

Rapport Annuel 2014 Ficommerce



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2014 Ficommerce

FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21
et R214-130 à R214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital souscrit au 31/12/2014 : 359 808 570 €

Visa de l'Autorités des marchés financiers SCPI n° 13-21 en date du 2 août 2013 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2015

Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 07 86 99
337 633 861 RCS NANTERRE

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE (adresse postale)
612 011 668 RCS NANTERRE - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail: gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire
Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président
Yves SKRABACZ, Vice-Président
Hubert JACOLIN
FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

Georges CALSINA, Président
Jacques BALESE
Bernard COTTIN
Eric GERNER
Jean-Claude LEFEVRE
Michel MANI
Robert MICHEL
Jean OUSTRIN
Antoine PATTE

ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE – sigle ACMN-VIE, représentée par M. Pierre-Henri SACHE
AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION, représentée par Gilles SAINTE CATHERINE
AFI-ESCA, représentée par Jean-Claude JEGOU
BTP PREVOYANCE, représentée par Claude GALPIN
MATIGNON FINANCES, représentée par Franck ROSSARD
SNRT, représentée par Dominique CHUPIN

Co-commissaires aux comptes titulaires

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert
75013 PARIS

Sommaire

Avant-propos	Pages 4 et 5
Rapport de la Société de Gestion	
Marché des parts	
- Évolution du capital – mutations des parts.....	Pages 6 et 7
Patrimoine	
- Investissements	Page 7
- Cessions d'actifs	Page 8
- Composition du patrimoine immobilier	Pages 8 à 18
- Valeur vénale	Page 19
Gestion des immeubles	
- Situation locative	Pages 19 et 20
- Relocation.....	Page 20
- Taux d'occupation financier.....	Page 20
- Contentieux	Page 20
- Travaux	Pages 21 et 22
Résultats	Page 22
Performances	
- Revenus distribués et rendement	Page 23
- Evolution par part des résultats financiers	Page 23
Organisation et contrôle	Page 24
Organisation interne de la Société de Gestion	Page 24
Assemblée générale	Pages 24 et 25
Rapport du Conseil de Surveillance	Pages 26 à 28
Comptes annuels et annexes	
- Comptes annuels	Pages 29 à 32
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers	Page 33
- Inventaire détaillé des placements immobiliers	Pages 34 à 38
- Annexe aux comptes annuels	Pages 39 à 44
Rapports des Commissaires aux Comptes	
Rapport sur les comptes annuels et rapport spécial	Pages 45 à 47
Assemblée Générale Ordinaire	
Projet de résolutions	Pages 48 à 51
Tableau des chiffres significatifs	Page 52



AVANT-PROPOS

LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

C'est la raison pour laquelle, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération.

Ce faisant, votre Société de Gestion fait le choix d'une performance pérenne à long terme, tout en continuant à moderniser les patrimoines existants, sans céder à la tentation de faire grossir inconsidérément la taille des SCPI existantes.

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2014, UNE ANNEE RECORD POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DEPUIS LA CRISE DE 2008

En 2014, la France renoue avec ses niveaux d'avant crise en cumulant 22,7 milliards d'euros d'engagements immobiliers recensés à janvier 2015. Cette performance est due à un 4^{ème} trimestre qui restera comme l'un des plus actifs du marché l'investissement français, avec environ 7,8 milliards d'euros investis. Le marché enregistre ainsi une progression de l'ordre de 46% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2013.

Toutefois, cette performance est à relativiser par le montant unitaire des transactions. En effet, 2014 a été l'année des grosses opérations, avec sept transactions dont quatre portefeuilles dépassant les 500 millions d'euros, un record absolu. Le nombre de transactions ciblées supérieures à 200 millions d'euros a évolué de 89% sur un an, alors que les petites transactions d'un montant unitaire inférieur à 20 M€ s'effondrent et reculent de 28%. Quant au montant des transactions, plus de 45% de l'ensemble des engagements en 2014, a dépassé 200 M€ contre 9% inférieur à 20 M€.

Le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 15 milliards d'euros, soit plus de 65% des volumes échangés. La part relative des bureaux a cependant reculé sur un an, puisqu'elle représentait 72% du marché en 2013. Les investissements en bureaux se répartissent à 90% en Ile-de-France, les marchés régionaux n'ayant pas profité de l'embellie. Déjà observée en 2013, la recherche des investisseurs s'ouvre sur d'autres arrondissements parisiens hors Quartier Centre Affaires, ou sur le Croissant Ouest et la première Couronne, tout en continuant de se focaliser sur les actifs sécurisés dits « core ». A noter que le taux de rendement bureaux « prime » de Paris Quartier Centre Affaires est passé sous la barre des 4%, pour s'établir à 3,75%.

Si la part des bureaux marque le pas sur l'ensemble des volumes échangés, la part des actifs commerciaux a, elle, plus que doublé, passant de 3 milliards à 6,5 milliards sur un an, soit 28% des investissements en 2014, et ce, du fait de transactions exceptionnelles de centres commerciaux. Le marché du commerce de centre-ville a été dynamique en 2014 avec 1,3 milliards d'euros investis. L'île de France a continué à centraliser les engagements en commerces, mais Paris a concentré, à elle seule, la plus grosse partie des sommes investies, avec notamment trois transactions importantes « Beaugrenelle », « Madeleine » et « Boulevard Haussmann ». Le marché de l'investissement en commerces devrait revenir en 2015 à des niveaux plus classiques. L'engouement des investisseurs pour les actifs commerciaux, réputés particulièrement résilients, constitue une tendance de fond en France depuis le début de la crise. De ce fait, la compression des taux de rendement continue, le taux « prime » en centre-ville parisien s'établissant sous le seuil de 4% et celui des zones commerciales périphériques à 5,25%.

Sur ces deux segments, les institutionnels restent les plus présents, les fonds d'investissement étant les plus actifs. L'année 2014 aura été compliquée pour les SCPI/OPCI qui, avec des collectes de fonds record, sont confrontés à un environnement de plus en plus concurrentiel pour le placement de leurs fonds. La modération dans la collecte de fonds est de ce fait indispensable pour préserver la performance des portefeuilles des immeubles des SCPI.

2014, UNE ANNEE CONTRASTÉE POUR LE MARCHÉ LOCATIF

Les loyers moyens pondérés sont en légère baisse en Ile de France et dans certains quartiers parisiens à l'exception du Quartier Centre des Affaires où les loyers se maintiennent.

Après une année 2013 difficile, 2014 aura été une année de transition vers un atterrissage des loyers. L'année 2015 devrait rester néanmoins tendue quant au maintien des niveaux de loyers.

Si la conjoncture économique s'améliore et que les taux de vacance diminuent, un retour à l'équilibre en ce qui concerne les valeurs locatives pourrait se profiler dans les prochains mois.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article 20 des statuts, vous aurez également à désigner douze membres du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 67 225 parts au nominal de 153 € et le retrait de 52 551 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 14 674 parts au nominal de 153 € soit 2 245 122 € pour atteindre 359 808 570 € au 31 décembre 2014, répartis sur 2 351 690 parts sociales.

A cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 15 327 200 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 228 €, et la capitalisation de la Société a été portée à 536 185 320 € au 31 décembre 2014.

Au cours de l'année 2014, 2 610 parts ont en outre été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 22 302 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (103 dossiers) et de donations (6 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Evolution du capital

Date de création : 1987

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	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 (au cours de l'année)
2010	187 340 850 €	73 796 044 €	1 224 450	4 274	6 143 660 €
2011	187 830 603 €	953 121 €	1 227 651	4 312	277 403 €
2012	189 631 566 €	78 211 492 €	1 239 422	4 402	441 434 €
2013	357 563 448 €	225 468 391 € *	2 337 016	7 393	1 237 378 €
2014	359 808 570 €	4 629 492 €	2 351 690	7 396	1 368 701 €

* dont 216 394 589 € d'apports liés à la fusion.

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 en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions ou les retraits
2010	9 459	0,77%	0	N.S	929,00 €
2011	12 681	1,03%	1 622	1 mois	1 146,00 €
2012	12 583	1,02%	0	N.S	904,00 €
2013	32 430	1,38%	5 005	2 mois	1 822,00 €
2014	52 551	2,25%	0	1 mois	3 848,00 €

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2014, votre SCPI a réalisé des investissements portant sur trois nouveaux actifs pour un montant global de 13,7 M€ acte en mains.

Les biens sélectionnés, d'un montant unitaire supérieur à 5 M€, ont été présentés à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

L'ensemble des actifs acquis ayant été décrits au cours de l'année 2014 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix acte en mains
ZAC des Fenots - DREUX (28)	Commerce	4 865 m ²	12/02/2014	Brico Dépôt	570 K€	8 420 K€
75, avenue Parmentier PARIS (75)	Bureau	764 m ²	24/04/2014	Buro Club	247 K€	3 887 K€
119, rue Nationale - CHOLET (49)	Commerce	263 m ²	29/08/2014	MS Mode	90 K€	1 389 K€
TOTAL		5 892 m²			907 K€	13 696 K€

Parallèlement à ces trois acquisitions, l'immeuble en VEFA d'Annecy a été payé dans sa totalité en 2014 pour un total de 5 145 K€.

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 6,61% acte en mains.

Cessions d'actifs

La valorisation et le renouvellement du patrimoine est notamment assuré par une politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant principalement sur des actifs vacants ou obsolètes. Le réemploi des fonds permet ainsi l'acquisition de nouveaux actifs répondant à des critères de sélection assurant la pérennisation voire l'augmentation des revenus locatifs dès lors qu'ils viennent remplacer des immeubles vacants.

Les cessions d'actifs réalisées au cours de l'année ont porté sur une surface totale de 4 682 m² pour un montant total de 3 775 K€ net vendeur (avant impôts). Presque toutes les ventes sont intervenues à des prix équivalents ou supérieurs aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2013 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-dessous.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.13
25, rue Louis VICAT – NEVERS (58)	Bureaux	2 117	650 K€	650 K€
23, rue Emile Zola Lieudit la Côte Thilière SAINT ETIENNE (42)	Commerce	458	375 K€	380 K€
2-4/6-8 rue Claude Monnet – MEYZIEU (69)	Commerces	1 353	2 000K€	1 670K€
Le chêne Bleu – Parc D'activité le Tilloy – BEAUVAIS (60)	Bureaux	754	750 K€	720 K€
TOTAL		4 682 m²	3 775 K€	3 420 K€

Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Composition du patrimoine immobilier

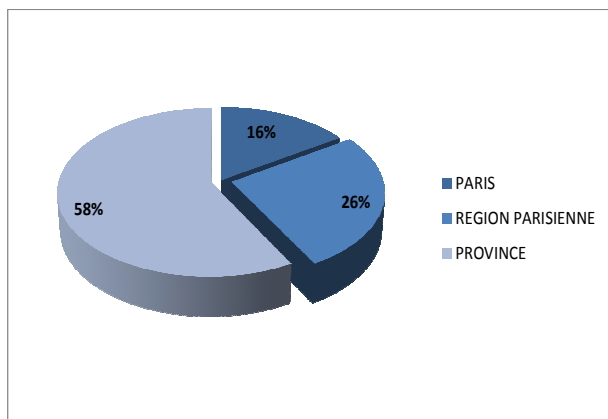
Au 31 décembre 2014, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 291 193 m² représentant une augmentation de 1,1% par rapport à 2013 (288 278 m²), réparti sur 309 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 521.

Suite aux cessions et acquisitions réalisées en 2014, la répartition géographique du patrimoine est restée sensiblement constante par rapport à 2013 : la province reste majoritaire (58%), Paris et la région parisienne enregistrent une légère baisse avec 42% soit 1 point de moins. La répartition sectorielle est restée identique et les commerces conservent une position dominante avec 81% du patrimoine.

