

Rapport Annuel 2012 Ficoma




FIDUCIAL

FICOMA

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

Au capital de 124 993 897 € au 31 décembre 2012
Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66
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 mixte du 11 juin 2013

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT-PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 12
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 13
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 17
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 24
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 33
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE 39
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 43
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 47

Société de gestion

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2012

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
Madame Michèle SEPHONS, Administrateur
Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur
Monsieur Bertrand COTE, Administrateur
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Bertrand COTE

Conseil de surveillance

Monsieur Jacques BALESE, Président
Monsieur Bernard COTTIN
Monsieur Eric GERNER
Monsieur Robert MICHEL
ACMN VIE, représentée par Madame Valérie DEPPE
MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Franck ROSSARD

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

LES SCPI EN 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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

Par ailleurs, cette année, un projet de fusion de votre SCPI avec les SCPI Cifocoma 3 et Cifocoma 4 est soumis à votre approbation. Vous trouverez, joint au présent rapport, le traité de fusion concernant cette opération.

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI FICOMA

PATRIMOINE

Acquisitions

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

- Le 24 janvier 2012, 8,82% de la quote-part détenue par la SCPI Cifocoma 2 dans l'indivision portant sur l'immeuble sis Zone d'activité de la Fougère à Chavelot (88150). La quote-part de la SCPI Ficoma dans l'indivision a été portée de 50% à 58,82%. Cet investissement représente un montant de 344 705 €, acte en mains.
- Le 31 juillet 2012, un local commercial (locataire : Maison du Monde) de 1 026 m² utiles situés 11-13 rue Philibert Laguiche à Macon (71). Cet investissement, d'un montant de 1 073 847 € acte en mains, dégage un rendement de 7,55%.
- Le 1^{er} août 2012, un local commercial (locataire : Nouvelles Frontières), de 124 m² situé 6 place Tristan Bernard à Paris 17^{ème}. Cet investissement, d'un montant de 1 807 142 € acte en mains, dégage un rendement de 5,27%.
- Le 1^{er} août 2012, des droits de preneur à construction concernant des locaux commerciaux édifiés (locataires : la Halle, la Générale Optique), de 1 173 m², situés ZAC du Clos aux Antes à Tourville-la-Rivière (76). Cet investissement, d'un montant de 1 717 220 € acte en mains, dégage un rendement de 9,44% hors amortissement.

Arbitrages

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

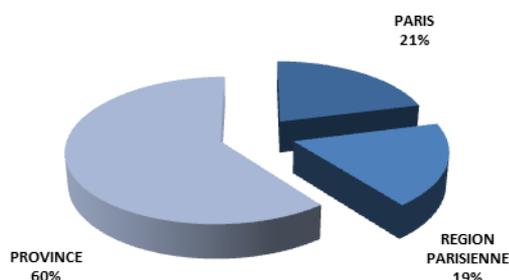
- Le 24 janvier 2012, un lot de copropriété à destination de commerce, situé 55 - 57 rue de Versailles au Chesnay (78), pour un prix de 344 350 € net vendeur.
- Le 31 janvier 2012, un lot de copropriété à destination de commerce, situé 10 bis rue Klock à Clichy (92), pour un prix de 234 229 € net vendeur.
- Le 12 avril 2012, un ensemble immobilier à destination de bureaux, situé rue des Postillons - rue des Bruyères à SEVRES (92), pour un prix de 1 309 790 € net vendeur.

Composition du patrimoine

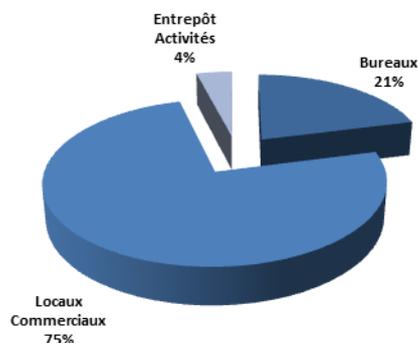
Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI FICOMA totalise une superficie de 102 815 m² répartis sur 159 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 180 939 693 € hors droits, en hausse de 1,3% par rapport à l'expertise de 2011 à patrimoine constant.

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

- 73 rue du Cherche Midi - 75006 Paris (+ 21,1%)
- 30 rue Montrosier - 92200 Neuilly-sur-Seine (+ 16,1%)
- Plan de Campagne - 13170 Les Pennes Mirabeaux (+ 14,5%)
- 64 rue de Passy - 75016 Paris (+ 13,7%)
- Quai de Jemmapes - 75010 Paris (+ 10,5%)
- 5 rue Franklin - 75016 Paris (+ 8,9%)
- ZAC Plein Sud - 63170 Aubière (+ 8,9%)
- 13 avenue de la Victoire - 77100 Meaux (+ 7,3%)
- 43 place de Jaude - 63000 Clermont-Ferrand (+ 7,8%)
- 76 boulevard d'Angleterre - 85000 La Roche-sur-Yon (+ 7,4%)

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

- 24 rue des Champoulins - 89000 Auxerre (- 48,5%)
- 25 rue Louis Vicat - 58000 Nevers (- 17,7%)
- 171 rue Véron - 94140 Alfortville (- 10,5%)
- 34 rue Jules Verne - 44700 Orvault (- 10,3%)
- Le Sikkim - 73210 La Plagne (- 9,3%)
- 2 rue de Buzenval - 60000 Beauvais (- 8,8%)
- Zone d'activité de la Fougère - 88150 Chavelot (- 8,1%)
- 100 cours Gambetta - 69003 Lyon (- 6,8%)
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart (- 4,9%)
- Fontaine Saint-Martial - 87220 Feytiat (- 4,4%)

Les valeurs estimées (180 939 693 €) sont supérieures aux valeurs comptables (159 826 043 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	91,89%	91,73%	92,54%	92,93%

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

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

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	91,68%	92,93%
TOF annuel	93,95%	92,27%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 10 647 m² dont 4 750 m² en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées en 2012 représentent 2 198 m² et portent principalement sur les sites de Chavelot (882 m²), Alforville (634 m²) et sur différents locaux commerciaux libérés suite à des dépôts de bilan de locataires (437 m²). Le manque à gagner sur les locaux vacants au 31 décembre 2012 représente hors immeubles en arbitrage 384 327 € HT sur l'exercice.

Travaux

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

- 171 rue Veron - 94140 Alfortville	
Remise en état de locaux à usage de bureaux avant relocation	178 855 €
Rénovation de la machinerie ascenseur	
Travaux d'étanchéité terrasse	
- 73 rue du Cherche Midi - 75006 Paris	
Remise en état du local commercial avant relocation	50 403 €
- Rue Paul Mériel - 31000 Toulouse	
Rénovation et mise aux normes des installations de climatisation	42 744 €
- 34 place du Comte Haymon - 91100 Corbeil-Essonnes	
Travaux de ravalement de la façade (Indivision)	19 178 €
- 11/13 rue du Général de Gaulle - 78120 Rambouillet	
Travaux de réfection du mur porteur du local commercial (Indivision)	6 473 €
- ZAC Lyon Confluence - 69002 Lyon	
Travaux de raccordement ERDF	3 448 €
- 390 rue Etienne d'Orves - 92700 Colombes	
Travaux sur bornes extérieures (quote-part copropriété)	3 364 €
- 1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 Asnières	
Travaux de couverture (quote-part copropriété)	2 769 €
- 64/66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 Paris	
Travaux de ravalement de la façade (quote-part copropriété)	2 617 €
- 6 place Tristan Bernard - 75017 Paris	
Travaux de mise aux normes de la chaufferie (quote-part copropriété)	1 849 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté en provisions pour créances douteuses 545 113 €. Cette dotation concerne principalement les locataires sur les immeubles suivants :

- ZAC des Roches - 77370 Nangis	140 051 €
- Quartier de l'Horloge - 75003 Paris	68 637 €

- 8 avenue de l'Europe - 59223 Roncq (indivision)	67 480 €
- Centre commercial Espace - 78130 Les Mureaux (indivision)	53 302 €
- Les Postillons des Bruyères - 92310 Sèvres	57 721 €
- Avenue du 8 mai 1945 - 59176 Masny	31 120 €
- 5 quai de Jaÿr - 69009 Lyon (indivision)	25 206 €
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart (indivision)	14 784 €
- Centre Commercial du Centre-Ville - 45800 Saint Jean-de-Braye	15 862 €
- 35 - 37 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 Strasbourg	12 850 €
- ZAC de la Fougère - 88150 Chavelot (indivision)	11 421 €
- ZAC de la Prairie - 77120 Coulommiers	11 139 €
- 27-29 rue Jean Jaurès - 92240 L'Hay-les-Roses	10 971 €
- 3 bis et 5 route d'Olivet - 45000 Orléans	8 524 €
- Quai de la Jemmapes - 75010 Paris	4 726 €
- 10 bis rue Klock - 92110 Clichy	4 145 €
- 75 rue Javelot - 75013 Paris	3 401 €
- 11 rue du Parlement Sainte-Catherine - 33000 Bordeaux	1 966 €
- Place Salvador Allende - 94140 Alfortville	1 361 €
- 35 rue Henri Barbusse - 78800 Houilles	1 326 €
- 20 rue Daval - 75011 Paris	1 297 €
- 48 rue de Belleville - 75020 Paris	1 200 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 111 285 €.

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de Ficoma ressort à 9 210,7 K€ au 31/12/2012 à comparer à 8 798,1 K€ au 31/12/2011, soit une progression de 4,7%.

Celui-ci est fortement impacté par les 24,9 M€ d'investissements réalisés dans le courant de l'année 2011 auxquels s'ajoutent les 5,2 M€ d'acquisitions de l'année 2012. Dans ce contexte, les loyers à fin 2012 s'élèvent à 12 753,5 K€, en progression de 12,6%. A périmètre constant, en neutralisant les loyers des acquisitions et des arbitrages réalisés, les revenus locatifs enregistrent une hausse de 3,1% par rapport à l'exercice précédent.

Les grosses réparations qui ont été engagées principalement sur une dizaine d'immeubles s'établissent à 314,9 K€ contre 142 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour gros travaux. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 382,6 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 3% des loyers annuels, comme en 2011.

Les charges d'entretien courantes et les autres charges immobilières non refacturées aux locataires ont augmenté de 297,3 K€ sur différents postes parmi lesquels les honoraires de diagnostics techniques, les honoraires de contentieux et de relocation.

S'agissant des charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, celles-ci s'établissent à 1 288,5 K€ ; constituées principalement des honoraires du gérant, elles évoluent également à la hausse, en liaison avec l'augmentation des revenus locatifs. Il est à noter qu'une importante dotation aux provisions sur créances douteuses a été constituée au 31/12/2012 pour 545,1 K€, à comparer à 254,6 K€ au 31/12/2011. Cette évolution est directement liée à la détérioration de l'environnement économique observée en 2012 et à l'allongement des délais de recouvrement des loyers.

Le résultat financier s'élève à -615,8K€ contre -573,1K€ à fin 2011. Les charges d'intérêt sur les emprunts diminuent de 96,1 K€ sous l'effet direct de la baisse de l'Euribor 3 mois. Cette évolution est néanmoins plus que compensée par la forte érosion des produits financiers perçus sur les placements de trésorerie compte tenu de la forte baisse des volumes placés (concomitants à leur réemploi progressif en acquisitions immobilières) et des taux d'intérêt.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 56 € par part, soit un rendement de 5,57% par rapport à la valeur de réalisation de Ficoma au 31/12/2012 contre 5,62% l'an passé.

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

MARCHE DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 1 436 parts et le retrait de 1 313 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 123 parts au nominal de 763 €, soit 93 849 €, le capital passant ainsi de 124 900 048 € en début d'exercice à 124 993 897 € en fin d'exercice.

Au 31 décembre 2012, 1 041 parts étaient en attente de retrait (soit 0,64% du nombre total de parts).

Le prix de retrait depuis le 20 septembre 2010 est ainsi défini : prix de souscription - commission de souscription, soit 979,56 € par part.

Au cours de l'année 2012, 11 795 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 1 795 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (26 dossiers) et de donations (9 dossiers).

ASSEMBLEE GENERALE

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

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation du résultat et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).
- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate.
Nous avons obtenu, après mise en concurrence des experts, une réduction significative des honoraires de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate en vue des futures expertises de votre patrimoine. Nous vous proposons donc une résolution visant au renouvellement du mandat de votre expert immobilier (11^{ème} résolution).

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

- au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 4,550 millions d'euros,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement,
- à la rémunération de la société de gestion sur les arbitrages d'actifs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nous vous demandons d'approuver les résolutions suivantes :

- prorogation des mandats des membres du conseil de surveillance (16^{ème} résolution)
- montant des jetons de présence pour l'exercice 2013 (17^{ème} résolution).

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

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

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

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

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

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

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

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

Rédigé le 15 février 2013

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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 10 avril 2013.

La Société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de notre SCPI en 2012 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 94,27%.
- L'expertise réalisée par actualisation de la valeur des immeubles au 31/12/2012 fait apparaître une valeur estimée à 180 939 693 € hors droits, en hausse de 1,30% par rapport à l'expertise de 2011 à patrimoine constant.

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

Les valeurs estimées (180 939 693 €) sont supérieures aux valeurs comptables (156 826 043 €).

Par ailleurs :

- Les produits locatifs s'élèvent à 12 753 504 € en augmentation de 12,65% par rapport à l'exercice précédent.
- Le résultat de l'exercice ressort à 9 210 751,57 € en augmentation de 4,69%.
- 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 163 819 au 31/12/2012.

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.

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**.

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%	21%	0%
REGION PARISIENNE	5,72%	12,81%	0%
PROVINCE	15,17%	40,79%	4,51%
TOTAUX	20,89%	74,60%	4,51%

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
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 €
2012	124 993 897 €	271 897,72 €	163 819	2 754	126 598 €	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
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 €
2012	13 108	8%	1 041	1 mois	586,04 €

TABEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	63,00 €	60,50 €	56,00 €	56,00 €	56,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 050 € * 1 080 € **	1 080 €	1 080 € * 1 085 € **	1 085 €	1 085 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	6,00% * 5,83% **	5,60%	5,19% * 5,16% **	5,16%	5,16%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 050,13 €	1 080,00 €	1 082,12 €	1 085,00 €	1 085,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6%	5,60%	5,18%	5,16%	5,16%
Report à nouveau cumulé par part (3)	3,92 €	1,84 €	1,27 €	0,65 €	1,14 €

(1) Avant prélèvement libératoire

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

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

Pour 2008 * Prix de souscription au 04.07.2007 ** Prix de souscription à compter du 15.12.2008
 Pour 2010 * Prix de souscription au 15.12.2008 ** Prix de souscription à compter du 20.09.2010

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

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	69,17	90,68%	71,04	96,55%	75,40	95,70%	72,79	97,78%	77,94	99,07%
. Produits financiers (2)	5,27	6,91%	0,93	1,26%	0,87	1,11%	1,32	1,77%	0,41	0,52%
. Produits divers	1,84	2,41%	1,61	2,19%	2,52	3,19%	0,33	0,44%	0,32	0,41%
* TOTAL	76,28	100,00%	73,58	100,00%	78,79	100,00%	74,44	100,00%	78,68	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	6,29	8,25%	6,21	8,44%	6,65	8,45%	6,33	8,50%	6,67	8,47%
. Autres frais de gestion	2,35	3,08%	1,38	1,88%	1,03	1,31%	0,86	1,15%	1,21	1,54%
. Entretien du patrimoine	1,78	2,33%	8,77	11,92%	5,08	6,45%	1,26	1,69%	2,12	2,69%
. Charges financières	0,00	0,00%	1,62	2,20%	5,59	7,10%	5,01	6,73%	4,17	5,30%
. Charges locatives non récupérables	3,30	4,33%	3,83	5,21%	4,54	5,77%	2,73	3,66%	4,55	5,78%
Sous-total charges externes	13,72	17,99%	21,81	29,64%	22,90	29,07%	16,18	21,74%	18,71	23,78%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,59	0,77%	-6,40	-8,70%	-2,23	-2,83%	1,27	1,71%	0,41	0,53%
. autres	1,92	2,52%	-2,01	-2,73%	2,12	2,70%	0,00	0,00%	2,22	2,82%
Sous-total charges internes	2,51	3,29%	-8,41	-11,43%	-0,11	-0,14%	1,27	1,71%	2,63	3,35%
* TOTAL	16,23	21,28%	13,40	18,21%	22,80	28,93%	17,45	23,45%	21,34	27,13%
* RESULTAT COURANT	60,05	78,72%	60,18	81,79%	55,99	71,07%	56,99	76,54%	57,33	72,87%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,53		0,15		-0,42		-0,42	-0,56%	-1,04	-1,32%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-2,42	-3,17%	-0,17	-0,23%	-0,65	-0,83%	0,52	0,70%	0,29	0,37%
Revenus distribués (2)	63,00	81,90%	60,50	82,02%	55,60	71,89%	56,00	75,85%	56,00	72,50%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2011	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	166 526 614	271 898	166 798 512
+ Emprunts	20 000 000	- 450 000	19 550 000
+ Cession d'immeubles	4 791 747	1 547 929	6 339 676
- 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	16 634 822	151 412	16 786 234
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	163 140 226	4 890 151	168 030 377
-Prélèvement sur Prime d'émission	6 834 129	268 631	7 102 760
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	- 165 049	333 056	168 008
- Dépôts et cautionnements	59 889		59 889
Sommes restant à investir	4 364 211	- 3 607 311	756 900