Composition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2014

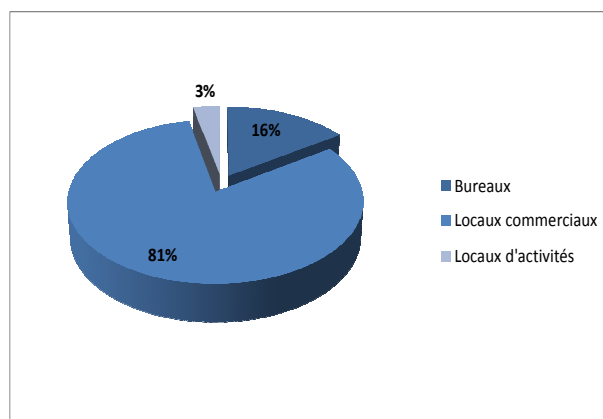
Répartition géographique

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



Répartition par nature

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



Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts	TOTAL
PARIS	2,35%	13,39%	0,00%	15,74%
REGION PARISIENNE	3,31%	23,01%	0,00%	26,32%
PROVINCE	9,78%	44,83%	3,33%	57,94%
TOTAUX	15,44%	81,23%	3,33%	100,00%

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
BUREAUX A PARIS						
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	08/04/2008	1 054	7 427 828	470 300	7 898 128	8 470 000
75 -75 Bis, avenue Parmentier / 7 Bis-11 rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	24/04/2014	764	3 530 000	215 000	3 745 000	3 730 000
Sous Total Bureaux à Paris	Loyers Annuels HT 661 322 €	1 818	10 957 828	685 300	11 643 128	12 200 000
BUREAUX EN REGION PARISIENNE						
102 Rue Henri Barbusse / 25 Rue Duguay 95100 ARGENTEUIL *	06/12/1988	261	336 607	7 455	344 062	
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 612 103	0	1 612 103	1 410 000
21 Rue des Génottes 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE *	22/05/2005	2 040	2 500 000	0	2 500 000	
58/60 Rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	01/01/2013	354	755 000	0	755 000	760 000
171 Rue Véron 94140 ALFORTVILLE *	01/01/2013	1 069	1 110 000	0	1 110 000	
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	610 000	0	610 000	600 000
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 285	7 870 000	0	7 870 000	7 800 000
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEAUX	01/01/2013	871	2 405 000	0	2 405 000	2 410 000
Sous Total Bureaux en Région Parisienne	Loyers Annuels HT 1 163 041 €	7 986	17 198 710	7 455	17 206 165	17 190 000
BUREAUX EN PROVINCE						
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	699 741	14 254	713 995	690 000
Avenue de la Marne - Espace Europe 59700 MARCQ EN BAROEUL *	19/12/1989	1 145	1 150 662	0	1 150 662	1 270 000
Zac Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 357	1 308 622	0	1 308 622	1 820 000
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792	7 140 000
Chemin des Espinaux (Indivision 50 %) 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	1 575	2 667 576	46 716	2 714 292	2 375 000
ADROMEDE BLUE PARK - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 576	19 064 915	192 600	19 257 515	19 200 000
34/36/38 Rue Jules Verne 44700 ORVAULT *	01/01/2013	356	350 000	0	350 000	
70 Rue Maurice Flandin 69003 LYON	01/01/2013	296	482 000	0	482 000	480 000
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	229	490 000	0	490 000	490 000
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	01/01/2013	2 005	730 000	0	730 000	730 000
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	01/01/2013	423	766 000	0	766 000	760 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	581	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	01/01/2013	339	610 000	0	610 000	520 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIEN	01/01/2013	5 438	10 500 000	0	10 500 000	10 500 000
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 430 000	0	4 430 000	3 420 000
Sous Total Bureaux en Province	Loyers Annuels HT 3 393 988 €	30 531	48 199 066	327 813	48 526 879	50 815 000
TOTAL BUREAUX	Loyers Annuels HT 5 218 351 €	40 335	76 355 604	1 020 567	77 376 172	80 205 000
COMMERCES A PARIS						
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	21/07/1986	56	110 504	23 172	133 676	280 000
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403	600 000
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	08/12/1986	131	185 988	36 054	222 042	680 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES A PARIS						
121 Rue des Dames 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763	230 000
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	13/02/1987	399	169 715	33 142	202 857	600 000
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	29/06/1987	62	217 313	46 421	263 733	480 000
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	22/03/1988	80	215 803	44 515	260 319	350 000
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	15/04/1988	74	180 136	38 036	218 172	220 000
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	22/06/1988	57	173 704	36 664	210 368	290 000
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	03/08/1989	104	457 347	0	457 347	640 000
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	27/09/1989	45	145 694	31 100	176 794	210 000
13 Rue Brezin 75014 PARIS	02/10/1989	136	560 250	106 943	667 193	730 000
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148	155 000
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	14/03/1990	50	216 612	0	216 612	320 000
39 Rue Didot 75014 PARIS	27/09/1990	15	92 720	19 818	112 538	87 000
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	26/09/1991	74	333 101	7 500	340 602	380 000
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	30/10/1991	104	528 388	22 867	551 256	610 000
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	30/07/1998	145	346 059	70 889	416 948	920 000
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	01/01/2013	76	315 000	0	315 000	320 000
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	01/01/2013	32	490 000	0	490 000	480 000
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	01/01/2013	43	290 000	0	290 000	300 000
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2013	29	180 000	0	180 000	190 000
125 Rue Ordener 75018 PARIS	01/01/2013	120	790 000	0	790 000	910 000
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	01/01/2013	27	165 000	0	165 000	175 000
5 Rue Franklin 75016 PARIS	01/01/2013	62	485 816	0	485 816	530 000
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2013	52	1 270 000	0	1 270 000	1 410 000
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	01/01/2013	45	330 000	0	330 000	360 000
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	01/01/2013	212	760 000	0	760 000	810 000
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	01/01/2013	168	650 000	0	650 000	740 000
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	01/01/2013	36	170 000	0	170 000	177 000
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	01/01/2013	132	670 000	0	670 000	740 000
8 Rue Brantome 75003 PARIS	01/01/2013	204	520 000	0	520 000	370 000
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	01/01/2013	84	640 000	0	640 000	670 000
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	01/01/2013	91	390 000	0	390 000	410 000
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2013	78	390 000	0	390 000	420 000
19 Rue de Washington 75008 PARIS	01/01/2013	73	580 000	0	580 000	600 000
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	01/01/2013	207	555 000	0	555 000	580 000
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	01/01/2013	100	940 000	0	940 000	990 000
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	01/01/2013	130	2 040 000	0	2 040 000	2 300 000
78 Avenue Kleber 75016 PARIS	01/01/2013	116	1 520 000	0	1 520 000	1 600 000
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	01/01/2013	125	2 160 000	0	2 160 000	1 560 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES A PARIS						
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	52	1 071 089	0	1 071 089	1 155 840
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	40	684 445	0	684 445	707 840
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	60	988 546	0	988 546	1 120 000
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	57	911 334	0	911 334	985 600
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	574 607	0	574 607	613 760
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	75	1 017 145	0	1 017 145	1 021 440
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	55	823 692	0	823 692	842 240
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	64	897 516	0	897 516	922 880
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	92	2 706 156	0	2 706 156	2 804 480
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	900 633	0	900 633	904 960
62 Avenue Kléber / 2 Rue Ciramosa 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	953 587	0	953 587	994 560
64 Rue de Passy 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	124	6 388 070	0	6 388 070	7 275 520
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	74	420 065	0	420 065	434 560
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	47	446 462	0	446 462	456 960
50 Rue Damrémont 75018 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	45	380 941	0	380 941	385 280
98 Rue de Flandre 75019 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	75	552 651	0	552 651	573 440
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000	930 000
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	01/01/2013	161	880 000	0	880 000	890 000
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	01/01/2013	606	3 280 000	0	3 280 000	3 230 000
22 place des Innocents 75001 PARIS	01/01/2013	136	1 450 000	0	1 450 000	1 510 000
36 rue de Rambuteau 75003 PARIS	01/01/2013	1 336	4 900 000	0	4 900 000	4 950 000
6 place Tritan Bernard - 64-66 avenue des Ternes 75017 PARIS	01/01/2013	124	1 820 000	0	1 820 000	1 840 000
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	01/01/2013	170	1 650 000	0	1 650 000	1 780 000
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	01/01/2013	160	830 000	0	830 000	910 000
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	01/01/2013	40	860 000	0	860 000	890 000
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	01/01/2013	207	1 250 000	0	1 250 000	1 450 000
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	01/01/2013	39	260 000	0	260 000	270 000
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000	240 000
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000	350 000
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	01/01/2013	354	1 971 000	0	1 971 000	2 100 000
56 / 56 B Rue Buzenval 75020 PARIS	01/01/2013	551	2 020 000	0	2 020 000	2 070 000
257 rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000	510 000
Sous Total Commerces à Paris	Loyers Annuels HT	9 287	63 628 792	542 734	64 171 525	69 543 360
	4 429 009 €					
COMMERCES EN REGION PARISIENNE						
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	32	182 939	0	182 939	230 000
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	05/05/1988	205	198 184	39 179	237 363	460 000
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	110	592 874	0	592 874	890 000
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	05/10/1989	952	1 088 913	0	1 088 913	1 830 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES EN REGION PARISIENNE						
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	26/10/1989	104	152 449	30 566	183 015	210 000
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	04/01/1990	469	1 283 459	0	1 283 459	2 130 000
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	28/06/1990	1 143	1 019 228	0	1 019 228	1 730 000
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	02/07/1990	802	660 104	132 402	792 506	996 000
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	15/10/1990	76	255 924	17 074	272 998	210 000
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	20/11/1990	1 531	770 870	169 112	939 981	2 320 000
Avenue de la Grange 91330 YERRES	20/11/1990	956	508 678	112 469	621 148	1 280 000
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	20/11/1990	1 880	1 168 788	257 963	1 426 750	3 270 000
1 Rue du Chêne à Champagne 91700 FLEURY MEROGIS *	30/11/1990	750	701 265	14 635	715 901	
Lieudit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	17/01/1991	1 529	3 202 027	0	3 202 027	2 220 000
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	193	474 421	10 214	484 635	770 000
53/55/57 Avenue Pierre Curie 78210 SAINT CYR L'ECOLE	14/11/2006	530	800 000	40 720	840 720	1 040 000
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	04/07/2008	284	724 900	0	724 900	690 000
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	31/07/2009	5 910	20 110 083	0	20 110 083	23 100 000
27 et 29 rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 845	1 670 000	0	1 670 000	1 710 000
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 139	13 847 325	283 300	14 130 625	13 710 000
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	13/05/2011	5 210	13 003 882	217 560	13 221 442	11 362 000
35 boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 901	4 450 000	0	4 450 000	5 400 000
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	60	360 000	0	360 000	360 000
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	01/01/2013	76	150 000	0	150 000	170 000
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	01/01/2013	110	280 000	0	280 000	290 000
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	01/01/2013	45	140 000	0	140 000	150 000
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	653	1 136 000	0	1 136 000	1 120 000
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2013	70	230 000	0	230 000	230 000
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	01/01/2013	177	550 000	0	550 000	570 000
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	01/01/2013	679	710 000	0	710 000	800 000
Lieudit "Le Buisson" 77370 NANGIS	01/01/2013	5 181	4 530 000	0	4 530 000	4 770 000
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	62	481 536	0	481 536	510 720
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	447 643	0	447 643	456 960
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	293 369	0	293 369	304 640
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	792 517	0	792 517	797 440
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	150	433 002	0	433 002	421 120
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	73	111 600	0	111 600	277 760
35 A 41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	50	482 115	0	482 115	492 800
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	113	623 790	0	623 790	645 120
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	110	428 808	0	428 808	439 040
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	47	235 807	0	235 807	245 504
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	196 256	0	196 256	206 080

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)	
COMMERCES EN REGION PARISIENNE							
34 Ter Av du Maréchal Foch / Av Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	309 962	0	309 962	304 640	
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	35	424 618	0	424 618	434 560	
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	92	337 913	0	337 913	349 440	
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	63	350 889	0	350 889	376 320	
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	58	410 399	0	410 399	430 080	
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	80	192 688	0	192 688	199 808	
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	72	546 018	0	546 018	564 480	
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	1 683	2 550 000	0	2 550 000	2 560 000	
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	01/01/2013	358	670 000	0	670 000	725 000	
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	01/01/2013	658	2 460 000	0	2 460 000	2 450 000	
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2013	234	710 000	0	710 000	730 000	
32 Rue d'Angeville / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000	390 000	
13 avenue de la Victoire 77100 MEAUX	01/01/2013	494	960 000	0	960 000	970 000	
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000	420 000	
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	77	280 000	0	280 000	310 000	
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	01/01/2013	229	525 000	0	525 000	590 000	
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	01/01/2013	1 644	1 900 000	0	1 900 000	1 960 000	
Centre commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoult 78130 LES MUREAUX *	01/01/2013	6 769	8 190 000	0	8 190 000	7 900 000	
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	349	734 000	0	734 000	750 000	
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2013	177	520 000	0	520 000	520 000	
Zac du Clos Rose - Lot n° 10 77144 MONTEVRAIN	01/01/2013	413	1 020 000	0	1 020 000	1 050 000	
40-42 rue René Pouteau 77000 MELUN	01/01/2013	223	740 000	0	740 000	770 000	
2-8 place Aribault - avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	495	1 590 000	0	1 590 000	1 570 000	
99-103 bld de Stalingrad - rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 130	3 750 000	0	3 750 000	3 820 000	
Sous Total Commerces en Région Parisienne	Loyers Annuels HT		60 031	109 410 242	1 325 195	110 735 437	119 529 512
	9 383 275 €						
COMMERCES EN PROVINCE							
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	02/06/1986	57	136 975	27 393	164 368	360 000	
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	25/09/1986	115	109 763	3 506	113 270	140 000	
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	25/09/1986	98	76 225	2 744	78 969	120 000	
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	12/06/1987	50	76 225	16 083	92 308	200 000	
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	03/07/1987	229	350 633	69 974	420 607	900 000	
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON *	11/12/1987	509	335 736	7 165	342 901	380 000	
Lotissement "La Grivonnaire" 53000 LAVAL	04/03/1988	510	274 408	6 250	280 659	560 000	
Zac des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	587	462 835	9 757	472 592	825 000	
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	27/06/1988	360	228 674	5 336	234 009	340 000	
1603 Route de Frans - "Le Calypso" 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	12/07/1988	913	632 663	13 065	645 728	790 000	
Zac de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	482	359 475	7 851	367 326	730 000	
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	12/09/1988	437	320 988	7 165	328 153	570 000	

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES EN PROVINCE						
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBÉRY *	10/10/1988	1 498	940 940	19 285	960 225	
Zac des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	27/10/1988	945	670 776	13 644	684 420	1 140 000
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie O2100 FAYET	31/12/1988	1 206	628 730	0	628 730	1 040 000
Centre Commercial GrandBoucle O5100 BRIANÇON *	27/01/1989	277	379 379	0	379 379	380 000
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	10/03/1989	506	314 045	0	314 045	560 000
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 300	1 218 023	25 764	1 243 787	2 250 000
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINÇONNET *	31/03/1989	700	392 007	0	392 007	
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	1 950 000	7 165	1 957 165	1 950 000
Route des Romains 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	823 225	16 464	839 689	1 450 000
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	25/07/1989	1 890	1 210 140	24 849	1 234 989	2 530 000
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22/09/1989	1 311	929 482	0	929 482	1 180 000
Forum Sud - CC du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	30/11/1989	769	457 347	0	457 347	870 000
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	609 796	12 653	622 449	1 240 000
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134	880 000
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	05/12/1989	129	476 807	0	476 807	396 000
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	05/12/1989	1 102	793 192	0	793 192	1 280 000
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	27/12/1989	234	200 470	31 481	231 951	470 000
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109	410 000
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	14/03/1990	1 000	625 041	12 958	637 999	1 260 000
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	15/05/1990	700	472 592	0	472 592	890 000
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017	610 000
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE *	12/06/1990	598	503 082	10 793	513 875	570 000
Zac de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	981 406	9 757	991 163	1 235 000
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	19/06/1990	400	365 878	8 156	374 034	640 000
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/10/1990	392	249 462	0	249 462	570 000
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	11/12/1990	1 274	858 212	0	858 212	1 510 000
Rue Lavoisier 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 097 633	22 562	1 120 195	1 850 000
CC "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE *	15/03/1991	1 372	1 158 613	0	1 158 613	1 470 000
Allée des Ailes O3200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470	1 200 000
Tattes de Borly Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	27/03/1992	1 000	830 847	0	830 847	1 100 000
Zac Saint-Michel 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 040 007	20 886	1 060 893	2 090 000
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 139	1 924 349	0	1 924 349	2 500 000
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	26/10/1998	147	177 451	37 121	214 572	450 000
Zone d'activités de la Fougère 88150 CHAVÉLOT *	28/10/2005	12 750	4 003 970	98 721	4 102 691	3 450 000
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	09/01/2007	3 078	5 216 000	74 794	5 290 794	5 580 000
Rue Paderborn 72000 LE MANS	04/07/2008	61	197 672	0	197 672	168 000
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	04/07/2008	1 705	8 152 582	0	8 152 582	8 440 000
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	10 548	20 099 999	1 243 200	21 343 199	20 100 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES EN PROVINCE						
Route d'Arras 62320 DROCOURT	30/09/2008	975	1 820 000	33 100	1 853 100	1 830 000
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 450 850	0	3 450 850	3 630 000
17 Avenue de Dordogne 24200 SARLAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258	5 900 000
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 197	1 264 791	0	1 264 791	1 360 000
Z.I des Wallons 2200 BRAINE	11/12/2009	886	918 278	0	918 278	980 000
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	11/12/2009	1 241	1 994 084	0	1 994 084	1 700 000
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 522	1 270 497	0	1 270 497	1 280 000
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	08/01/2010	1 306	885 687	0	885 687	1 040 000
Zac de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	01/12/2010	2 500	3 500 000	0	3 500 000	3 630 000
ZAC des Milliaires 30300 BEUCAIRE	28/12/2010	1 300	1 585 386	0	1 585 386	1 490 000
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	28/12/2010	612	824 400	0	824 400	880 000
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	28/12/2010	2 817	2 771 870	0	2 771 870	2 940 000
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	28/12/2010	1 029	1 487 194	0	1 487 194	1 500 000
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	29/12/2010	2 087	1 800 000	0	1 800 000	1 850 000
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLES	30/12/2010	7 650	9 673 207	0	9 673 207	8 770 000
8 impasse Serge Réggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	28/12/2012	3 189	6 811 800	0	6 811 800	6 780 000
Route Nationale N 152 45380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN *	01/01/2013	144	290 000	0	290 000	
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	01/01/2013	857	920 000	0	920 000	1 000 000
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 410 000	0	1 410 000	1 430 000
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	01/01/2013	189	560 000	0	560 000	620 000
Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT LO *	01/01/2013	204	280 000	0	280 000	
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	285	590 000	3 659	593 659	600 000
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000	315 000
Z.I. La République 86000 POITIERS	01/01/2013	989	450 000	0	450 000	470 000
14 Avenue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE	01/01/2013	1 200	1 380 000	0	1 380 000	1 390 000
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	01/01/2013	494	1 320 000	0	1 320 000	1 340 000
Lotissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON *	01/01/2013	1 139	910 000	0	910 000	
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BAROEUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000	500 000
136 Rue de la Sous-Préfecture 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE *	01/01/2013	169	210 000	0	210 000	
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	2 890 000	0	2 890 000	2 930 000
1605 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	01/01/2013	500	750 000	0	750 000	740 000
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	867	1 300 000	0	1 300 000	1 320 000
Font Saint-Martial - "Le Chazaud" 87220 FEYTIAT	01/01/2013	610	583 000	0	583 000	590 000
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	01/01/2013	458	370 000	0	370 000	390 000
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	01/01/2013	1 178	1 730 000	0	1 730 000	1 700 000
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	01/01/2013	294	980 000	0	980 000	980 000
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	678 002	0	678 002	716 800
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	01/01/2013	196	780 000	0	780 000	570 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES EN PROVINCE						
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	01/01/2013	1 027	1 700 000	0	1 700 000	1 630 000
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	01/01/2013	217	480 000	0	480 000	480 000
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	01/01/2013	147	310 000	0	310 000	310 000
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS *	01/01/2013	163	310 000	0	310 000	300 000
82/86 Boulevard Carnot O6400 CANNES	01/01/2013	382	1 200 000	0	1 200 000	1 170 000
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	01/01/2013	495	1 040 000	0	1 040 000	1 050 000
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	246	290 000	0	290 000	290 000
Rue de Stalingrad - Bâtiment A 44600 SAINT NAZAIRE	01/01/2013	153	290 000	0	290 000	270 000
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	01/01/2013	52	290 000	0	290 000	250 000
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000	1 880 000
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	01/01/2013	104	125 000	0	125 000	100 000
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	01/01/2013	192	275 000	0	275 000	275 000
100 Cours Gambetta 69007 LYON	01/01/2013	420	1 240 000	0	1 240 000	1 220 000
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	01/01/2013	257	370 000	0	370 000	370 000
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	01/01/2013	590	520 000	0	520 000	550 000
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	01/01/2013	6 274	5 700 000	0	5 700 000	5 670 000
Zac Confluence 69002 LYON	01/01/2013	1 300	4 300 000	0	4 300 000	4 340 000
Zac des Livraindières - Lieudit champtier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	745 000	0	745 000	750 000
Zac La Boiserie - Route de Lorris 45500 GIEN	01/01/2013	678	730 000	0	730 000	710 000
Lieu dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	01/01/2013	1 392	2 910 000	0	2 910 000	2 910 000
Lieu dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	1 453	3 800 000	0	3 800 000	3 950 000
La Gare 69440 MORNANT	01/01/2013	991	3 560 000	0	3 560 000	3 660 000
Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	2 400	5 900 000	0	5 900 000	6 000 000
Zac du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	780 000	0	780 000	770 000
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	2 287	1 600 000	0	1 600 000	1 630 000
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	01/01/2013	854	790 000	0	790 000	850 000
1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	01/01/2013	543	1 630 000	0	1 630 000	1 610 000
47 rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	01/01/2013	504	670 000	0	670 000	675 000
20-22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	01/01/2013	179	350 000	0	350 000	345 000
Avenue des Bates 28100 DREUX	01/01/2013	447	570 000	0	570 000	580 000
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	873	870 000	0	870 000	870 000
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000	1 600 000
11-13 rue Philippe Laguiche - place aux Herbes 71000 MACON	01/01/2013	1 026	1 080 000	0	1 080 000	1 080 000
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	1 557 530	0	1 557 530	1 710 000
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	165	133 050	0	133 050	314 000
Z.I de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	01/01/2013	450	322 430	0	322 430	610 000
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000	1 190 000
1/3 Rue Berthe Molly 68000 COLMAR *	01/01/2013	524	1 090 000	0	1 090 000	980 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
COMMERCES EN PROVINCE						
Route de Chardonchamp 86440 MIGNE AUXANCES *	01/01/2013	656	690 000	0	690 000	
Rue Marcel Queria 35600 REDON	01/01/2013	518	560 000	0	560 000	560 000
Lieudit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	01/01/2013	599	165 000	0	165 000	165 000
Lieudit "Bouy" 47500 FUMEL	01/01/2013	877	207 000	0	207 000	220 000
13 Rue Henri Potez 40800 AIRE SUR ADOUR *	01/01/2013	1 026	407 000	0	407 000	
54/60 Avenue de Verdun 72200 LA FLECHE	01/01/2013	2 489	1 990 000	0	1 990 000	2 100 000
44-46 rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	01/01/2013	534	950 000	0	950 000	940 000
41-43 rue de la Victoire de la Mame 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000	900 000
22 rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	273	870 000	0	870 000	870 000
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	01/01/2013	1 500	1 860 000	0	1 860 000	1 900 000
11 allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 900	1 980 000	123 900	2 103 900	2 020 000
ZAC Jaux de Venette, rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 942 200	137 750	2 079 950	2 000 000
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	20/12/2013	3 714	7 760 000	481 400	8 241 400	7 930 000
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	20/12/2013	2 000	3 400 000	212 100	3 612 100	3 400 000
50, Avenue des Fenots 28100 DREUX	23/05/2014	4 865	8 085 000	170 000	8 255 000	8 295 000
119, rue Nationale 49300 CHOLET	29/09/2014	263	1 250 000	88 000	1 338 000	1 150 000
Sous Total Commerces en Province	Loyers Annuels HT		163 574	215 791 265	3 129 182	218 920 447
	16 212 567 €					232 853 800
TOTAL COMMERCES	Loyers Annuels HT		232 892	388 830 299	4 997 111	393 827 409
	30 024 852 €					421 926 672
ENTREPÔTS EN PROVINCE						
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	14/09/2010	10 000	9 489 000	0	9 489 000	9 000 000
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ	01/01/2013	3 800	2 180 926	24 000	2 204 926	1 673 333
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	4 166	6 750 000	0	6 750 000	6 650 000
TOTAL ENTREPÔTS	Loyers Annuels HT		17 966	18 419 926	24 000	18 443 926
	1 312 170 €					17 323 333
TOTAUX	36 555 373 €		291 193	483 605 829	6 041 678	489 647 507
						519 455 005

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

Valeur vénale

Le Cabinet BNP REAL ESTATE EXPERTISE a procédé à l'actualisation de la valeur des actifs composant le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, avec la prise en compte des cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice s'établit à 519 455 005 € hors droits.

A périmètre constant, la valeur vénale des actifs reste stable par rapport à 2013 et est conforme à la tendance observée sur des patrimoines similaires.

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

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
121 Rue des Dames 75017 PARIS	177 000 €	230 000 €	+29,9%
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	560 000 €	640 000 €	+14,3%
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	1 280 000 €	1 450 000 €	+13,3%
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	2 610 000 €	2 940 000 €	+12,6%
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	430 000 €	480 000 €	+11,6%

Les principales baisses de valeurs constatées concernent les immeubles ci-dessous et sont principalement dues à des départs de locataires :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	2 190 000 €	1 560 000 €	-28,8%
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 340 000 €	3 420 000 €	-21,2%
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	125 000 €	100 000 €	-20,0%
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	2 070 000 €	1 700 000 €	-17,9%
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ	1 926 667 €	1 673 333 €	-13,1%

Les valeurs estimées (519 455 005 €) sont supérieures aux valeurs comptables (483 980 429 €).

GESTION DES IMMEUBLES

Situation locative

Face à un contexte conjoncturel et immobilier 2014 peu favorable, le volume des loyers quittancés est passé de 36 915 874 € en 2013 à 37 829 799 € en 2014, soit 913 925 € de loyers facturés supplémentaires (+ 2,5%).

Cette variation positive provient notamment des acquisitions réalisées tant en fin d'année 2013 qu'en 2014. Les loyers des nouveaux actifs ont ainsi permis de compenser en partie le manque à gagner consécutif aux départs de locataires et les difficultés rencontrées dans la gestion du patrimoine existant, conséquence directe du contexte économique particulièrement difficile cette année.

En effet, la situation financière des entreprises et des commerçants a été fortement impactée par l'absence de croissance économique sur ces deux dernières années, engendrant des répercussions sur la gestion locative des patrimoines en immobilier d'entreprise.

Votre SCPI a ainsi été confrontée à un nombre plus important de liquidations judiciaires et de résiliations de baux. Dans certains cas, lorsque la zone d'activité a connu des difficultés ou lorsque les loyers facturés étaient nettement supérieurs aux valeurs locatives de marché, des renégociations des conditions locatives ont eu lieu.

Dans ce contexte, certains secteurs d'activité ont particulièrement souffert. L'accompagnement des locataires concernés a permis de réduire le taux d'effort du poste loyer et d'assurer une continuité dans le paiement des loyers ainsi que le maintien de l'exploitation.

A la suite de plusieurs liquidations judiciaires et de changement de stratégie commerciale de certaines enseignes, les surfaces libérées en 2014 représentent 17 107 m² et portent principalement sur les immeubles situés à Roncq (3 800 m² de locaux d'activités), La Chapelle-sur-Erdre (2 051 m² de bureaux), et sur plusieurs surfaces commerciales situées aux Angles (1 778 m²), à Macon (1 026 m²), à Annecy (818 m²) et à Masny (600 m²).

Le manque à gagner sur les locaux vacants représente, hors immeubles en arbitrage, 1 359 658 € HT sur l'exercice 2014.