() Depuis l'origine de la société.*

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
Quai de Jemmapes - 75010 PARIS	25.01.84	66 512	2 592	69 104	315 000
Centre Commercial Intermarché - 45380 LA CHAPELLE ST MESTMIN	27.07.84	103 653		103 653	290 000
34 rue Dauphine - 75006 PARIS	12.12.84	160 738	32 624	193 362	490 000
34 rue Jules Verne - 44700 ORVAULT	21.12.84	239 162	5 488	244 650	350 000
30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY SUR SEINE	05.03.85	142 624	28 813	171 437	360 000
80 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES	19.03.85	60 980	12 425	73 404	150 000
151 avenue Jean Chaubet - 31000 TOULOUSE	28.03.85	314 045		314 045	920 000
Avenue de Bordeaux- 47300 VILLENEUVE SUR LOT	28.03.85	509 485		509 485	1 410 000
11 rue du Parlement Sainte Catherine - 33000 BORDEAUX	17.07.85	137 204	19 513	156 718	560 000
34 avenue Victor Hugo - 92170 VANVES	18.07.85	157 022	30 566	187 589	280 000
94 rue Cambronne - 75015 PARIS	08.10.85	112 660	23 325	135 985	290 000
Centre Commercial du Bois Jugan - 50000 SAINT-LO	28.10.85	157 022	4 116	161 139	280 000
70 rue Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	30.10.85	102 582	21 754	124 337	180 000
125 rue Ordener - 75018 PARIS	20.12.85	185 608	38 112	223 720	790 000
67 avenue du Docteur Netter - 75012 PARIS	20.12.85	82 349	17 532	99 880	165 000
27/29 rue Jean Jaurès - 94240 L'HAY LES ROSES	22.01.86	76 225	15 169	91 393	140 000
Place Salvador Allende - 94140 ALFORTVILLE	27.03.86	470 121	9 909	480 031	1 136 000
5 rue Franklin - 75016 PARIS	16.04.86	237 134	48 403	285 537	490 000
99 rue de Rennes - 75006 PARIS	29.04.86	315 122	66 468	381 589	1 270 000
95 bd Magenta - 75010 PARIS	06.05.86	154 127	31 252	185 379	330 000
45 bis rue des Acacias - 75017 PARIS	25.07.86	221 813	45 872	267 685	760 000
Centre Commercial du Centre Ville - 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE	18.09.86	230 371	5 488	235 859	590 000
62 boulevard Ornano - 75018 PARIS	01.10.86	238 602	48 631	287 233	650 000
252 rue du Faubourg Saint Martin - 75010 PARIS	01.10.86	63 571	13 949	77 520	170 000
206 rue du Faubourg St Antoine - 75012 PARIS	01.10.86	238 602	48 555	287 157	670 000
89/91 rue de Bellevue - 92100 BOULOGNE	10.10.86	104 102	21 190	125 293	230 000
24 rue Pigacière - 14000 CAEN	23.12.86	124 246	11 891	136 137	310 000
6-8 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU	27.02.87	286 040	6 479	292 519	500 000
2-4 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU	02.04.87	589 978	12 043	602 021	1 170 000
Quartier de l'Horloge - 75003 PARIS	29.04.87	408 563		408 563	520 000
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	09.06.87	644 137		644 137	755 000
26 rue de Roi de Sicile - 75004 PARIS	09.07.87	257 004	53 128	310 132	640 000
ZI de la République - 86000 POITIERS	17.07.87	487 837	10 321	498 158	450 000
73 rue du Cherche Midi - 75006 PARIS	09.09.87	213 261	42 274	255 535	390 000
48 rue de Belleville - 75020 PARIS	25.09.87	228 674	5 488	234 162	390 000
Centre Commercial Les Il Vallées - 69700 GIVORS	19.10.87	846 003	17 074	863 077	1 950 000
14 rue Pablo Picasso - 01000 BOURG EN BRESSE	19.10.87	686 021	14 025	700 046	1 380 000
3 bis et 5 route d'Olivet - 45000 ORLEANS	04.11.87	567 110	11 891	579 001	1 320 000
Lot "La Cristolle II" - 84000 AVIGNON	11.12.87	746 796	14 635	761 431	910 000
851 avenue de la République - 59000 MARCQ EN BAROEUL	29.12.87	406 173	59 608	465 781	500 000
136 rue de la Sous Préfecture - 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE	08.02.88	178 518	4 421	182 939	210 000
Centre Commercial Atlantis - 44800 SAINT-HERBLAIN	29.02.88	1 097 633	21 953	1 119 586	2 890 000
70 rue Maurice Flandin - 69003 LYON	23.03.88	344 306	7 622	351 929	482 000
1605 route de Frans - 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	12.07.88	408 389	7 622	416 011	750 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
Zac de la Condamine - 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS	27.07.88	643 335	13 263	656 598	1 300 000
Fontaine Saint Martial - 87220 FEYTIAT	23.09.88	409 326		409 326	583 000
2631 avenue des Landiers - 73000 CHAMBERY	12.12.88	212 666	5 031	217 697	370 000
Rue Marcel Dassault - 37170 CHAMBREY LES TOURS	30.12.88	853 714		853 714	1 730 000
226 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART	13.03.89	391 489	8 461	399 950	550 000
19 rue de Washington - 75008 PARIS	31.05.00	264 725	23 248	287 973	580 000
5 Quai Jayr - 69009 LYON indivision à 30 %	24.05.00	1 192 992	83 657	1 276 649	1 656 000
160 rue d'Antibes - 06400 CANNES	01.03.01	228 674	14 449	243 123	490 000
17 à 27 rue J. Lolive - 93500 PANTIN	12.07.01	317 704	19 360	337 064	710 000
171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE	31.03.04	805 000	48 074	853 074	1 110 000
Centre Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX indivision à 33,33 %	02.12.04	2 000 000	40 096	2 040 096	2 729 727
75 rue du Javelot - 75013 PARIS	09.05.05	407 790	26 535	434 325	555 000
8 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ à 33,34 %	16.06.05	1 217 400	24 000	1 241 400	963 526
20 rue Daval - 75011 PARIS	06.10.05	723 460	49 698	773 158	940 000
9, rue de la Cossonerie - 75001 PARIS	06.10.05	978 964	66 230	1 045 194	2 040 000
Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELOT à 50 %	28.10.05	2 648 530	141 030	2 789 560	2 150 000
24, Rue des Champouilins - 89000 AUXERRE	28.12.05	980 000	61 100	1 041 100	350 000
25, Rue Louis Vicat - 58000 NEVERS	28.12.05	1 372 000	84 100	1 456 100	650 000
7, Rue des Ingrains - 36000 CHATEAUROUX	28.12.05	1 441 712	88 200	1 529 912	730 000
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 STRASBOURG	06.04.06	1 300 000	9 295	1 309 295	980 000
78 avenue Kléber - 75016 PARIS	14.09.06	1 100 000	55 990	1 155 990	1 520 000
7 quai Voltaire - 75007 PARIS	29.09.06	2 300 000	117 070	2 417 070	2 160 000
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 STRASBOURG	01.08.06	1 100 000	7 865	1 107 865	766 000
Zac des roches - 77370 NANGIS	04.01.08	4 110 386	68 140	4 178 526	4 530 000
11 boulevard de la Sagne - 11430 GRUISSAN 18 %	09.01.07	900 000	21 003	921 003	1 008 000
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS à 36 %	05.09.07	395 729		395 729	453 600
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS à 36 %	05.09.07	266 365		266 365	280 800
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS à 36%	05.09.07	302 466		302 466	460 800
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS à 36 %	05.09.07	329 774		329 774	390 600
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS à 36 %	05.09.07	220 847		220 847	237 600
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS à 36 %	05.09.07	390 025		390 025	421 200
199-199 bis rue de la Convention - 75015 PARIS à 36 %	05.09.07	325 212		325 212	334 800
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS à 36 %	05.09.07	356 156		356 156	363 600
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS à 36 %	05.09.07	1 055 276		1 055 276	1 108 800
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS à 36 %	05.09.07	353 913		353 913	367 200
66 avenue Kléber - 2 rue Ciramosa - 75016 PARIS à 36 %	05.09.07	369 347		369 347	392 400
64 rue de Passy - 75016 PARIS à 36 %	07.09.07	2 105 430		2 105 430	2 876 400
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS à 36 %	05.09.07	165 465		165 465	171 000
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS à 36 %	05.09.07	173 102		173 102	183 600
50 rue Damremont - 75018 PARIS à 36 %	05.09.07	145 101		145 101	158 400
98 rue de Flandre - 75019 PARIS à 36 %	05.09.07	217 651		217 651	225 000
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES à 36 %	05.09.07	181 376		181 376	201 600
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS à 36 %	05.09.07	185 003		185 003	176 400
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON à 36 %	05.09.07	119 169		119 169	117 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
29 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART à 36 %	05.09.07	326 197		326 197	313 200
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES à 36 %	05.09.07	178 402		178 402	171 000
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE à 36 %	05.09.07	114 757		114 757	111 600
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS à 36%	05.09.07	192 675		192 675	194 400
108 Grande Rue - 77300 FONTAINEBLEAU à 36 %	05.09.07	237 870		237 870	259 200
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE à 36 %	05.09.07	144 728		144 728	190 800
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF à 36 %	05.09.07	89 479		89 479	98 280
7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai - 92360 MEUDON à 36 %	05.09.07	78 336		78 336	79 200
34 avenue du Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE à 36 %	05.09.07	124 586		124 586	122 400
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE à 36 %	05.09.07	172 698		172 698	169 200
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY à 36 %	05.09.07	132 089		132 089	138 240
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET à 36 %	05.09.07	128 449		128 449	149 400
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX à 36 %	05.09.07	153 119		153 119	172 800
9 avenue du Général de Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 36 %	05.09.07	76 376		76 376	78 120
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES à 36 %	05.09.07	216 378		216 378	221 400
3 et 11 place de l'Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE à 36 %	05.09.07	254 562		254 562	284 400
Le Sikkim - 73210 LA PLAGNE	08.02.08	875 585	54 000	929 585	780 000
Zac de la Prairie - 77120 COULOMMIERS	29.04.08	2 548 000	117 208	2 665 208	2 550 000
1 Rue des Chênes - 50190 PERIERS	15.07.08	1 706 250	36 500	1 742 750	1 700 000
35 Rue Henri Barbusse - 78800 HOUILLES	04.07.08	1 178 403	37 000	1 215 403	670 000
158 Boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES	04.07.08	2 319 039	54 000	2 373 039	2 460 000
4 Rue du Général Leclerc - 80000 AMIENS	18.09.08	407 041	27 000	434 041	480 000
10 boulevard Davout - 89000 AUXERRE	18.09.08	286 436	19 600	306 036	310 000
2 rue de Buzenval - 60000 BEAUVAIS	18.09.08	311 562	21 100	332 662	310 000
82-86 boulevard Carnot - 06400 CANNES	18.09.08	889 460	56 600	946 060	1 200 000
19 rue Jean Lecanuet - 76000 ROUEN	18.09.08	1 005 039	63 700	1 068 739	1 040 000
43 Place de Jaude - 63000 CLERMONT FERRAND	18.09.08	964 838	61 300	1 026 138	1 100 000
4 rue Stéphane Mony - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	18.09.08	552 772	36 000	588 772	610 000
76 boulevard d'Angleterre - 85000 LA ROCHE SUR YON	18.09.08	251 260	17 400	268 660	290 000
Rue de Stalingrad - 44600 SAINT NAZAIRE	18.09.08	261 310	17 200	278 510	290 000
2-6 rue Saint Venant - 59000 LILLE	18.09.08	241 209	16 800	258 009	290 000
Rue Paul Mériel - 31000 TOULOUSE	18.09.08	1 909 575	124 300	2 033 875	1 950 000
136 rue du Général de Gaulle - 57050 LONGEVILLE LES METZ	18.09.08	115 580	9 000	124 580	125 000
76 boulevard Saint Marcel - 75005 PARIS	18.09.08	879 409	56 000	935 409	930 000
36-38 Cours de Vincennes - 75012 PARIS	18.09.08	824 132	52 600	876 732	880 000
1 rue du Pont Sauvetout - 44000 NANTES	18.09.08	231 159	16 200	247 359	275 000
60-62 rue Maurice Thorez - 92000 NANTERRE	18.09.08	613 074	39 700	652 774	710 000
21-23 rue Renan - 69007 LYON	18.09.08	628 150	40 600	668 750	610 000
302-304 rue Garibaldi - 69003 LYON	18.09.08	1 211 072	76 400	1 287 472	1 240 000
11-15 Bis rue Lepouze - 27000 EVREUX	18.09.08	396 991	26 400	423 391	370 000
21-23 boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS	18.09.08	2 914 614	181 100	3 095 714	3 280 000
121 boulevard Pierre Mendès France - 50100 CHERBOURG	18.09.08	462 318	30 400	492 718	520 000
Avenue du 8 Mai 1945 - 59176 MASNY	29.07.08	6 556 623	486 200	7 042 823	5 700 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées - 28100 DREUX	15.05.09	775 649		775 649	745 000
Zac Parc de Tesan - 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	11.12.09	5 780 650		5 780 650	5 900 000
Lieu dit Vignes de la justice - 47150 MONFLANQUIN	11.12.09	3 039 171		3 039 171	2 910 000
Le Clousy rue Georges Clémenceau - 85560 LONGEVILLE SUR MER	11.12.09	3 755 804		3 755 804	3 800 000
La Gare - 69440 MORNANT	11.12.09	3 470 035		3 470 035	3 560 000
Za La Brosserie Route de Lorris - 45500 GIEN	15.05.09	745 044		745 044	730 000
79 avenue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	08.01.09	296 800		296 800	370 000
ZAC du Ru du Moulin - La Forge Route de Pontault - 77680 ROISSY EN BRIE	29.04.10	821 928		821 928	780 000
PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne d'Orves - 92700 COLOMBES	28.09.10	7 600 000		7 600 000	7 870 000
ZAC de Garonne - 6 rue Isabelle Ebenhardt - 31200 TOULOUSE	14.09.10	6 777 929		6 777 929	6 750 000
Rue Entre Deux Bois - 59154 CRESPIN	13.12.10	10 590 000		10 590 000	10 500 000
1-5-7 Avenue Forest - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	29.12.10	33		33	1 600 000
ZAC LYON CONFLUENCE - 69002 LYON	04.07.08	4 295 951		4 295 951	4 300 000
47 rue Montbelliarde - 01000 SAINT DENIS LES BOURG	21.12.11	665 533	41 612	707 145	670 000
Plan de Campagne - 13170 LES PENNES MIRABEAUX	21.12.11	689 661	43 063	732 724	790 000
20-22 rue de la Huchette - 79300 BRESSUIRE	21.12.11	347 588	22 465	370 053	350 000
1 rue de la Hallebarde - 45000 ORLEANS	21.12.11	1 625 474	99 331	1 724 805	1 630 000
22 place des Innocents - 75001 PARIS	29.12.11	1 411 943	86 772	1 498 715	1 450 000
36 rue Rambuteau - 75004 PARIS	29.12.11	4 853 882	293 327	5 147 209	4 900 000
Avenue des Battes - 28100 DREUX	29.12.11	561 391	35 325	596 716	570 000
13 avenue de la victoire - 77100 MEAUX	29.12.11	894 901	55 386	950 287	960 000
ZA de Saint Martory - 31120 PORTET SUR GARONNE	29.12.11	861 704	53 412	915 116	870 000
ZAC Plein Sud - 63170 AUBIERE	29.12.11	1 442 251	88 310	1 530 561	1 570 000
Parc de Madugas - 33185 LE HAILLAN	24.02.11	9 504 915	192 600		9 560 000
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	13.05.11	1 002 643	18 155	1 020 798	906 000
11-13 rue Philibert Laguche 40-50-52 place aux Herbes - 71000 MACON	31.07.12	1 028 214		1 028 214	1 080 000
ZAC du Clos aux Antes - 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01.08.12	1 585 488		1 585 488	1 720 000
6 place Tristan Bernard - 64-66 avenue des Ternes - 75017 PARIS	01.08.12	1 700 500		1 700 500	1 820 000
TOTAUX		158 246 076	4 772 187	153 320 748	180 939 693

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)		
	Bureaux	Loc. Comm.	Entrepôts/Activités	Bureaux	Loc. Comm.	Entrepôts/Activités
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		
30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY		60				
80 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES		76				
151 avenue Jean Chaubet - 31000 TOULOUSE		857				
Avenue de Bordeaux - 47300 VILLENEUVE SUR LOT		1 561				
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				
45 bis rue des Acacias - 75017 PARIS		212				
C. Com 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				
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 - rue Brantôme - 75003 PARIS		204			204	
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	354					
26 rue de Roi de Sicile - 75004 PARIS		84				
ZI de la République - 86000 POITIERS			989			
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 - 45000 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			169	
Centre Commercial Atlantis - 44800 SAINT-HERBLAIN		2 117				
70 rue Maurice Flandin - 69003 LYON	296					
1605 route de Frans - 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE		500				
Zac de la Condamnine - 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS		867				
Fontaine Saint Martial - 87220 FEYTIAT		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			723		
160 rue d'Antibes - 06400 CANNES	229					
17 à 27 rue Jean Lolive - 93500 PANTIN		679				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)		
	Bureaux	Loc. Comm.	Entrepôts/Activités	Bureaux	Loc. Comm.	Entrepôts/Activités
171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE	1 069			634		
C. Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX indivision à 33,33 %		2 256			95	
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 58,82 %		7 500			4 061	
24, rue des Champoulins - 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				
64 et 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				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)		
	Bureaux	Loc. Comm.	Entrepôts/Activités	Bureaux	Loc. Comm.	Entrepôts/Activités
35 rue Henri Barbusse - 78800 HOUILLES		358				
158 Boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES		658				
4 Rue du Général Leclerc - 80000 AMIENS		217				
10 boulevard Davout - 89000 AUXERRE		147				
2 rue de Buzenval - 60000 BEAUVAIS		163			214	
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				
21-23 boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS		606			185	
121 boulevard Pierre Mendés France - 50100 CHERBOURG		590				
Avenue du 8 Mai 1945 - 59176 MASNY		6 274				
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				
Le Clousy rue Georges Clémenceau - 85560 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 CRESPIN	5 438					
1-7 av Forest - 29-31 av Jean Jaurès - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES		2 287				
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART		401			33	
ZAC Lyon Confluence - 69000 LYON		1 300			506	
Parc Magudas - 33185 LE HAILLAN (indivision 50%)	4 288					
47 rue Montbeliard - 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				
6 place Tristan Bernard - 64-66 av des Ternes - 75017 PARIS		124				
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				
11-13 rue Philibert Laguiche - place aux Herbes - 71000 MACON		1 026				
ZAC du Clos aux Antes - 76350 TOURVILLE LA RIVIERE		1 173				
TOTAL	22 631	73 129	7 055	5 180	5 467	0

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 159 826 042,62 €	180 939 693,00 €	+ 156 483 820,87 €	176 043 232,46 €
Immobilisations en cours	+ 3 600,00 €	3 600,00 €	+ 73 448,64 €	73 448,64 €
<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	- 415 755,60 €		- 348 126,05 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	159 413 887,02 €	180 943 293,00 €	156 209 143,46 €	176 116 681,10 €
<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 €	+ 59 889,62 €	59 889,62 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 4 709 092,97 €	4 709 092,97 €	+ 4 356 928,90 €	4 356 928,90 €
Autres créances	+ 156 182,90 €	156 182,90 €	+ 1 624 537,59 €	1 624 537,59 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 376 594,82 €	1 376 594,82 €	- 1 041 154,21 €	1 041 154,21 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 5 150 538,82 €	5 150 538,82 €	+ 7 033 669,04 €	7 033 669,04 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 1 024 536,20 €	1 024 536,20 €	+ 757 846,09 €	757 846,09 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 21 828 365,53 €	21 828 365,53 €	- 22 167 913,97 €	22 167 913,97 €
Dettes d'exploitation	- 154 316,68 €	154 316,68 €	- 291 715,63 €	291 715,63 €
Dettes diverses	- 1 116 554,49 €	1 116 554,49 €	- 911 436,10 €	911 436,10 €
Dettes diverses/Distribution	- 2 726 079,72 €	2 726 079,72 €	- 2 549 865,84 €	2 549 865,84 €
TOTAL II	-16 101 670,73 €	-16 101 670,73 €	-13 129 214,51 €	-13 129 214,51 €
<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	143 312 216,29 €		143 079 928,95 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		164 841 622,27 €		162 987 466,59 €