Pour 2015, un congé significatif a été signifié par le locataire CONFORAMA sur l'immeuble situé 32 avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240) sur une surface de 4 483 m². Ce congé à effet du 1er janvier 2015 représente un manque à gagner de 1 123 374 € HT.

Relocation

En 2014, la totalité des loyers générés par les relocations et les nouveaux investissements, s'est élevée à 1 209 266 € HT et a porté sur une surface globale de 14 039 m² dont de 6 542 m² de surfaces relouées.

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, le taux d'occupation financier a évolué comme suit :

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	94,20 %	94,28 %	93,21 %	92,91 %

(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) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,39 %	92,91 %
TOF annuel	94,23 %	93,65 %

Provisions pour créances douteuses

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants et les impayés enregistrés suite aux liquidations judiciaires ont justifié une dotation pour créances douteuses de 2 072 222 €, en baisse par rapport à l'année 2013 (2 363 887 €). La dotation relative aux procédures collectives représente 694 568 € soit 33,5% de la dotation constituée en 2014.

Au cours de la période, la dotation aux provisions pour créances douteuses nette de reprise s'élève à 749 192 € après déduction des 510 815 € de créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

A la clôture de l'exercice, les créances douteuses cumulées sur plusieurs années s'élèvent à 5 861 711 € contre 5 623 334 € en 2013. La hausse constatée de cette dotation intègre les retards de paiement et une part significative des liquidations judiciaires intervenues au cours de l'année.

Procédures contentieuses

Immeuble Chemin des Espinaux- 30340 Saint Privat des vieux (Indivision)

Une procédure en Dommage Ouvrage est en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes concernant l'immeuble situé à Saint Privat-des-Vieux en indivision avec la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 (quote-part de chaque indivisaire 50%). Ce litige porte notamment sur des désordres relevés sur l'installation de climatisation et de chauffage, ainsi que sur des infiltrations d'eau en sous-sol. Un expert judiciaire a été désigné pour déterminer l'origine de ces désordres. Le tribunal doit statuer en 2015 au vu du rapport déposé par l'expert judiciaire.

Dans le cadre de ce rapport, l'expert judiciaire fait porter aux sociétés ayant réalisé les travaux l'essentiel de la responsabilité des désordres constatés et entérine le préjudice subi par les SCPI FICOMMERCE et ATLANTIQUE PIERRE 1.

Immeuble LA FLECHE

Suite à l'assignation de la société LAFLEDIS en paiement du solde du prix de vente de l'immeuble situé à LA FLECHE, 54-56 avenue de Verdun acquis en 2009, le TGI de Nanterre a condamné, par jugement rendu le 26 juin 2014, votre SCPI à régler la somme de 119.600 euros au vendeur. La procédure est en cours d'appel.

Point sur l'acquisition des sites "Nicolas" en indivision en date des 5 et 7 septembre 2007

La SCPI CIFOOMA 2, indivisaire (quote-part 4,40%) sur les 35 sites acquis les 5 et 7 septembre 2007 en indivision avec la SCPI PIERRE EXPANSION (quote-part 6%) et votre SCPI (quote-part 89,60%), demande le partage de l'indivision.

Travaux

1°) Grosses réparations couvertes par des provisions

Réalisés pour un montant global de 647 054,13 € HT, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT € HT
34 rue Dauphine - 75006 Paris	Rénovation des locaux avant relocation et mise en conformité de la charpente bois de l'appartement adossé au local commercial	114 444 €
Centre commercial La Villedieu - 78990 Elancourt	Installation de garde-corps en périphérie de la terrasse du Centre commercial	78 135 €
171 rue Veron – 94140 - Alfortville	Remise en état de locaux à usage de bureaux avant relocation	14 336 €
Avenue du 8 mai 1945 - 59176 Masny	Création d'une dalle en béton dans le local commercial avant relocation	67 965 €
Parc d'activités du Clos aux Antes 76410 Tourville-la-Rivière	Réfection étanchéité totale de la toiture (solde)	88 836 €
121 rue Des Dames - 75017 Paris	Rénovation du local commercial avant relocation	57 808 €
2 Square du chêne germain 35510 Cesson-Sévigné	Rénovation du local commercial avant relocation (acompte 40 %)	31 094 €
91-93 Boulevard Sébastopol 75002 Paris	Rénovation des locaux de bureaux avant relocation	99 838 €
21 rue Danielle Casanova 75001 Paris	Création d'une ouverture dans la dalle pour accéder à la cave du restaurant et fourniture et pose de trappes métallique sur vérin pour passage clientèle (solde)	22 842 €
Centre commercial espaces avenue Paul Raoult 78130 Les Mureaux	Réhabilitation de l'installation électrique d'un local commercial avant relocation	17 556 €
Centre commercial des 3 Fontaines – avenue Mendés France – 45 140 St Jean de la Ruelle	Ravalement du local	41 666 €

La dotation de l'exercice sur la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 3 % des loyers quittancés, s'est élevée à 1 136 413 €.

2°) Travaux d'entretien courant non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires et ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 91 675 €. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants.

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2014

Le résultat net de votre SCPI ressort à 28 796 K€ au 31/12/2014 à comparer à 27 786 K€ au 31/12/2013, soit une progression de 3,6%.

Cette variation résulte d'une part de la progression des loyers quittancés qui progressent de 2,5% compte tenu des acquisitions réalisées au cours du second semestre 2013 et de celles de l'exercice écoulé qui apportent près de 1 M€ de nouveaux loyers ; à périmètre constant, les loyers évoluent de -2,7% sur l'exercice.

Les charges d'entretien courant et les autres charges immobilières progressent de 461 K€ sur différents postes tandis que les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, s'établissent à 4 183 K€ à comparer à 3 950 K€, compte tenu principalement de l'augmentation de la CVAE et du coût du dépositaire nommé pour la première fois lors de l'Assemblée Générale de juin 2014.

Toutefois, l'augmentation de ces postes de charges est plus que compensée par une forte réduction des dotations nettes aux provisions pour dépréciation des créances douteuses. La dotation aux provisions comptabilisée au 31/12/2014 s'élève à 2 072 K€ à comparer à 2 364 K€ au 31/12/2013. Après prise en compte des reprises de provisions comptabilisées concomitamment, la dotation aux provisions et les pertes sur créances irrécouvrables nette de reprises s'élèvent à 749 K€, soit 2,0% des revenus locatifs, contre 1 963 K€ l'an passé.

Le résultat financier s'élève à -1 404 K€ contre -1 233 K€ à fin 2013. Les charges d'intérêt sur les emprunts progressent de 77 K€ compte tenu d'un « effet volume » lié à la mise en place d'une ligne de crédit de trésorerie confirmée de 15 M€ (la baisse de l'Euribor 3 mois en 2014 profitant néanmoins au coût moyen des emprunts de votre SCPI). Parallèlement, les produits financiers perçus sur les placements de trésorerie sont en repli de 95 K€ compte tenu de la baisse des volumes placés (concomitants à leur réemploi progressif en acquisitions immobilières) et des taux d'intérêt.

Sur un résultat distribuable de 12,36 € par part hors report à nouveau, il est proposé de verser un dividende de 11,80 € par part comme en 2013 et de reporter à nouveau le solde non distribué. Sur cette base, le rendement atteint 5,91% par rapport à la valeur de réalisation.

PERFORMANCES

Revenus distribués et rendement

Dans le cadre d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, les performances présentées concernant la SCPI absorbante (CIFOCOMA 3)

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	12,15 €	12,15 €	11,75 €	11,80 €	11,80 €
<i>dont % des revenus non récurrents</i>	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	210 € 215 € *	215 €	215 € 225 € **	225 € 228 € ***	228 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	5,78% 5,65%	5,65%	5,46% 5,22%	5,24%	5,18%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	212,55 €	215 €	223,19 €	226,44 €	228 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,72%	5,65%	5,26%	5,21%	5,18%
Report à nouveau cumulé par part (3)	1,14 €	0,39 €	0,60 €	0,52 €	0,68 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

* Prix de souscription à compter du 20 septembre 2010

** Prix de souscription à compter du 22 mai 2012

*** Prix de souscription à compter du 22 août 2013

Evolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	14,00	96,16%	14,81	98,36%	15,59	98,88%	15,90	98,02%	16,24	99,37%
. Produits financiers (1)	0,29	2,00%	0,20	1,33%	0,17	1,07%	0,07	0,43%	0,03	0,17%
. Produits divers	0,27	1,84%	0,05	0,31%	0,01	0,05%	0,25	1,55%	0,08	0,46%
* TOTAL	14,56	100,00%	15,06	100,00%	15,77	100,00%	16,22	100,00%	16,34	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	1,46	10,02%	1,51	10,02%	1,58	10,02%	1,51	9,31%	1,52	9,28%
. Autres frais de gestion	0,16	1,07%	0,17	1,11%	0,25	1,56%	0,19	1,18%	0,28	1,71%
. Entretien du patrimoine	1,77	12,17%	0,54	3,59%	0,66	4,17%	0,31	1,91%	0,32	1,94%
. Charges financières	0,64	4,36%	0,69	4,58%	0,69	4,41%	0,60	3,70%	0,63	3,86%
. Charges locatives non récupérables	0,50	3,41%	0,32	2,15%	0,66	4,16%	0,60	3,72%	1,03	6,31%
Sous-total charges externes	4,52	31,03%	3,23	21,45%	3,83	24,31%	3,21	19,81%	3,77	23,10%
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%	0,03	0,18%	0,03	0,18%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	-0,82	-5,66%	0,00	-0,03%	-0,14	-0,91%	0,23	1,40%	0,21	1,29%
. Autres	0,14	0,96%	0,13	0,88%	0,38	2,44%	0,85	5,21%	0,10	0,63%
Sous-total charges internes	-0,68	-4,69%	0,13	0,85%	0,24	1,53%	1,10	2,00%	0,34	2,09%
* TOTAL	3,84	26,34%	3,36	22,30%	4,08	25,84%	4,31	26,60%	4,12	25,19%
* RESULTAT COURANT	10,73	73,66%	11,70	77,70%	11,69	74,16%	11,90	73,40%	12,22	74,81%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,53	3,67%	0,66	4,41%	0,00	0,03%	0,06	0,38%	0,14	0,83%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,89	-6,11%	0,22	1,44%	-0,06	-0,38%	0,21	1,29%	0,56	3,42%
Revenus distribués (1)	12,15	83,43%	12,15	80,67%	11,75	74,57%	11,76	72,48%	11,80	72,22%

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (2 fois en 2014) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations sont faites, généralement, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil est remis en séance et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Au moins l'un des deux Commissaires aux Comptes assiste à la réunion du Conseil statuant sur les comptes de l'exercice, de sorte que les membres peuvent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé actuellement de 15 membres, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2013. Ce conseil sera entièrement renouvelé lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014 et sera alors composé de 12 membres. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion.

Il exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil. Les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Un règlement intérieur, fixant les règles de bonne conduite ainsi que les modalités de fonctionnement, a été adopté par votre Conseil de Surveillance. Chaque membre du Conseil s'est engagé, par écrit, à respecter le règlement intérieur, de même qu'il devra l'être par tout associé présentant sa candidature à cette fonction.

Votre Conseil de Surveillance est avisé et consulté préalablement à toute décision importante concernant votre Société. Son avis est notamment sollicité sur les cessions d'actifs et projets d'acquisitions dont le montant unitaire est supérieur à 5 M€.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette délégation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette délégation ne prennent effet. Cette délégation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,

- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de douze membres du Conseil de Surveillance.

Cette année l'ensemble des mandats de membres du conseil de surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir ceux de :

- Jacques BALESSÉ
- Georges CALSINA
- Bernard COTTIN
- Eric GERNER
- Jean-Claude LEFEVRE
- Michel MANI
- Robert MICHEL
- Jean OUSTRIN
- Antoine PATTE
- ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE – sigle ACMN-VIE, représentée par M. Pierre-Henri SACHE
- AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION, représentée par Gilles SAINTE CATHERINE
- AFI-ESCA, représentée par Jean-Claude JEGOU
- BTP PREVOYANCE, représentée par Claude GALPIN
- MATIGNON FINANCES, représentée par M. Franck ROSSARD
- SNRT, représentée par Dominique CHUPIN

Vous trouverez dans le texte des résolutions le nom des membres sortants qui ont souhaité ou pu se représenter à vos suffrages en respect avec les dispositions du règlement intérieur.

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

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de douze membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois ans et ce, conformément à l'article 20 des statuts.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que l'encours s'élève 52,987 millions d'euros et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société pour son 2^{ème} exercice clos le 31 décembre 2014.

Nous vous rappelons que FICOMMERCE est issue de la fusion de trois SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance (CIFOCOMA 3, CIFOCOMA 4 et FICOMA).

Cette fusion approuvée en juin 2013 lors des Assemblées Générales des trois SCPI concernées a été réalisée rétroactivement au 1^{er} janvier 2013.

Comme les anciennes SCPI absorbées, FICOMMERCE est une SCPI « Commerces », ce type d'actifs représentant 81% des immeubles gérés, les bureaux 16% et les entrepôts 3%.

C'est une volonté du Conseil de Surveillance de privilégier les commerces ; vous avez pu constater à travers vos lectures de la presse spécialisée que la rentabilité des bureaux est depuis plusieurs années impactée plus lourdement par la conjoncture économique.