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

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

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	124 900 048,01 €		93 849,00 €	124 993 897,01 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	24 991 744,68 €		26 636,88 €	25 018 381,56 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 834 128,80 €		-268 631,37 €	-7 102 760,17 €
Ecart 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	-165 048,71 €		333 056,32 €	168 007,61 €
Réserves				
Report à nouveau	106 039,25 €	81 274,52 €		187 313,77 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2011	8 798 117,58 €	-8 798 117,58 €		
Résultat au 31/12/2012			9 210 751,57 €	9 210 751,57 €
Acomptes sur distribution	-8 716 843,06 €	8 716 843,06 €	-9 163 375,06 €	-9 163 375,06 €
TOTAL GENERAL	143 079 928,95 €		232 287,34 €	143 312 216,29 €

Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 213 381,27 €	1 919 872,21 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	12 753 504,21 €	11 321 424,05 €
Grosses réparations couvertes par provisions	314 975,58 €	141 999,32 €	Charges facturées	2 213 381,27 €	1 919 872,21 €
Travaux d'entretien	31 274,90 €	53 227,88 €	Produits annexes		
Autres charges immobilières	744 061,42 €	424 811,43 €	Autres produits divers	53 111,07 €	50 879,43 €
			Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	3 303 693,17 €	2 539 910,84 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	15 019 996,55 €	13 292 175,69 €
Rémunération de la société de gestion	1 090 684,06 €	984 385,10 €	Honoraires de souscriptions	126 598,55 €	1 770 263,96 €
Honoraires de souscriptions	126 598,55 €	1 770 263,96 €	Transfert de charges d'exploit. sur frais d'acqui.	268 631,37 €	826 550,07 €
Frais d'acquisitions	268 631,37 €	826 550,07 €	Transfert de charges d'exploit. sur frais ventes	77 026,96 €	
Frais sur ventes	77 026,96 €		Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	197 840,15 €	133 671,51 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	209 672,83 €	254 589,25 €
Dotation aux provisions et amortissement d'exploitation			Provisions grosses réparations	314 975,58 €	141 999,32 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour amort.bail à construction	28 012,15 €				
Provisions pour créances douteuses	545 113,44 €	254 647,47 €			
Provisions pour grosses réparations	382 605,13 €	339 642,72 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 716 511,81 €	4 309 160,83 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	996 905,29 €	2 993 402,60 €
Charges financières	682 567,37 €	778 686,19 €	Produits financiers	66 815,42 €	205 577,23 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	682 567,37 €	778 686,19 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	66 815,42 €	205 577,23 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels	3 515,40 €	2 216,76 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	184 966,26 €	121 496,84 €	Produits except/.activités immobilières	11 257,52 €	54 000,00 €
Charges exceptionnelles	184 966,26 €	121 496,84 €	Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	184 966,26 €	121 496,84 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	14 772,92 €	56 216,76 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	9 210 751,57 €	8 798 117,58 €			
TOTAL GENERAL	16 098 490,18 €	16 547 372,28 €	TOTAL GENERAL	16 098 490,18 €	16 547 372,28 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et Constructions locatives							
Bureaux	38 388 656	37 803 000	38 612 573	38 195 255	-1%	22 631	1670
Locaux commerciaux	112 954 220	134 973 167	108 337 525	128 477 040	NS	73 129	1846
Entrepôts/Activités	8 483 166	8 163 526	9 533 723	9 370 937	NS	7 055	1157
TOTAL	159 826 043	180 939 693	156 483 821	176 043 232	NS	102 815	1760
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepot	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL							
TOTAL GENERAL	159 826 043	180 939 693	156 483 821	176 043 232	NS	102 815	1760

NS Non significatif

* +1,3% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Quai de Jemmapes - 75010 PARIS	66 512	315 000	66 512	285 000	10,5%	76	4 145
34 rue Dauphine - 75006 PARIS	160 738	490 000	160 738	490 000	0,0%	32	15 313
94 rue Cambronne - 75015 PARIS	112 660	290 000	112 660	290 000	0,0%	43	6 744
70 rue Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	102 582	180 000	102 582	178 000	1,1%	29	6 207
125 rue Ordener - 75018 PARIS	185 608	790 000	185 608	770 000	2,6%	120	6 583
67 av du Dr Netter - 75012 PARIS	82 349	165 000	82 349	160 000	3,1%	27	6 111
5 rue Franklin - 75016 PARIS	237 134	490 000	237 134	450 000	8,9%	62	7 903
99 rue de Rennes - 75006 PARIS	315 122	1 270 000	315 122	1 270 000	0,0%	52	24 423
95 bd Magenta - 75010 PARIS	154 127	330 000	154 127	320 000	3,1%	45	7 333
45 bis rue des Acacias - 75017 PARIS	221 813	760 000	221 813	713 000	6,6%	212	3 585
62 bd Ornano - 75018 PARIS	238 602	650 000	238 602	620 000	4,8%	168	3 869
252 rue du Fbg St Martin - 75010 PARIS	63 571	170 000	63 571	160 000	6,3%	36	4 722
206 rue du Fbg St Antoine - 75012 PARIS	238 602	670 000	238 602	650 000	3,1%	132	5 076
Quartier de l'Horloge - 75003 PARIS	408 563	520 000	408 563	537 000	-3,2%	204	2 549
26 rue de Roi de Sicile - 75004 PARIS	257 004	640 000	257 004	620 000	3,2%	84	7 619
73 rue du Cherche Midi - 75006 PARIS	213 261	390 000	213 261	322 000	21,1%	91	4 286
48 rue de Belleville - 75020 PARIS	228 674	390 000	228 674	370 000	5,4%	78	5 000
19 rue de Washington - 75008 PARIS	264 725	580 000	264 725	544 000	6,6%	73	7 945
75 rue du Javelot - 75013 PARIS	407 790	555 000	407 790	555 000	0,0%	207	2 681
20 rue Daval - 75011 PARIS	723 460	940 000	723 460	900 000	4,4%	100	9 400
9, rue de la Cossonerie - 75001 PARIS	978 964	2 040 000	978 964	2 010 000	1,5%	130	15 692
78 avenue Kléber - 75016 PARIS	1 100 000	1 520 000	1 100 000	1 440 000	5,6%	116	13 103
7 quai Voltaire - 75007 PARIS	2 300 000	2 160 000	2 300 000	2 130 000	1,4%	125	17 280
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS à 36 %	395 729	453 600	395 729	446 400	1,6%	21	21 600
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS à 36 %	266 365	280 800	266 365	277 200	1,3%	16	17 550
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS à 36%	302 466	460 800	302 466	453 600	1,6%	24	19 200
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS à 36 %	329 774	390 600	329 774	388 800	0,5%	23	16 983
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS à 36 %	220 847	237 600	220 847	234 000	1,5%	27	8 800
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS à 36 %	390 025	421 200	390 025	415 800	1,3%	30	14 040
199 - 199 bis rue de la convention - 75015 PARIS à 36 %	325 212	334 800	325 212	329 400	1,6%	22	15 218
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS à 36 %	356 156	363 600	356 156	360 000	1,0%	26	13 985
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS à 36 %	1 055 276	1 108 800	1 055 276	1 094 400	1,3%	37	29 968
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS à 36 %	353 913	367 200	353 913	363 600	1,0%	31	11 845
66 avenue Kléber - 2 rue Ciramosa - 75016 PARIS à 36 %	369 347	392 400	369 347	388 800	0,9%	27	14 533
64 rue de Passy - 75016 PARIS à 36 %	2 105 430	2 876 400	2 105 430	2 530 800	13,7%	50	57 528
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS à 36 %	165 465	171 000	165 465	169 200	1,1%	30	5 700
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS à 36 %	173 102	183 600	173 102	183 600	0,0%	19	9 663
50 rue Damremont - 75018 PARIS à 36 %	145 101	158 400	145 101	158 400	0,0%	18	8 800
98 rue de Flandre - 75019 PARIS à 36 %	217 651	225 000	217 651	224 280	0,3%	30	7 500
76 bd Saint Marcel - 75005 PARIS	879 409	930 000	879 409	910 000	2,2%	149	6 242
36-38 Cours de Vincennes - 75012 PARIS	824 132	880 000	824 132	880 000	0,0%	161	5 466
21-23 Bd Richard Lenoir - 75011 PARIS	2 914 614	3 280 000	2 914 614	3 220 000	1,9%	606	5 413
22 place des Innocents - 75001 PARIS	1 411 943	1 450 000	1 411 943	1 411 943	2,7%	136	10 662
36 rue Rambuteau - 75004 PARIS	4 853 882	4 900 000	4 853 882	4 853 882	1,0%	1336	3 668
6 place Tristan Bernard - 64-66 avenue des Ternes - 75017 PARIS	1 700 500	1 820 000	-	-	NS	124	14 677
Total Paris	28 818 199	37 990 800	27 117 699	35 078 105	NS	5185	7 327

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY	142 624	360 000	142 624	310 000	16,1%	60	6 000
55-57 rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	-	-	79 273	303 000	NS	-	-
80 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES	60 980	150 000	60 980	150 000	0,0%	76	1 974
Les Postillons des Bruyères - 92310 SEVRES	-	-	1 274 474	1 420 000	NS	-	-
34 av Victor Hugo - 92170 VANVES	157 022	280 000	157 022	280 000	0,0%	110	2 545
27-29 rue Jean Jaurès - 94240 L'HAY LES ROSES	76 225	140 000	76 225	140 000	0,0%	45	3 111
Place Salvador Allende - 94140 ALFORTVILLE	470 121	1 136 000	470 121	1 110 000	2,3%	653	1 740
89-91 rue de Bellevue - 92100 BOULOGNE	104 102	230 000	104 102	230 000	0,0%	70	3 286
10 bis rue Klock - 92110 CLICHY	-	-	166 169	244 000	NS	-	-
226 av Jean Jaurès - 92140 CLAMART	391 489	550 000	391 489	530 000	3,8%	177	3 107
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	644 137	755 000	644 137	730 000	3,4%	354	2 133
17 à 27 rue J. Lolive - 93500 PANTIN	317 704	710 000	317 704	690 000	2,9%	679	1 046
171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE	805 000	1 110 000	805 000	1 240 000	-10,5%	1069	1 038
Ccail Espace - 78130 LES MUREAUX indivision à 33,33 %	2 000 000	2 729 727	2 000 000	2 833 050	-3,6%	2256	1 210
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES à 36 %	181 376	201 600	181 376	198 000	1,8%	25	8 064
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS à 36 %	185 003	176 400	185 003	174 240	1,2%	27	6 533
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON à 36 %	119 169	117 000	119 169	115 200	1,6%	28	4 179
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART à 36 %	326 197	313 200	326 197	309 600	1,2%	28	11 186
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE à 36 %	178 402	171 000	178 402	169 200	1,1%	60	2 850
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE à 36 %	114 757	111 600	114 757	111 600	0,0%	30	3 720
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS à 36%	192 675	194 400	192 675	190 800	1,9%	20	9 720
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU à 36 %	237 870	259 200	237 870	259 200	0,0%	45	5 760
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE à 36 %	144 728	190 800	144 728	190 800	0,0%	44	4 336
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF à 36 %	89 479	98 280	89 479	97 200	1,1%	19	5 173
7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai - 92360 MEUDON à 36 %	78 336	79 200	78 336	75 600	4,8%	28	2 829
34T av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE à 36 %	124 586	122 400	124 586	118 800	3,0%	31	3 948
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE à 36 %	172 698	169 200	172 698	165 600	2,2%	14	12 086
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY à 36 %	132 089	138 240	132 089	136 800	1,1%	37	3 736
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET à 36 %	128 449	149 400	128 449	147 600	1,2%	28	5 336
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX à 36 %	153 119	172 800	153 119	163 800	5,5%	21	8 229
9 avenue du Général de Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 36 %	76 376	78 120	76 376	77 400	0,9%	32	2 441
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES à 36 %	216 378	221 400	216 378	219 600	0,8%	29	7 634
Zac de la Prairie - 77120 COULOMMIERS	2 548 000	2 550 000	2 548 000	2 550 000	0,0%	1683	1 515
35 Rue Henri Barbusse - 78800 HOUILLES	1 178 403	670 000	1 178 403	670 000	0,0%	358	1 872
158 boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES	2 319 039	2 460 000	2 306 139	2 400 000	2,5%	658	3 739
4 Rue Stéphane Mony - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	552 772	610 000	552 772	590 000	3,4%	232	2 629
60-62 Rue Maurice Thorez - 92000 NANTERRE	613 074	710 000	613 074	673 000	5,5%	234	3 034
Zac des Roches - 77370 NANGIS	4 110 386	4 530 000	4 110 386	4 480 000	0,0%	5181	874
79 avenue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	296 800	370 000	296 800	360 000	2,8%	79	4 684
PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne D'Orves - 92700 COLOMBES	7 600 000	7 870 000	7 600 000	7 850 000	0,3%	2285	3 444
ZAC du Ru du Moulin- La Forge Route de Pontault - 77680 ROISSY EN BRIE	821 928	780 000	821 928	780 000	0,0%	678	1 150
360 av du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	1 002 643	906 000	1 002 643	952 500	-4,9%	401	2 259
13 avenue de la victoire - 77100 MEAUX	894 901	960 000	894 901	894 901	7,3%	494	1 943
Total Région Parisienne	29 959 036	33 530 967	31 466 052	35 331 491	NS	18 378	1 825

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Centre Commercial Intermarché - 45380 LA CHAPELLE ST MESMIN	103 653	290 000	103 653	286 000	1,4%	144	2 014
34 rue Jules Verne - 44700 ORVAULT	239 162	350 000	239 162	390 000	-10,3%	356	983
151 avenue Jean Chaubet - 31000 TOULOUSE	314 045	920 000	314 045	900 000	2,2%	857	1 074
Avenue de Bordeaux - 47300 VILLENEUVE SUR LOT	509 485	1 410 000	509 485	1 380 000	2,2%	1561	903
11 rue du Parlement Sainte Catherine - 33000 BORDEAUX	137 204	560 000	137 204	545 000	2,8%	189	2 963
Centre Commercial du Bois Jugan - 50000 SAINT-LO	157 022	280 000	157 022	280 000	0,0%	204	1 373
Centre Commercial du Centre Ville - 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE	230 371	590 000	230 371	570 000	3,5%	285	2 070
24 rue Pigacière - 14000 CAEN	124 246	310 000	124 246	300 000	3,3%	269	1 152
6-8 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU	286 040	500 000	286 040	496 000	0,8%	428	1 168
2-4 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU	589 978	1 170 000	589 978	1 170 000	0,0%	925	1 265
ZI de la République - 86000 POITIERS	487 837	450 000	487 837	445 000	1,1%	989	455
Centre Commercial Les Il Vallées - 69700 GIVORS	846 003	1 950 000	846 003	1 860 000	4,8%	1600	1 219
14 rue Pablo Picasso - 01000 BOURG EN BRESSE	686 021	1 380 000	686 021	1 330 000	3,8%	1200	1 150
3 bis et 5 route d'Olivet - 45000 ORLEANS	567 110	1 320 000	567 110	1 320 000	0,0%	494	2 672
Lot "La Cristolle II" - 84000 AVIGNON	746 796	910 000	746 796	920 000	-1,1%	1139	799
851 av de la République - 59000 MARCQ EN BAROEUL	406 173	500 000	406 173	490 000	2,0%	400	1 250
136 rue de la Sous Préfecture - 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE	178 518	210 000	178 518	215 000	-2,3%	169	1 243
Centre Commercial Atlantis - 44800 SAINT-HERBLAIN	1 097 633	2 890 000	1 097 633	2 850 000	1,4%	2117	1 365
70 rue Maurice Flandin - 69003 LYON	344 306	482 000	344 306	478 000	0,8%	296	1 628
1605 route de Frans 69400 - VILLEFRANCHE SUR SAONE	408 389	750 000	408 389	715 000	4,9%	500	1 500
Zac de la Condamnine - 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS	643 335	1 300 000	643 335	1 280 000	1,6%	867	1 499
Fontaine St Martial - 87220 FEYTIAT	409 326	583 000	409 326	610 000	-4,4%	610	956
2631 avenue des Landiers - 73000 CHAMBERY	212 666	370 000	212 666	350 000	5,7%	458	808
Rue Marcel Dassault - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	853 714	1 730 000	853 714	1 730 000	0,0%	1178	1 469
5 Quai Jayr - 69009 LYON indivision à 30 %	1 192 992	1 656 000	1 192 992	1 656 000	0,0%	1064	1 556
160 rue d'Antibes - 06400 CANNES	228 674	490 000	228 674	480 000	2,1%	229	2 140
8 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ à 33,34 %	1 217 400	963 526	1 217 400	960 192	0,3%	1900	507
Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELOT à 58,82 %	2 648 530	2 150 000	2 325 000	2 340 000	-8,1%	7500	287
24, rue des Champoulins - 89000 AUXERRE	980 000	350 000	980 000	680 000	-48,5%	1555	225
25, rue Louis Vicat - 58000 NEVERS	1 372 000	650 000	1 372 000	790 000	-17,7%	2117	307
7, rue des Ingrains - 36000 CHATEAUROUX	1 441 712	730 000	1 441 712	722 000	1,1%	2005	364
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 STRASBOURG	1 300 000	980 000	1 300 000	950 000	3,2%	294	3 333
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 STRASBOURG	1 100 000	766 000	1 100 000	760 000	0,8%	423	1 811
11 bd de la Sagne - 11430 GRUISSAN 18 %	900 000	1 008 000	900 000	977 400	3,1%	554	1 819
3 et 11 place de l' Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE à 36 %	254 562	284 400	254 562	270 000	5,3%	31	9 174
Le Sikkim - 73210 LA PLAGNE	875 585	780 000	875 585	860 000	-9,3%	196	3 980
1 Rue des Chênes - 50190 PERIERS	1 706 250	1 700 000	1 706 250	1 640 000	3,7%	1027	1 655
4 Rue du Général de Gaulle - 80000 AMIENS	407 041	480 000	407 041	470 000	2,1%	217	2 212
10 boulevard Davout - 89000 AUXERRE	286 436	310 000	286 436	300 000	3,3%	147	2 109
2 Rue de Buzenval - 60000 BEAUVAIS	311 562	310 000	311 562	340 000	-8,8%	163	1 902
82-86 noulevard Carnot - 06400 CANNES	889 460	1 200 000	889 460	1 170 000	2,6%	382	3 141
19 rue Jean Lecanuet - 76000 ROUEN	1 005 039	1 040 000	1 005 039	1 040 000	0,0%	495	2 101