La superficie des 309 immeubles qui représentent les avoirs de notre SCPI est de 291.193 m² ; ils sont occupés par 521 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 519.455.005 Euros et reste stable par rapport à 2013, à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier s'établit cette année à 93,65 % (hors arbitrages, il serait de 95,02 %). Bien qu'en retrait d'un demi-point par rapport à l'an dernier, c'est un bon taux par comparaison avec le reste du marché. Votre Conseil de Surveillance restera attentif à son évolution dans le cadre d'une conjoncture économique générale dégradée.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées, nécessitant la mise en place de provisions pour créances douteuses représentant 5,5 % des loyers quittancés.

Votre Conseil de Surveillance se montre particulièrement vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages pour nous déposséder de locaux devenus trop difficiles à louer. Nous sommes régulièrement tenus informés par la Société de Gestion des cessions abouties (3 775 K€ portant sur 4 actifs en 2014) ou en cours. Nous avons par ailleurs été consultés et émis un avis favorable sur le plan d'arbitrage 2015 prévoyant de mettre en vente 5 nouveaux actifs d'une surface globale de 3 855 m².

Notre SCPI poursuit son développement par un programme d'investissements financé par les fonds provenant des arbitrages et ceux de l'émission de parts nouvelles. Une ligne de crédit a par ailleurs été mise en place pour permettre d'anticiper les achats d'immeubles dans le cadre de l'augmentation de capital. C'est ainsi qu'en 2014, le patrimoine de notre SCPI s'est enrichi de trois nouveaux actifs dont vous trouverez le détail ci-après, pour un montant global de près de 14 M€ acte en mains, offrant un taux de rendement moyen de 6,61 % net.

Votre Conseil de Surveillance a examiné les comptes de notre Société ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission au cours de sa réunion du 18 mars 2015.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2014 et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Notre SCPI a acquis les immeubles suivants en 2014 :

- Un local commercial en pleine propriété de 4 865 m² utiles, situé Z.A.C. des Fenots à DREUX (28), moyennant un prix de 8 420 k€ acte en mains, le 12 février 2013.
- Un lot de volume en pleine propriété à usage de bureaux de 764 m² utiles, situé 75 avenue Parmentier à PARIS (75), moyennant un prix de 3 887 k€ acte en mains, le 24 avril 2014.
- Un local commercial de 263 m² utiles en rez-de-chaussée, situé 119 rue Nationale à CHOLET (49), moyennant un prix de 1 389 k€ acte en mains, le 29 août 2014.

Au cours de l'année 2014, notre Société a cédé les locaux suivants :

- Le 21 janvier 2014, un immeuble de bureaux, situé 25 rue Louis Vicat à NEVERS (58), pour un prix de 650 K€ net vendeur.
- Le 29 janvier 2014, un immeuble commercial dénommé « Le Triton », situé 23 rue Emile Zola à SAINT ETIENNE (42), pour un prix de 375 k€ net vendeur.
- Le 23 septembre 2014, un immeuble commercial, situé rue Claude Monnet à MEYZIEU (38), pour un prix de 2.000 k€ net vendeur.
- Le 17 octobre 2014, un immeuble de bureaux, situé Le Chêne Bleu – Parc d'activités du Tilloy à BEAUVAIS (60), pour un prix de 750 k€ net vendeur.

Les produits locatifs s'élèvent à 37 829 799,10 €, en augmentation de 2,5% sur ceux de l'exercice 2013.

Le résultat de l'exercice ressort à 28 795 917,89 €, en augmentation de 3,6% sur celui de l'exercice 2013.

Le dividende de l'exercice a été de 11,80 € par part.

Le nombre de parts au 31 décembre 2014 s'établissait à 2.351.690 parts.

Le prix de souscription de la part était de 228 €, sans augmentation depuis la fusion en 2013.

La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 183,40 € par part.

La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société s'établit à 199,83 € par part.

La valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine s'établit à 239,90 € par part.

Nous avons souhaité affecter une partie de ce résultat, 44,47 centimes, au Report à Nouveau, c'est beaucoup plus sécurisant pour notre SCPI et cela permettra de « lisser » en 2015 le résultat en cas de mauvaise surprise.

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

Suite à la collecte globale réalisée en 2014 dans le cadre de l'augmentation de capital, il est à noter que les parts de notre SCPI ont enregistré des modifications dans leur répartition au capital.

Elles sont en effet détenues au 31/12/2014 à hauteur de 74,87% soit 1.760.812 par des personnes physiques, à hauteur de 25,13% soit 590.878 par des personnes morales.

La variation 2013/2014 est de +0,95% pour les personnes physiques et +5,65% pour les personnes morales.

La Société de Gestion nous a tenu informés des dispositions de la loi PINEL en matière de baux commerciaux et des impacts à prévoir dans le cadre de la gestion locative de notre SCPI.

Enfin, suite aux nouvelles commissions statutaires mises en place l'an dernier (arbitrage et travaux), votre Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de lui rendre compte, à chaque réunion du Conseil, des montants facturés et de leur assiette de calcul, de façon à suivre l'évolution de cette rémunération sur 5 ans.

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 l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous conseillons de cocher la case B et de donner pouvoir à votre Président, M. CALSINA n° d'associé 049232. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance Monsieur CALSINA et à cocher la case correspondante. C'est beaucoup de formalisme mais le code de l'Autorité des marchés financiers est très contraignant sur ces dispositions de vote par procuration.

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Ce point est particulièrement important car votre Conseil de Surveillance se renouvelle entièrement cette année, en passant de 15 à 12 membres. Nous vous recommandons donc de ne pas omettre de voter dans la case D avant d'envoyer votre bulletin de vote car la personne qui vous représentera ne pourra pas le faire pour vous.

Nous vous recommandons également de voter pour les 9 membres sortants qui ont demandé le renouvellement de leur mandat et de choisir 3 autres représentants parmi les autres candidats. Cette année nous avons eu la douleur de perdre Dominique DE SAIVRE qui nous a quittés le 14 novembre dernier. C'était un Membre particulièrement averti de l'économie de l'immobilier et il nous aidait beaucoup par ses avis éclairés lorsque la Société de Gestion nous présentait ses projets d'acquisitions nouvelles. Monsieur ROSSARD lui, s'est orienté vers des horizons nouveaux tandis que M. COTTIN tenu éloigné de France plus de huit mois de l'année a préféré laisser son mandat à quelqu'un de plus disponible. Je souhaite remercier tout particulièrement Messieurs BALESSSE, MICHEL et OUSTRIIN qui, en conformité avec le règlement intérieur, arrêtent leurs mandats. Par la qualité de leurs diverses interventions, ils ont contribué largement à la réussite de notre SCPI. C'est, pour ma part, également mon dernier mandat, diverses obligations familiales m'obligent à plus de présence auprès des miens. Je pars l'esprit tranquille car je sais que la qualité et l'intégrité des membres du Conseil de Surveillance qui restent en place assureront une bonne continuité des actions passées.

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

Georges CALSINA
Président du Conseil de Surveillance



PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

- État du patrimoine
- Analyse de la variation des capitaux propres
- Compte de résultat
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- Inventaire détaillé des placements immobiliers
- Annexe

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 483 605 828,85 €	+ 519 455 005,33 €	+ 466 270 219,14 €	+ 501 212 393,98 €
Immobilisations en cours	+ 4 600,30 €		+ 3 012 502,69 €	+ 3 012 502,69 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 789 156,09 €		- 2 299 796,61 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	480 821 273,06 €	519 455 005,33 €	466 982 925,22 €	504 224 896,67 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 190 884,42 €	+ 190 884,42 €	+ 190 884,42 €	+ 190 884,42 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 13 273 516,13 €	+ 13 273 516,13 €	+ 16 026 335,95 €	+ 16 026 335,95 €
Autres créances	+ 1 411 113,96 €	+ 1 411 113,96 €	+ 504 721,80 €	+ 504 721,80 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 861 711,40 €	- 5 861 711,40 €	- 5 623 334,51 €	- 5 623 334,51 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 10 114 010,67 €	+ 10 114 010,67 €	+ 15 127 638,99 €	+ 15 127 638,99 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 5 000 671,55 €	+ 5 000 671,55 €	+ 3 416 635,01 €	+ 3 416 635,01 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 60 055 644,29 €	- 60 055 644,29 €	- 54 627 055,74 €	- 54 627 055,74 €
Dettes d'exploitation	- 2 166 693,24 €	- 2 166 693,24 €	- 2 112 589,49 €	- 2 112 589,49 €
Dettes diverses	- 4 432 313,76 €	- 4 432 313,76 €	- 5 106 196,79 €	- 5 106 196,79 €
Dettes diverses/Distribution	- 6 994 300,77 €	- 6 994 300,77 €	- 7 226 455,77 €	- 7 226 455,77 €
TOTAL II	-49 520 466,73 €	-49 520 466,73 €	-39 429 416,13 €	-39 429 416,13 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	431 300 806,33 €		427 553 509,09 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		469 934 538,60 €		464 795 480,54 €

* 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 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	357 563 448,00 €		2 245 122,00 €	359 808 570,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	34 338 208,80 €		898 527,12 €	35 236 735,92 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-12 436 460,12 €		-842 027,07 €	-13 278 487,19 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélèvement sur prime de Fusion	-756 838,27 €			-756 838,27 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-3 618 393,60 €		143 071,42 €	-3 475 322,18 €
Réserves				
Report à nouveau	1 208 760,71 €	385 688,70 €		1 594 449,41 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	27 786 140,65 €	-27 786 140,65 €		
Résultat de l'exercice N			28 795 917,89 €	28 795 917,89 €
Acomptes sur distribution N-1	-27 400 451,95 €	27 400 451,95 €		
Acomptes sur distribution N			-27 493 314,12 €	-27 493 314,12 €
TOTAL GENERAL	427 553 509,09 €		3 747 297,24 €	431 300 806,33 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 274 813,37 €	6 808 832,39 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	37 829 799,10 €	36 915 874,21 €
Grosses réparations couvertes par provisions	647 054,13 €	596 188,80 €	Charges facturées	6 274 813,36 €	6 808 832,39 €
Travaux d'entretien	91 675,26 €	121 967,20 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	1 891 946,88 €	1 400 262,45 €	Autres produits divers	175 011,81 €	585 393,46 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	8 905 489,64 €	8 927 250,84 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	44 279 624,27 €	44 310 100,06 €
Rémunération de la société de gestion	3 533 196,35 €	3 505 405,50 €	Transfert de charge sur Hono de sous.	1 368 620,01 €	1 237 378,80 €
Honoraires de souscription	1 368 620,01 €	1 237 378,80 €	Transferts de charge s/frais ventes et acqui.	905 439,04 €	1 049 196,35 €
Frais d'acquisitions	819 750,54 €	1 049 196,35 €	Transferts de charge s/frais de fusion		756 838,27 €
Frais de fusion		756 838,27 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes	85 688,50 €		Provisions créances irrécouvrables	502 695,14 €	
Diverses charges d'exploitation	649 452,00 €	444 950,60 €	Provisions créances douteuses	1 331 149,76 €	400 744,03 €
Pertes sur créances irrécouvrables	510 815,29 €		Provisions grosses réparations	647 054,13 €	596 188,80 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	67 229,16 €	67 229,16 €			
Dotation aux provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses	2 072 221,79 €	2 363 887,70 €			
Provisions pour grosses réparations	1 136 413,61 €	1 122 672,62 €			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	10 243 387,25 €	10 547 559,00 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	4 754 958,08 €	4 040 346,25 €
Charges financières	1 470 833,59 €	1 393 864,12 €	Produits financiers	66 331,87 €	160 917,95 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	1 470 833,59 €	1 393 864,12 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	66 331,87 €	160 917,95 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	5 149,00 €	1 000,00 €	Produits exceptionnels s/ activités immobilières	103 922,35 €	82 256,64 €
Charges exceptionnelles		2 507,33 €	Produits exceptionnels	215 940,80 €	64 701,04 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 149,00 €	3 507,33 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	319 863,15 €	146 957,68 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	28 795 917,89 €	27 786 140,65 €			
TOTAL GENERAL	49 420 777,37 €	48 658 321,94 €	TOTAL GENERAL	49 420 777,37 €	48 658 321,94 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	76 355 604	80 205 000	74 424 376	79 338 000	1,1%	1 988
Locaux commerciaux	388 830 299	421 926 672	376 438 420	407 120 230	3,6%	1 812
Entrepôts	18 419 926	17 323 333	18 419 926	17 766 667	-2,5%	964
Total	483 605 829	519 455 005	469 282 722	504 224 897	3,0%	1 784
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Entrepôts						
Total						
TOTAL GENERAL	483 605 829	519 455 005	469 282 722	504 224 897	3,0%	1 784

+0,01% à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Bureaux						
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	7 427 828	8 470 000	7 427 828	8 280 000	2,3%	8 036
75 -75 Bis, avenue Parmentier / 7 Bis-11 rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	3 530 000	3 730 000	-	-	100,0%	4 882
102 Rue Henri Barbusse / 25 Rue Duguay 95100 ARGENTEUIL *	336 607		336 607			
Avenue de la Libération 77000 MELUN	1 612 103	1 410 000	1 612 103	1 460 000	-3,4%	1 613
21 Rue des Génottes 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE *	2 500 000		2 500 000			
58/60 Rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	755 000	760 000	755 000	760 000	0,0%	2 147
171 Rue Véron 94140 ALFORTVILLE *	1 110 000		1 110 000			
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	610 000	600 000	610 000	620 000	-3,2%	2 586
390 Rue d'Estienne d'Ones 92700 COLOMBES	7 870 000	7 800 000	7 870 000	7 850 000	-0,6%	3 414
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEAUX	2 405 000	2 410 000	2 405 000	2 410 000	0,0%	2 767
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	699 741	690 000	699 741	730 000	-5,5%	977
Avenue de la Mame - Espace Europe 59700 MARCQ EN BAROEUL *	1 150 662		1 150 662			
Zac Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	1 308 622	1 820 000	1 308 622	1 840 000	-1,1%	1 341
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	3 849 550	7 140 000	3 849 550	7 150 000	-0,1%	1 416
Chemin des Espinaux (Indivision 50 %) 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 375 000	2 667 576	2 500 000	-5,0%	1 508
ADROMEDE BLUE PARK - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	19 064 915	19 200 000	19 064 915	19 540 000	-1,7%	2 239
34/36/38 Rue Jules Verne 44700 ORVAULT *	350 000		350 000			
70 Rue Maurice Flandin 69003 LYON	482 000	480 000	482 000	483 000	-0,6%	1 622
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	490 000	490 000	490 000	490 000	0,0%	2 140
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	730 000	730 000	730 000	730 000	0,0%	364
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	766 000	760 000	766 000	770 000	-1,3%	1 797
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	0,0%	1 893
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	610 000	520 000	610 000	520 000	0,0%	1 534
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIEN	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000	0,0%	1 931
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 430 000	3 420 000	4 430 000	4 340 000	-21,2%	1 390
25, rue Louis Vicat - 58000 NEVERS	-	-	650 000	650 000	-100,0%	-
Le Chêne Bleu - Parc d'activités du Tilloy - 60000 BEAUVAIS	-	-	948 771	720 000	-100,0%	-
Total Bureaux	76 355 604	80 205 000	74 424 376	79 338 000	1,1%	1 988
Locaux commerciaux						
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	110 504	280 000	110 504	260 000	7,7%	5 000
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	263 403	600 000	263 403	580 000	3,4%	3 125
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	185 988	680 000	185 988	630 000	7,9%	5 191
121 Rue des Dames 75017 PARIS	109 763	230 000	109 763	177 000	29,9%	6 216
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	169 715	600 000	169 715	570 000	5,3%	1 504
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	217 313	480 000	217 313	430 000	11,6%	7 742
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	215 803	350 000	215 803	330 000	6,1%	4 375
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	180 136	220 000	180 136	210 000	4,8%	2 973
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	173 704	290 000	173 704	290 000	0,0%	5 088
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	457 347	640 000	457 347	560 000	14,3%	6 154
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	145 694	210 000	145 694	200 000	5,0%	4 667
13 Rue Brezin 75014 PARIS	560 250	730 000	560 250	700 000	4,3%	5 368
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	118 536	155 000	118 536	145 000	6,9%	3 690
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	216 612	320 000	216 612	307 000	4,2%	6 400
39 Rue Didot 75014 PARIS	92 720	87 000	92 720	85 000	2,4%	5 800
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	333 101	380 000	333 101	360 000	5,6%	5 135
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	528 388	610 000	528 388	570 000	7,0%	5 865
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	346 059	920 000	346 059	890 000	3,4%	6 345
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	315 000	320 000	315 000	315 000	1,6%	4 211
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	490 000	480 000	490 000	510 000	-5,9%	15 000
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	290 000	300 000	290 000	290 000	3,4%	6 977
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	180 000	190 000	180 000	186 000	2,2%	6 552
125 Rue Ordener 75018 PARIS	790 000	910 000	790 000	870 000	4,6%	7 583
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	165 000	175 000	165 000	170 000	2,9%	6 481
5 Rue Franklin 75016 PARIS	485 816	530 000	485 816	510 000	3,9%	8 548
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	1 270 000	1 410 000	1 270 000	1 340 000	5,2%	27 115
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	330 000	360 000	330 000	345 000	4,3%	8 000
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	760 000	810 000	760 000	770 000	5,2%	3 821
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	650 000	740 000	650 000	700 000	5,7%	4 405
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	170 000	177 000	170 000	170 000	4,1%	4 917
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	670 000	740 000	670 000	690 000	7,2%	5 606
8 Rue Brantome 75003 PARIS	520 000	370 000	520 000	370 000	0,0%	1 814
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	640 000	670 000	640 000	660 000	1,5%	7 976
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	390 000	410 000	390 000	400 000	2,5%	4 505
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	390 000	420 000	390 000	400 000	5,0%	5 385
19 Rue de Washington 75008 PARIS	580 000	600 000	580 000	580 000	3,4%	8 219
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	555 000	580 000	555 000	555 000	4,5%	2 802
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	940 000	990 000	940 000	950 000	4,2%	9 900
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	2 040 000	2 300 000	2 040 000	2 090 000	10,0%	17 692
78 Avenue Kleber 75016 PARIS	1 520 000	1 600 000	1 520 000	1 600 000	0,0%	13 793

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Locaux commerciaux						
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	2 160 000	1 560 000	2 160 000	2 190 000	-28,8%	12 480
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS (Indivision à 89,6 %)	1 071 089	1 155 840	1 071 089	1 155 840	0,0%	22 228
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS (Indivision à 89,6 %)	684 445	707 840	684 445	707 840	0,0%	17 696
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (Indivision à 89,6 %)	988 546	1 120 000	988 546	1 155 840	-3,1%	18 667
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	911 334	985 600	911 334	976 640	0,9%	17 291
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS (Indivision à 89,6 %)	574 607	613 760	574 607	609 280	0,7%	9 161
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS (Indivision à 89,6 %)	1 017 145	1 021 440	1 017 145	1 066 240	-4,2%	13 619
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	823 692	842 240	823 692	842 240	0,0%	15 313
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	897 516	922 880	897 516	922 880	0,0%	14 420
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	2 706 156	2 804 480	2 706 156	2 795 520	0,3%	30 483
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	900 633	904 960	900 633	913 920	-1,0%	11 753
62 Avenue Kléber / 2 Rue Caramosa 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	953 587	994 560	953 587	994 560	0,0%	14 844
64 Rue de Passy 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	6 388 070	7 275 520	6 388 070	7 212 800	0,9%	58 674
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	420 065	434 560	420 065	430 080	1,0%	5 872
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	446 462	456 960	446 462	456 960	0,0%	9 723
50 Rue Damrémont 75018 PARIS (Indivision à 89,6 %)	380 941	385 280	380 941	394 240	-2,3%	8 562
98 Rue de Flandre 75019 PARIS (Indivision à 89,6 %)	552 651	573 440	552 651	573 440	0,0%	7 646
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	930 000	930 000	930 000	930 000	0,0%	6 242
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	880 000	890 000	880 000	880 000	1,1%	5 528
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	3 280 000	3 230 000	3 280 000	3 230 000	0,0%	5 330
22 place des Innocents 75001 PARIS	1 450 000	1 510 000	1 450 000	1 475 000	2,4%	11 103
36 rue de Rambuteau 75003 PARIS	4 900 000	4 950 000	4 900 000	4 950 000	0,0%	3 705
6 place Tritan Bernard - 64-66 avenue des Termes 75017 PARIS	1 820 000	1 840 000	1 820 000	1 820 000	1,1%	14 839
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	1 650 000	1 780 000	1 650 000	1 670 000	6,6%	10 471
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	830 000	910 000	830 000	860 000	5,8%	5 688
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	860 000	890 000	860 000	870 000	2,3%	22 250
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	1 250 000	1 450 000	1 250 000	1 280 000	13,3%	7 005
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	260 000	270 000	260 000	260 000	3,8%	6 923
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	230 000	240 000	230 000	230 000	4,3%	13 333
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	345 000	350 000	345 000	350 000	0,0%	7 292
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	1 971 000	2 100 000	1 971 000	2 050 000	2,4%	5 932
56 / 56 B Rue Buzenval 75020 PARIS	2 020 000	2 070 000	2 020 000	2 020 000	2,5%	3 757
257 rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	510 000	510 000	510 000	510 000	0,0%	7 083
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	182 939	230 000	182 939	230 000	0,0%	7 188
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	198 184	460 000	198 184	460 000	0,0%	2 244
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	592 874	890 000	592 874	880 000	1,1%	8 091
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	1 088 913	1 830 000	1 088 913	1 740 000	5,2%	1 922
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	152 449	210 000	152 449	210 000	0,0%	2 019
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	1 283 459	2 130 000	1 283 459	2 060 000	3,4%	4 542
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	1 019 228	1 730 000	1 019 228	1 710 000	1,2%	1 514
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	660 104	996 000	660 104	1 000 000	-0,4%	1 242
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	255 924	210 000	255 924	200 000	5,0%	2 763
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	770 870	2 320 000	770 870	2 310 000	0,4%	1 515
Avenue de la Grange 91330 YERRES	508 678	1 280 000	508 678	1 280 000	0,0%	1 339
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	1 168 788	3 270 000	1 168 788	3 190 000	2,5%	1 739
1 Rue du Chêne à Champagne 91700 FLEURY MEROGIS *	701 265		701 265			
Lieudit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	3 202 027	2 220 000	3 202 027	2 300 000	-3,5%	1 452
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	474 421	770 000	474 421	770 000	0,0%	3 990
53/55/57 Avenue Pierre Curie 78210 SAINT CYR LECOILE	800 000	1 040 000	800 000	1 030 000	1,0%	1 962
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	724 900	690 000	724 900	690 000	0,0%	2 430
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	20 110 083	23 100 000	20 110 083	22 950 000	0,7%	3 909
27 et 29 rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	1 670 000	1 710 000	1 670 000	1 700 000	0,6%	927
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	13 847 325	13 710 000	13 847 325	13 750 000	-0,3%	2 233
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	13 003 882	11 362 000	13 003 882	11 310 000	0,5%	2 181
35 boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	4 450 000	5 400 000	4 450 000	5 400 000	0,0%	1 384
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	360 000	360 000	360 000	360 000	0,0%	6 000
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	150 000	170 000	150 000	155 000	9,7%	2 237
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	280 000	290 000	280 000	290 000	0,0%	2 636
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	140 000	150 000	140 000	150 000	0,0%	3 333
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	1 136 000	1 120 000	1 136 000	1 130 000	-0,9%	1 715
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	230 000	230 000	230 000	230 000	0,0%	3 286
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	550 000	570 000	550 000	550 000	3,6%	3 220
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	710 000	800 000	710 000	750 000	6,7%	1 178
Lieudit "Le Buisson" 77370 NANGIS	4 530 000	4 770 000	4 530 000	4 570 000	4,4%	921
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision à 89,6 %)	481 536	510 720	481 536	510 720	0,0%	8 237
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision à 89,6 %)	447 643	456 960	447 643	448 000	2,0%	6 820
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON (Indivision à 89,6 %)	293 369	304 640	293 369	304 640	0,0%	4 352
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision à 89,6 %)	792 517	797 440	792 517	797 440	0,0%	11 392
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (Indivision à 89,6 %)	433 002	421 120	433 002	430 080	-2,1%	2 807
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision à 89,6 %)	111 600	277 760	111 600	277 760	0,0%	3 805
35 A 41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (Indivision à 89,6 %)	482 115	492 800	482 115	492 800	0,0%	9 856
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision à 89,6 %)	623 790	645 120	623 790	645 120	0,0%	5 709
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	428 808	439 040	428 808	492 800	-10,9%	3 991
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision à 89,6 %)	235 807	245 504	235 807	246 400	-0,4%	5 223