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
43 Place de Jaude - 63000 CLERMONT FERRAND	964 838	1 100 000	964 838	1 020 000	7,8%	581	1 893
76 boulevard d'Angleterre - 85000 LA ROCHE SUR YON	251 260	290 000	251 260	270 000	7,4%	246	1 179
Rue de Stalingrad - 44600 ST NAZAIRE	261 310	290 000	261 310	280 000	3,6%	153	1 895
2-6 rue Saint Venant - 59000 LILLE	241 209	290 000	241 209	280 000	3,6%	52	5 577
Rue Paul Mériel - 31000 TOULOUSE	1 909 575	1 950 000	1 909 575	1 940 000	0,5%	969	2 012
136 Rue du Général de Gaulle - 57050 LONGEVILLE LES METZ	115 580	125 000	115 580	125 000	0,0%	104	1 202
1 rue du Pont Sauvetout - 44000 NANTES	231 159	275 000	231 159	262 000	5,0%	192	1 432
21-23 rue Renan - 69007 LYON	628 150	610 000	628 150	600 000	1,7%	339	1 799
100 cours Gambetta - 69003 LYON	1 211 072	1 240 000	1 211 072	1 330 000	-6,8%	420	2 952
11-15 rue Lepouze - 27000 EVREUX	396 991	370 000	396 991	365 000	1,4%	257	1 440
121 Boulevard Mendès France - 50100 CHERBOURG	462 318	520 000	462 318	510 000	2,0%	590	881
Avenue du 8 Mai 1945 - 59176 MASNAY	6 556 623	5 700 000	6 556 623	5 500 000	3,6%	6274	909
Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées - 28100 DREUX	775 649	745 000	775 649	740 000	0,7%	678	1 099
Zac Parc de Tesan - 30126 ST LAURENT DES ARBRES	5 780 650	5 900 000	5 780 650	5 793 000	1,8%	2400	2 458
Lieu-dit Vignes de la Justice - 47150 MONFLANQUIN	3 039 171	2 910 000	3 039 171	2 890 000	0,7%	1392	2 091
Lieu-dit Le Clousy rue Georges Clémenceau - 85560 LONGEVILLE SUR MER	3 755 804	3 800 000	3 755 804	3 750 000	1,3%	1453	2 615
La Gare - 69440 MORNANT	3 470 035	3 560 000	3 470 035	3 510 000	1,4%	991	3 592
Za La Brosserie Route de Lorris - 45500 GIEN	745 044	730 000	745 044	730 000	0,0%	678	1 077
ZAC de Garonne 6 rue Isabelle Ebenhardt - 31200 TOULOUSE	6 777 929	6 750 000	6 777 929	6 750 000	0,0%	4166	1 620
rue Entre Deux Bois - 59154 CRESPIEN	10 590 000	10 500 000	10 590 000	10 480 000	0,2%	5438	1 931
1-5-7 Avenue Forest - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	1 580 000	1 600 000	1 580 000	1 580 000	1,3%	2287	
Zac Lyon Confluence - 69002 LYON	4 295 951	4 300 000	4 084 445	4 084 445	5,3%	1300	3 308
Parc Magudas - 33185 LE HAILLAN	9 504 915	9 560 000	9 504 915	9 335 000	2,4%	4288	2 229
47 rue Montbelliarde - 01000 SAINT DENIS LES BOURG	665 533	670 000	665 533	665 533	0,7%	504	1 329
Plan de Campagne - 13170 LES PENNES MIRABEAUX	689 661	790 000	689 661	689 661	14,5%	854	925
20-22 rue de la Huchette - 79300 BRESSUIRE	347 588	350 000	347 588	347 588	0,7%	179	1 955
1 rue de la Hallebarde - 45000 ORLEANS	1 625 474	1 630 000	1 625 474	1 625 474	0,3%	543	3 002
ZAC des Livraindières - 28100 DREUX	561 391	570 000	561 391	561 391	1,5%	447	1 275
ZA de Saint Martory - 31120 PORTET SUR GARONNE	861 704	870 000	861 704	861 704	1,0%	873	997
ZAC Plein Sud - 63170 AUBIERE	1 442 251	1 570 000	1 442 251	1 442 251	8,9%	871	1 803
11/13 rue Philibert Laguiche - 71000 MACON	1 028 214	1 080 000	-	-	NS	1026	1 053
ZAC du Clos aux Antes - 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	1 585 488	1 720 000	-	-	NS	1173	1 466
Total Province	101 048 808	109 417 926	97 900 070	105 633 637	NS	79252	1 381
Total Général	159 826 043	180 939 693	156 483 821	176 043 232	NS	102 815	1 760

NS Non significatif

* +1,3% de variation à patrimoine constant

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	156 110 504,39 €	4 890 150,61 €	-1 547 928,86 €	159 452 726,14 €
. Agencements, aménagements sur construction	373 316,48 €			373 316,48 €
. Immobilisations en cours	73 448,64 €		-69 848,64 €	3 600,00 €
	156 557 269,51 €	4 890 150,61 €	-1 617 777,50 €	159 829 642,62 €

> Les augmentations des immobilisations locatives correspondent aux acquisitions sur l'exercice des actifs à MACON (71) (1 028 214,34 €), PARIS 17ème (75) (1 700 500 €), TOURVILLE (76) (1 613 500 €), CHAVELOT (88) rachat avec Cifocoma 3 de la quote part détenue par la SCPI CIFOCOMA 2 de l'immeuble (323 530 €), des compléments de frais d'acquisition sur COLOMBES (92) (12 900 €), et le solde de la VEFA à LYON Confluence (69) (211 506,27 €).

> Les diminutions des terrains et constructions correspondent aux cessions des immeubles de Sèvres (-1 274 473,79 €), du Chesnay (-79 273,49 €) et de Clichy (-166 169,43 €) et de l'amortissement du bail à construction concernant l'immeuble de TOURVILLE (76) (-28 012,15 €)

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

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	348 126,05 €	382 605,13 €	-314 975,58 €	415 755,60 €
. Provisions pour créances diverses				
. Provisions pour créances douteuses	1 041 154,21 €	545 113,44 €	-209 672,83 €	1 376 594,82 €
. Provisions pour litige et risque				
	1 389 280,26 €	927 718,57 €	-524 648,41 €	1 792 350,42 €

> 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 2013.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans dix sept immeubles, parmi lesquels : "rue du cherche midi à Paris pour 50 403 €, "rue Véron à Alfortville" pour 178 855 €, Corbell pour 19 178 €, Toulouse Fonvieille pour 42 745 €, Rambouillet pour 6 472 €, Péridefense pour 3 365 €, Lyon Confluence pour 3 448 €, avenue Kleber à Paris pour 2 617 €, rue Bokanowski à Asnières pour 2 769 € et 5 124 €, qui se répartissent sur 8 immeubles.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2012 concernent 54 locataires.

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

AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur		106 039,25 €	
. Résultat de l'exercice 2011		8 798 117,58 €	
. Dividendes versés aux associés	8 716 843,06 €		
. Report à nouveau	187 313,77 €		
	8 904 156,83 €		8 904 156,83 €

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

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	4 709 092,97 €	4 709 092,97 €	
. Créances fiscales	32 756,40 €	32 756,40 €	
. Débiteurs divers	123 426,50 €	123 426,50 €	
	4 865 275,87 €	4 865 275,87 €	

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 369 976,15 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 2 339 116,82 €

> Les créances fiscales représentent principalement la TVA déductible sur les factures non parvenues pour 26 530 €

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le montant de la quote part des indivisaires concernant l'immeuble "Quai Jayr" pour 79 663 €, et les immeubles de l'indivision "Nicolas" pour 20 921 €, des avances fournisseurs pour 12 996 €, diverses autres créances pour 9 847 €

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt	19 558 854,17 €	8 854,17 €	19 550 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	2 269 511,36 €		2 269 511,36 €
. Dettes fiscales	872 312,80 €	872 312,80 €	
. Associés solde sur distribution	2 726 079,72 €	2 726 079,72 €	
. Crédoeurs divers	398 558,37 €	398 558,37 €	
	25 825 316,42 €	4 005 805,06 €	21 819 511,36 €

> Votre SCPI a contracté en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque deux emprunts hypothécaires de 5 millions € et 15 millions € pour financer partiellement les acquisitions immobilières. En avril 2012, un remboursement anticipé de 450 000 € a été réalisé sur l'emprunt de 5 millions €, dans le cadre de la vente de l'immeuble de Sèvres.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à payer pour 76 191 €, la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 407 695 €, et la TVA sur les factures à établir pour 386 318 € concernant les charges à refacturer.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du quatrième trimestre 2012, non versé à la date du 31.12.2012.

> Les crédoeurs divers représentent principalement les dettes fournisseurs d'exploitation pour 154 317 €, les dividendes bloqués pour 55 173 €, les acomptes rejetés lors des distributions de dividende pour 14 700 €, les associés sur opérations en capital pour 136 062 €, des fonds de roulement de 22 582 € et divers crédoeurs pour 15 725 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Capital souscrit	124 900 048,01 €	93 849,00 €		124 993 897,01 €

> Le capital social au 31 décembre 2012 est composé de 163 819 parts contre 163 696 parts au 01 janvier 2012, soit 123 parts en augmentation d'une valeur nominale de 763 € par part soit une augmentation de 93 849 €.

PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Primes d'émission	24 991 744,68 €	26 636,88 €		25 018 381,56 €
Prélèvement sur prime d'émission	-6 834 128,80 €		-268 631,37 €	-7 102 760,17 €

> La prime d'émission par part souscrite est égale à 216,56 € en 2012, il a été souscrit 163 819 parts soit une augmentation de la prime d'émission de 26 636,88 €.

> 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 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-165 048,71 €	333 056,32 €		168 007,61 €

> 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 augmentations correspond en majorité aux plus-values sur les ventes des immeubles Le Chesnay pour 231 026 €, à Sèvres pour 42 189 € et Clichy pour 59 842 €.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **972 127,59 €**

> 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 3,00% pendant toute la durée de l'emprunt soit 10 ans.

. Engagements donnés : **19 550 000,00 €**

> 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 19,55 millions d'euros.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	12 753 504,21 €	
. Charges facturées	2 213 381,27 €	
. Autres produits divers	53 111,07 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		15 019 996,55 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 213 381,27 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-31 274,90 €	
. Grosses réparations	-314 975,58 €	
. Autres charges immobilières	-744 061,42 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		11 716 303,38 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-1 288 524,21 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

10 427 779,17 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DE REPRISES

-431 082,31 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

9 996 696,86 €

Produits financiers	66 815,42 €	
Charges financières	-682 567,37 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		-615 751,95 €

RESULTAT COURANT

9 380 944,91 €

Produits exceptionnels	14 772,92 €	
Charges exceptionnelles	-184 966,26 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		-170 193,34 €

RESULTAT NET COMPTABLE	9 210 751,57 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	16 808 330,89 €	7 791 515,13 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	8 798 117,58 €	9 210 751,57 €
Cessions d'actifs	725 943,16 €	1 950 833,82 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	17 527 465,65 €	-148 145,49 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-526 170,33 €	-271 829,00 €
Dotations aux provisions	594 290,19 €	927 718,57 €
Total des ressources	27 119 646,25 €	11 669 329,47 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	1 118 751,15 €	-1 116 190,62 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 031 694,31 €	2 549 865,84 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	6 166 977,22 €	6 437 295,34 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	26 422 450,76 € (**)	4 890 150,61 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	396 588,57 €	524 648,41 €
Total des emplois	36 136 462,01 €	13 285 769,58 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	7 791 515,13 €	6 175 075,02 €

* Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les dépôts à terme.

(**) 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

C H A R G E S

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

3 303 693,17 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	2 213 381,27 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	314 975,58 €
- les travaux d'entretien et de réparation	31 274,90 €
- les charges non récupérables	181 034,21 €
- les impôts et taxes	295 340,20 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	107 292,74 €
- les honoraires de relocation	68 298,99 €
- des honoraires divers	92 095,28 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

2 716 511,81 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour 1 217 282,61 €

- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts. 1 090 684,06 €

- Les honoraires de souscription de 9% HT sur les souscriptions 126 598,55 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour 197 840,15 €

- les honoraires des commissaires aux comptes 28 446,56 €

- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier 63 463,72 €

- la cotisation à l'ASPIM

- la redevance AMF 1 500,00 €

- la rémunération du conseil de surveillance 11 015,90 €

- des honoraires divers

- des frais actes

- diverses charges de gestion courante 93 413,97 €

LES FRAIS SUR VENTE 268 631,37 €

LES FRAIS D'ACQUISITIONS PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION 77 026,96 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS 955 730,72 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour

682 567,37 €

- les intérêts payés sur les emprunts 682 567,37 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

184 966,26 €

- les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions 184 966,26 €

P R O D U I T S

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

15 019 996,55 €

- les loyers de vos immeubles. 12 753 504,21 €

- les charges refacturées 2 213 381,27 €

- des autres produits 53 111,07 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

996 905,29 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses 209 672,83 €

- les reprises de provisions pour grosses réparations 314 975,58 €

- les reprises de provisions pour litiges

- les transferts de charges, frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission, frais sur ventes 345 658,33 €

- les honoraires de souscription 126 598,55 €

LES PRODUITS FINANCIERES enregistrent pour

66 815,42 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

14 772,92 €

- Indemnités article 700 immeuble Belleville 1 700,00 €

- Rembt assurance immeuble Andromede Blue 1 815,40 €

- produits exceptionnels sur activités immobilières

- Indemnités de despécialisations 11 257,52 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

16 098 490,18 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

6 887 738,61 €

LE SOLDE, soit

9 210 751,57 €

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 31/12/2012 :	163 819	
Placements immobiliers	159 413 887,02 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-16 101 670,73 €	
Valeur comptable	143 312 216,29 €	874,82 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	180 943 293,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-16 101 670,73 €	
Valeur de réalisation	164 841 622,27 €	1 006,24 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 10,76% TTC du prix de souscription	17 736 958,56 €	
	17 736 958,56 €	
<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%	11 218 484,17 €	
Frais de commercialisation 1,8%	3 256 979,27 €	
	14 475 463,44 €	
Valeur de reconstitution	197 054 044,27 €	1 202,88 €

(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 2012)**

Aux Associés

FICOMA

Société Civile de Placement Immobilier

C/O UFFI REAM

41 avenue Gambetta

CS 50002

92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI 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 2012) – Page 2

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 :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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 18 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Lionel Lepetit

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 2012)

Aux Associés

FICOMA

Société Civile de Placement Immobilier

C/O UFFI REAM

41 avenue Gambetta

CS 50002

92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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.

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 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 2012, cette commission s'élève à 1 090 684€ HT.

Par ailleurs, nous avons été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée du 20 juin 2012 :

- 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, acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Au titre de l'exercice 2012, cette commission est égale 2,5%HT du produit net des ventes revenant à la SCPI et s'élève à 18 823 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 18 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

Lionel Lepetit

Stéphane Lipski

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2012 à 124 993 897 € en valeur nominale.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012 s'élève à la somme de 9 210 751,57 €
et que majoré du report à nouveau de 187 313,77 €
le montant total disponible atteint 9 398 065,34 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de 9 163 375,06 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 234 690,28 €

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 143 312 216,29 €, soit 874,82 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 164 841 622,27 €, soit 1 006,24 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 197 054 044,27 €, soit 1 202,88 € par part.

Dixième résolution

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

Onzième résolution

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

Douzième 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.

Treizième résolution

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

Quatorzième résolution

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

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

Quinzième résolution

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

Seizième résolution

L'assemblée générale, sous la condition suspensive de l'approbation de la 7^{ème} résolution relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire décide la prorogation, pour une durée d'un an, des mandats des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration à l'issue de la présente assemblée, de sorte que ces mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à la somme de 10 000 €, ramené à 5 000 € en cas de réalisation du projet de fusion, objet de la quatrième résolution relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les membres du conseil de surveillance pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Dix-huitième 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.

Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Première résolution

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

Le reste de l'article 1 est inchangé.

Deuxième résolution

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

Article 4 - Siège social

Ancienne rédaction

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du district de Paris par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Nouvelle rédaction

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

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir été informée :

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

approuve en conséquence les modifications corrélatives des articles 15 - 16 et 18 des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 15 - Société de gestion

Paragraphe 1° - 2^{ème} alinéa

Ancienne rédaction

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

Nouvelle rédaction

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

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

Article 16 - Attribution de la Société de Gestion
6^{ème} alinéa

Ancienne rédaction

La signature sociale appartient à la Société UFFI REAM en sa qualité de Société de Gestion. Elle peut déléguer conformément aux dispositions du paragraphe 5 ci-après et avec l'accord du Conseil de Surveillance.

Nouvelle rédaction

La signature sociale appartient à la Société FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion. Elle peut déléguer conformément aux dispositions du paragraphe 5 ci-après et avec l'accord du Conseil de Surveillance.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

Article 18 - Rémunération de la Société de Gestion
III. Honoraires de gestion - 1^{er} alinéa

Ancienne rédaction

UFFI REAM percevra une rémunération forfaitaire de 8,50 % H.T. (soit actuellement 10,166 % T.T.C) sur les recettes locatives brutes HT et financières de la Société pour en assurer la gestion.

Nouvelle rédaction

FIDUCIAL GERANCE percevra une rémunération forfaitaire de 8,50% HT (soit actuellement 10,166% TTC) sur les recettes locatives brutes HT et financières de la Société pour en assurer la gestion.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

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

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	12 753 504,21 €	11 321 424,05 €	77,94 €	72,79 €
- Excédent brut d'exploitation	10 427 779,17 €	9 634 208,24 €	63,73 €	61,94 €
- Résultat de l'exercice	9 210 751,57 €	8 798 117,58 €	56,29 €	56,57 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	124 993 897,01 €	124 900 048,01 €	763,00 €	763,00 €
- Total des capitaux propres	143 312 216,29 €	143 079 928,95 €	874,82 €	874,06 €
- Immobilisations locatives	159 829 642,62 €	156 557 269,51 €	975,65 €	956,39 €
- Total de l'état du patrimoine	143 312 216,29 €	143 079 928,95 €	874,82 €	874,06 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	9 398 065,34 €	8 904 156,83 €	57,44 €	57,25 €
- Dividende	9 163 375,06 €	8 716 843,06 €	56,00 €	56,04 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	180 943 293,00 €	176 116 681,10 €	1 104,53 €	1 075,88 €
- Valeur comptable	143 312 216,29 €	143 079 928,95 €	874,82 €	874,06 €
- Valeur de réalisation	164 841 622,27 €	162 987 466,59 €	1 006,24 €	995,67 €
- Valeur de reconstitution	197 054 044,27 €	194 614 252,48 €	1 202,88 €	1 188,88 €