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Locaux commerciaux						
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET (Indivision à 89,6 %)	196 256	206 080	196 256	206 080	0,0%	2 944
34 Ter Av du Maréchal Foch / Av Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision à 89,6 %)	309 962	304 640	306 826	304 640	0,0%	3 956
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	424 618	434 560	424 618	425 600	2,1%	12 416
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision à 89,6 %)	337 913	349 440	337 913	349 440	0,0%	3 798
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision à 89,6 %)	350 889	376 320	350 889	376 320	0,0%	5 973
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision à 89,6 %)	410 399	430 080	410 399	430 080	0,0%	7 415
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision à 89,6 %)	192 688	199 808	192 688	199 808	0,0%	2 498
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision à 89,6 %)	546 018	564 480	546 018	564 480	0,0%	7 840
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	2 550 000	2 560 000	2 550 000	2 560 000	0,0%	1 521
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	670 000	725 000	670 000	720 000	0,7%	2 025
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	2 460 000	2 450 000	2 460 000	2 470 000	-0,8%	3 723
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	710 000	730 000	710 000	710 000	2,8%	3 120
32 Rue d'Angéville / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	370 000	390 000	370 000	390 000	0,0%	4 937
13 avenue de la Victoire 77100 MEAUX	960 000	970 000	960 000	980 000	-1,0%	1 964
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	390 000	420 000	390 000	400 000	5,0%	7 241
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	280 000	310 000	280 000	290 000	6,9%	4 026
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	525 000	590 000	525 000	580 000	1,7%	2 576
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	1 900 000	1 960 000	1 900 000	1 900 000	3,2%	1 192
Centre commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoult 78130 LES MUREAUX *	8 190 000		8 190 000			
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	734 000	750 000	734 000	747 000	0,4%	2 149
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	520 000	520 000	520 000	525 000	-1,0%	2 938
Zac du Clos Rose - Lot n° 10 77144 MONTEVRAIN	1 020 000	1 050 000	1 020 000	1 050 000	0,0%	2 542
40-42 rue René Pouteau 77000 MELUN	740 000	770 000	740 000	750 000	2,7%	3 453
2-8 place Aribault - avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	1 590 000	1 570 000	1 590 000	1 590 000	-1,3%	3 172
99-103 bld de Stalingrad - rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	3 750 000	3 820 000	3 750 000	3 820 000	0,0%	1 220
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	136 975	360 000	136 975	350 000	2,9%	6 316
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	109 763	140 000	109 763	140 000	0,0%	1 217
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	76 225	120 000	76 225	120 000	0,0%	1 224
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	76 225	200 000	76 225	180 000	11,1%	4 000
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	350 633	900 000	350 633	880 000	2,3%	3 930
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON *	335 736		335 736			
Lotissement "La Grivonnaire" 53000 LAVAL	274 408	560 000	274 408	550 000	1,8%	1 098
Zac des Charrières - "L'Émeraude" 21800 QUETIGNY LES DUJON	462 835	825 000	462 835	790 000	4,4%	1 405
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	228 674	340 000	228 674	340 000	0,0%	944
1603 Route de Frans - "Le Calypso" 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	632 663	790 000	632 663	790 000	0,0%	865
Zac de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	359 475	730 000	359 475	730 000	0,0%	1 515
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	320 988	570 000	320 988	560 000	1,8%	1 304
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBÉRY *	940 940		940 940			
Zac des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	670 776	1 140 000	670 776	1 140 000	0,0%	1 206
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie O2100 FAYET	628 730	1 040 000	628 730	1 020 000	2,0%	862
Centre Commercial GrandBoucle O5100 BRIANÇON *	379 379		379 379			
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	314 045	560 000	314 045	550 000	1,8%	1 107
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	1 218 023	2 250 000	1 218 023	2 190 000	2,7%	1 731
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINÇONNET *	392 007		392 007			
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	1 950 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000	0,0%	1 219
Route des Romains 57100 THIONVILLE	823 225	1 450 000	823 225	1 440 000	0,7%	1 213
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	1 210 140	2 530 000	1 210 140	2 500 000	1,2%	1 339
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	929 482	1 180 000	929 482	1 160 000	1,7%	900
Forum Sud - CC du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	457 347	870 000	457 347	870 000	0,0%	1 131
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	609 796	1 240 000	609 796	1 230 000	0,8%	1 298
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourmeaux 89000 AUXERRE	504 134	880 000	504 134	870 000	1,1%	1 023
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	476 807	396 000	476 807	400 000	-1,0%	3 070
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	793 192	1 280 000	793 192	1 290 000	-0,8%	1 162
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	200 470	470 000	200 470	445 000	5,6%	2 009
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DUJON	300 325	410 000	300 325	395 000	3,8%	1 349
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	625 041	1 260 000	625 041	1 200 000	5,0%	1 260
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	472 592	890 000	472 592	870 000	2,3%	1 271
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	254 072	610 000	254 072	580 000	5,2%	1 525
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE *	503 082		503 082			
Zac de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	981 406	1 235 000	981 406	1 235 000	0,0%	1 067
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	365 878	640 000	365 878	620 000	3,2%	1 600
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	249 462	570 000	249 462	570 000	0,0%	1 454
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	858 212	1 510 000	858 212	1 510 000	0,0%	1 185
Rue Lavoisier 59160 LOMME	1 097 633	1 850 000	1 097 633	1 800 000	2,8%	1 542
CC "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE *	1 158 613		1 158 613			
Allée des Ailes O3200 VICHY	838 470	1 200 000	838 470	1 210 000	-0,8%	1 200
Tattes de Borly Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	830 847	1 100 000	830 847	1 090 000	0,9%	1 100
Zac Saint-Michel 83130 LA GARDE	1 040 007	2 090 000	1 040 007	2 060 000	1,5%	1 816
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	1 924 349	2 500 000	1 924 349	2 500 000	0,0%	2 195

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Locaux commerciaux						
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	177 451	450 000	177 451	450 000	0,0%	3 061
Zone d'activités de la Fougère 88150 CHAVELOT *	4 003 970		4 003 970			
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	5 216 000	5 580 000	5 216 000	5 650 000	-1,2%	1 813
Rue Paderborn 72000 LE MANS	197 672	168 000	197 672	170 000	-1,2%	2 754
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	8 152 582	8 440 000	3 011 502	3 007 902	180,6%	4 950
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	20 099 999	20 100 000	20 099 999	20 400 000	-1,5%	1 906
Route d'Arras 62320 DROCOURT	1 820 000	1 830 000	1 820 000	1 850 000	-1,1%	1 877
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	3 450 850	3 630 000	3 450 850	3 560 000	2,0%	1 787
17 Avenue de Dordogne 24200 SARLAT	6 112 258	5 900 000	6 112 258	5 700 000	3,5%	2 934
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	1 264 791	1 360 000	1 264 791	1 310 000	3,8%	1 136
Z.I. des Wallons 2200 BRAINE	918 278	980 000	918 278	950 000	3,2%	1 106
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	1 994 084	1 700 000	1 994 084	2 070 000	-17,9%	1 370
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	1 270 497	1 280 000	1 270 497	1 280 000	0,0%	841
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	885 687	1 040 000	885 687	1 010 000	3,0%	796
Zac de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	3 500 000	3 630 000	3 500 000	3 560 000	2,0%	1 452
ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	1 585 386	1 490 000	1 585 386	1 490 000	0,0%	1 146
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	824 400	880 000	824 400	850 000	3,5%	1 438
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	2 771 870	2 940 000	2 771 870	2 610 000	12,6%	1 044
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	1 487 194	1 500 000	1 487 194	1 490 000	0,7%	1 458
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	1 800 000	1 850 000	1 800 000	1 850 000	0,0%	886
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLÉS	9 673 207	8 770 000	9 673 207	8 930 000	-1,8%	1 146
8 impasse Serge Réggianni 44800 SAINT-HERBLAIN	6 811 800	6 780 000	6 811 800	7 000 000	-3,1%	2 126
Route Nationale N 152 45380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN *	290 000		290 000			
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	920 000	1 000 000	920 000	960 000	4,2%	1 167
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	1 410 000	1 430 000	1 410 000	1 430 000	0,0%	916
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	560 000	620 000	560 000	580 000	6,9%	3 280
Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT LO *	280 000		280 000			
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	590 000	600 000	590 000	610 000	-1,6%	2 105
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	310 000	315 000	310 000	315 000	0,0%	1 171
Z.I. La République 86000 POITIERS	450 000	470 000	450 000	460 000	2,2%	475
14 Avenue Pablo Picasso O1000 BOURG EN BRESSE	1 380 000	1 390 000	1 380 000	1 380 000	0,7%	1 158
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLÉANS	1 320 000	1 340 000	1 320 000	1 360 000	-1,5%	2 713
Lotissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON *	910 000		910 000			
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BAROEUL	500 000	500 000	500 000	500 000	0,0%	1 250
136 Rue de la Sous-Préfecture 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE *	210 000		210 000			
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	2 890 000	2 930 000	2 890 000	2 930 000	0,0%	1 384
1605 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	750 000	740 000	750 000	750 000	-1,3%	1 480
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	1 300 000	1 320 000	1 300 000	1 300 000	1,5%	1 522
Font Saint-Martial - "Le Chazaud" 87220 FEYTIAT	583 000	590 000	583 000	590 000	0,0%	967
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	370 000	390 000	370 000	387 000	0,8%	852
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	1 730 000	1 700 000	1 730 000	1 680 000	1,2%	1 443
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	980 000	980 000	980 000	980 000	0,0%	3 333
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE (Indivision à 89,6 %)	678 002	716 800	678 002	716 800	0,0%	9 309
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	780 000	570 000	780 000	570 000	0,0%	2 908
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	1 700 000	1 630 000	1 700 000	1 640 000	-0,6%	1 587
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	480 000	480 000	480 000	480 000	0,0%	2 212
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	310 000	310 000	310 000	310 000	0,0%	2 109
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS *	310 000		310 000			
82/86 Boulevard Carnot O6400 CANNES	1 200 000	1 170 000	1 200 000	1 200 000	-2,5%	3 063
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	1 040 000	1 050 000	1 040 000	1 050 000	0,0%	2 121
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	290 000	290 000	290 000	290 000	0,0%	1 179
Rue de Stalingrad - Bâtiment A 44600 SAINT NAZAIRE	290 000	270 000	290 000	270 000	0,0%	1 765
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	290 000	250 000	290 000	260 000	-3,8%	4 808
12 Rue Fonville - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	1 950 000	1 880 000	1 950 000	1 880 000	0,0%	1 940
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	125 000	100 000	125 000	125 000	-20,0%	962
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	275 000	275 000	275 000	275 000	0,0%	1 432
100 Cours Gambetta 69007 LYON	1 240 000	1 220 000	1 240 000	1 247 000	-2,2%	2 905
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	370 000	370 000	370 000	370 000	0,0%	1 440
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	520 000	550 000	520 000	510 000	7,8%	932
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNAY-ECAILLON	5 700 000	5 670 000	5 700 000	5 860 000	-3,2%	904
Zac Confluence 69002 LYON	4 300 000	4 340 000	4 300 000	4 300 000	0,9%	3 338
Zac des Livraindières - Lieudit champtier des Vallées 28100 DREUX	745 000	750 000	745 000	745 000	0,7%	1 106
Zac La Boiserie - Route de Lorris 45500 GIEN	730 000	710 000	730 000	730 000	-2,7%	1 047
Lieu dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	2 910 000	2 910 000	2 910 000	2 910 000	0,0%	2 091
Lieu dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	3 800 000	3 950 000	3 800 000	3 870 000	2,1%	2 719
La Gare 69440 MORNANT	3 560 000	3 660 000	3 560 000	3 650 000	0,3%	3 693
Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	5 900 000	6 000 000	5 900 000	6 000 000	0,0%	2 500
Zac du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	780 000	770 000	780 000	780 000	-1,3%	1 136
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	1 600 000	1 630 000	1 600 000	1 630 000	0,0%	713
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	790 000	850 000	790 000	860 000	-1,2%	995

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Locaux commerciaux						
1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	1 630 000	1 610 000	1 630 000	1 640 000	-1,8%	2 965
47 rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	670 000	675 000	670 000	680 000	-0,7%	1 339
20-22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	350 000	345 000	350 000	350 000	-1,4%	1 927
Avenue des Bates 28100 DREUX	570 000	580 000	570 000	575 000	0,9%	1 298
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	870 000	870 000	870 000	870 000	0,0%	997
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	1 570 000	1 600 000	1 570 000	1 600 000	0,0%	1 837
11-13 rue Philippe Laguiche - place aux Herbes 71000 MACON	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	0,0%	1 053
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	1 557 530	1 710 000	1 624 759	1 730 000	-1,2%	1 458
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	133 050	314 000	133 050	315 000	-0,3%	1 903
Z.I de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	322 430	610 000	322 430	600 000	1,7%	1 356
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	1 170 000	1 190 000	1 170 000	1 180 000	0,8%	1 983
1/3 Rue Berthe Molly 68000 COLMAR *	1 090 000		1 090 000			
Route de Chardonchamp 86440 MIGNE AUXANCES *	690 000		690 000			
Rue Marcel Queria 35600 REDON	560 000	560 000	560 000	560 000	0,0%	1 081
Lieudit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	165 000	165 000	165 000	165 000	0,0%	275
Lieudit "Bouy" 47500 FUMEL	207 000	220 000	207 000	220 000	0,0%	251
13 Rue Henri Potez 40800 AIRE SUR ADOUR *	407 000		407 000			
54/60 Avenue de Verdun 72200 LA FLECHE	1 990 000	2 100 000	1 990 000	1 890 000	11,1%	844
44-46 rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	950 000	940 000	950 000	960 000	-2,1%	1 760
41-43 rue de la Victoire de la Mame 52000 CHAUMONT	885 000	900 000	885 000	900 000	0,0%	1 329
22 rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	870 000	870 000	870 000	870 000	0,0%	3 187
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	1 860 000	1 900 000	1 860 000	1 870 000	1,6%	1 267
11 allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1 980 000	2 020 000	1 980 000	1 980 000	2,0%	1 063
ZAC Jaux de Venette, rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	1 942 200	2 000 000	1 943 200	1 950 000	2,6%	1 696
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	7 760 000	7 930 000	7 760 000	7 760 000	2,2%	2 135
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	3 400 000	3 400 000	3 400 000	3 400 000	0,0%	1 700
50, Avenue des Fenots 28100 DREUX	8 085 000	8 295 000	-	-	100,0%	1 705
119, rue Nationale 49300 CHOLET	1 250 000	1 150 000	-	-	100,0%	4 373
6-8 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU	-	-	500 000	500 000	-100,0%	-
2-4 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU	-	-	1 170 000	1 170 000	-100,0%	-
23, rue Emile Zola Lieudit Côte Thilière - 42000 ST ETIENNE	-	-	349 108	380 000	-100,0%	-
Total Locaux Commerciaux	388 830 299	421 926 672	376 438 420	407 120 230	3,6%	1 812
Locaux mixtes et activités						
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	9 489 000	9 000 000	9 489 000	9 090 000	-1,0%	900
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ	2 180 926	1 673 333	2 180 926	1 926 667	-13,1%	440
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	6 750 000	6 650 000	6 750 000	6 750 000	-1,5%	1 596
Total Locaux Mixtes et d'Activités	18 419 926	17 323 333	18 419 926	17 766 667	-2,5%	964
TOTAL GENERAL	483 605 829	519 455 005	469 282 722	504 224 897	3,0%	1 784

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, 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 la société 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 2014" 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 bureau.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2014.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	465 633 985,32 €	21 020 718,48 €	3 617 879,61 €	483 036 824,19 €
. Amodiations	-95 241,31 €		67 229,16 €	-162 470,47 €
. Agencements, aménagements sur construction	731 475,13 €			731 475,13 €
. Immobilisations en cours	3 012 502,69 €		3 007 902,39 €	4 600,30 €
Total	469 282 721,83 €	21 020 718,48 €	6 693 011,16 €	483 610 429,15 €

L'augmentation des immobilisations locatives sur l'exercice 2014 correspond aux acquisitions suivantes :

. Anancy	8 152 582,48 €
. Dreux	8 085 000,00 €
. Parmentier	3 530 000,00 €
. Cholet	1 250 000,00 €
. Autres	3 136,00 €
Total	21 020 718,48 €

La diminution des immobilisations locatives se décompose de la façon suivante :

. Nevers	650 000,00 €
. St Etienne	349 108,25 €
. Beauvais	948 771,36 €
. Meyzieu Tobago et Trinidad	1 670 000,00 €
. Amortissement amodiations	67 229,16 €
. Immobilisation en cours (Anancy)	3 007 902,39 €
Total	6 693 011,16 €

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	2 299 796,61 €	1 136 413,61 €	-647 054,13 €	2 789 156,09 €
. Provisions pour créances douteuses	5 623 334,51 €	2 072 221,79 €	-1 833 844,90 €	5 861 711,40 €
. Provisions pour litige et risque				
. Provisions pour créances d'exploitation				
	7 923 131,12 €	3 208 635,40 €	-2 480 899,03 €	8 650 867,49 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond à 3% des loyers quittancés. Le plan de travaux quinquennal fait ressortir que les provisions passées sont suffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2015.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent aux travaux réalisés sur l'année. Les principaux immeubles concernés sont Paris - Dauphine pour 114 444 €, Paris - Sébastopol pour 99 838 €, Masny pour 67 965 € et Tourville pour 88 836 €.

> Les dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses sur l'exercice 2014 concernent deux cent quatre-vingt-seize locataires. Les reprises concernent vingt-deux locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur	1 208 760,71 €
. Résultat de l'exercice 2013	27 786 140,65 €
. Dividendes versés aux associés	27 400 451,95 €
. Report à nouveau	1 594 449,41 €
	28 994 901,36 €
	28 994 901,36 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 12 juin 2014.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	13 273 516,13 €	13 273 516,13 €	
. Créances fiscales	331 140,45 €	331 140,45 €	
. Débiteurs divers	1 079 973,51 €	1 079 973,51 €	
	14 684 630,09 €	14 684 630,09 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 11 781 939,85 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 1 491 576 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les provisions pour soldes de charges des locataires non encore refacturés et à la TVA déductible sur les factures restant à payer diminué de la TVA à payer

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le montant de la quote part des indivisaires pour 472 023,38 €, majoritairement sur l'immeuble "Le Newton", un fonds de roulement de syndic pour 36 457,51 €, les impôts sur plus-values dues par les associés pour 62 984,00 € et divers autres créances pour 500 640,49 €

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt auprès des établissements de crédit	53 054 302,64 €	68 702,64 €	52 985 600,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	7 001 341,65 €		7 001 341,65 €
. Locataires, avance sur charges	1 202 592,07 €	1 202 592,07 €	
. Dettes fiscales	2 523 270,87 €	2 523 270,87 €	
. Associés solde sur distribution	6 994 300,77 €	6 994 300,77 €	
. Crédoeurs divers	1 909 042,87 €	1 909 042,87 €	
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	964 101,19 €	964 101,19 €	
	73 648 952,06 €	13 662 010,41 €	59 986 941,65 €

> Les emprunts à plus d'un an sont constitués de quatre emprunts hypothécaires auprès de la Monte Paschi Banque pour 27 550 000 € (échéance 2019) ainsi qu'un emprunt hypothécaire de 20.000.000 € contracté auprès du Crédit Foncier de France pour financer l'acquisition du portefeuille Casino et l'acquisition de l'immeuble "Clamart" (échéance 2016). Au cours de l'exercice 2014, l'un des emprunts auprès de la Monte Paschi Banque a fait l'objet d'un amortissement anticipé pour 954 000 € suite à l'arbitrage de actifs de Nevers et Meyzieux. Par ailleurs, une ligne de crédit de trésorerie confirmée a été mise en place pour un montant de 15 000 000 €. Destinée à préfinancer les acquisitions dans l'attente de la levée de fonds ou de l'encaissement du produit des arbitrages, cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 3 389 600 € au 31/12/14. Le solde à moins d'un an correspond aux intérêts courus pour 68 702,64 €.

> Les locataires crédoeurs représentent des loyers encaissés en 2014 sur le quittancement du 1er trimestre 2015

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 1 834 185,42 € et la TVA sur factures à établir pour 248 632,96 €.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2014 versé en janvier 2015.

> Les crédoeurs divers représentent principalement des demandes de retraits pour 1 165 472,80 €, des dividendes bloqués pour 201 927,99 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 186 155,71 €, des débiteurs divers pour 173 529,80 €, les fonds de roulement syndic pour 22 581,58 € et des charges à payer pour 159 374,99 €

> Les dettes fournisseurs représentent majoritairement les soldes fournisseurs de biens et services pour 29 177 €, ainsi que les fournisseurs d'immobilisations pour 156 913 €, et des FNP et avances sur fournisseurs pour 836 365,15 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Capital souscrit	357 563 448,00 €	2 245 122,00 €		359 808 570,00 €
Prime d'émission	34 338 208,80 €	898 527,12 €		35 236 735,92 €
Prélevement sur prime d'émission	-12 436 460,12 €	-842 027,07 €		-13 278 487,19 €
Prime de fusion	50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélevement sur prime de fusion	-756 838,27 €			-756 838,27 €

> Le capital social au 31 décembre 2014 est composé de 2 351 690 parts contre 2 337 016 parts au 01 janvier 2014, soit 14 674 parts qui proviennent d'une augmentation de capital en 2014 soit un montant en capital de 2 245 122 €.

> La valeur nominale de la part est de 153 €.

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

PLUS OU MOINS VALEURS REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2014
Plus ou moins valeurs réalisées s/ cessions d'immeubles	-3 618 393,60 €		-143 071,42 €	-3 475 322,18 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour - 143 071 €

> Ces moins-values nettes totales résultent principalement de la différence des produits des ventes pour un montant de 3 825 000 € et des valeurs comptables pour un montant de 3 617 880 €, à laquelle s'imputent les frais sur ventes pour un total de 85 688,50 €

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **2 344 441,84 €**

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

. Engagements donnés : **46 596 000 €**

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés auprès de la banque Monte Paschi et du Crédit Foncier de France d'un montant équivalent au montant total des emprunts hypothécaires soit 46,6 M€.

> Les cinq emprunts contractés à taux variable auprès de la Monte Paschi Banque et du Crédit Foncier de France (pour les tranches A et B) ont fait l'objet d'opérations de garantie de taux plafond (CAP) assorties d'un prix d'exercice de 3,00% pendant toute la durée des emprunts. La tranche C de l'emprunt du Crédit Foncier de France a fait l'objet d'un SWAP de taux durant l'année 2011 ce qui permet de fixer le taux de cette tranche à 2,07%. Le nominal de ces instruments de couverture constitue un engagement d'un montant équivalent au nominal des emprunts hypothécaires soit 46,6 M€.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	37 829 799,10 €	
. Charges facturées	6 274 813,36 €	
. Autres produits divers	175 011,81 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	44 279 624,27 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 274 813,37 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-91 675,26 €	
. Grosses réparations	-647 054,13 €	
. Autres charges immobilières	-1 891 946,88 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	35 374 134,63 €	

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-6 523 936,56 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

28 850 198,07 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

-510 815,29 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

-727 736,37 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

1 368 620,01 €

HONORAIRES SOUSCRIPTIONS

905 439,04 €

IMPUTATION DES FRAIS SUR VENTES SUR PLUS OU MOINS VALUES

905 439,04 €

FRAIS DE FUSION

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

29 885 705,46 €

Produits financiers

66 331,87 €

Charges financières

-1 470 833,59 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES

-1 404 501,72 €

RESULTAT COURANT

28 481 203,74 €

Produits exceptionnels

319 863,15 €

Charges exceptionnelles

-5 149,00 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

314 714,15 €

RESULTAT NET COMPTABLE

28 795 917,89 €

TABEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	10 723 957,53 €	18 544 274,00 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	27 786 140,65 €	28 795 917,89 €
Disponibilités des SCPI Absorbées	10 781 791,38 €	
Cessions d'actifs	4 305 316,34 €	3 760 951,03 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	4 278 348,10 €	2 301 622,05 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	2 057 882,17 €	4 808 809,27 €
Dotations aux provisions	3 553 789,48 €	3 275 864,56 €
Dépôts reçus		
Total des ressources	52 763 268,12 €	42 943 164,80 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	1 030 801,90 €	-1 846 427,66 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	6 902 182,50 €	7 226 455,77 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	20 173 996,18 €	20 499 013,35 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	15 082 199,97 € (**)	18 012 816,09 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	996 932,83 €	2 480 899,03 €
Frais de fusion	756 838,27 €	
Dépôts réglés		
Total des emplois	44 942 951,65 €	46 372 756,58 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	18 544 274,00 €	15 114 682,22 €

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

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

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	6 274 813,37 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	647 054,13 €
- les travaux d'entretien et de réparation	91 675,26 €
- les charges non récupérables	711 231,19 €
- les impôts et taxes	662 225,31 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	315 190,74 €
- les honoraires de relocation	99 861,20 €
- les primes d'assurances	16 446,03 €
- des honoraires divers	86 992,41 €

8 905 489,64 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE

- 9,30 % HT des recettes locatives encaissées et produits financiers (honoraires facturés)
- Charge à payer 2014 au titre des recettes locatives et produits financiers non encaissés (provision)
- Extourne Charge à payer sur exercices antérieurs

<u>Assiette</u>	3 533 196,35 €
37 453 313,00 €	3 483 158,11 €
4 873 207,00 €	453 208,25 €
	<u>-403 170,00 €</u>

10 243 387,25 €

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTION

10 % HT sur les souscriptions

1 368 620,01 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

- les honoraires des commissaires aux comptes
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier
- les honoraires du dépositaire
- la redevance AMF
- la rémunération et frais du conseil de surveillance
- CVAE
- diverses charges de gestion courante

37 978,45 €	649 452,00 €
157 240,00 €	
88 966,20 €	
3 718,36 €	
6 843,44 €	
299 327,00 €	
<u>55 378,55 €</u>	

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

819 750,54 €

LES FRAIS DE VENTE PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION

85 688,50 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

sont détaillées au point "état des provisions".

3 275 864,56 €

LES PERTES / CREANCES IRRECOUVRABLES

510 815,29 €

LES CHARGES FINANCIERES correspondent

- aux charges d'intérêts sur les emprunts

1 470 833,59 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES correspondent

- Indemnités judiciaires

5 149,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

- les loyers de vos immeubles
- les charges refacturées
- des autres produits

37 829 799,10 €
6 274 813,36 €
<u>175 011,81 €</u>

44 279 624,27 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

- les reprises de provisions pour créances douteuses
- les reprises de provisions pour grosses réparations
- les reprises de provisions pour litiges
- les transferts de charges
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission

1 833 844,90 €
647 054,13 €
905 439,04 €
<u>1 368 620,01 €</u>

4 754 958,08 €

LES PRODUITS FINANCIERS pour

66 331,87 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

- à une indemnité de résiliation de bail
- à des produits exceptionnels divers

103 922,35 €
<u>215 940,80 €</u>

319 863,15 €

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**49 420 777,37 €
20 624 859,48 €**

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

28 795 917,89 €

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2014 :	2 351 690	
Placements immobiliers	480 821 273,06 €	
Autres actifs nets (1)	-49 520 466,73 €	
Valeur comptable	431 300 806,33 €	183,40 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	519 455 005,33 €	
Autres actifs nets (1)	-49 520 466,73 €	
Valeur de réalisation	469 934 538,60 €	199,83 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
10,71% TTC du prix de souscription	50 353 073,59 €	
	50 353 073,59 €	
<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 6,65%	34 525 995,02 €	
Frais de commercialisation 1,80%	9 350 190,10 €	
	43 876 185,12 €	
Valeur de reconstitution	564 163 797,31 €	239,90 €

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

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	463 069 739 €	3 143 649 €	466 213 388 €
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	47 550 000 €	-954 000 €	46 596 000 €
+ Cession d'immeubles	12 800 879 €	3 617 880 €	16 418 758 €
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	11 329 106 €		11 329 106 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	21 406 342 €	842 027 €	22 248 369 €
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	482 083 600 €	17 945 587 €	500 029 187 €
-Prélèvement sur Prime d'émission			
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	3 618 394 €	-143 071 €	3 475 322 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	756 838 €		756 838 €
- Dépôts et cautionnements	190 884 €		190 884 €
Sommes restant à investir	4 035 453 €	-12 837 014 €	-8 801 560 €



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

FICOMMERCE

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES

ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FICOMMERCE, 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, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2013. 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

L'annexe comptable expose les règles et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris et Lyon, le 13 avril 2015

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

RAPPORT SPECIAL

FICOMMERCE

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

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

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES **DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 précité, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs et présent, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 37 750,00 € hors taxes,

une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 135 984,00 € hors taxes,

une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

une commission de gestion de 9,30% hors taxes sur les revenus locatifs encaissés hors taxes de la SCPI, ainsi que sur les produits financiers nets. Au titre de 2014, cette commission comptabilisée s'élève à 3 533 196,35 € hors taxes dont 3 483 157,83 € hors taxes facturés par la société de gestion,

une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10% hors taxes, calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise, réglée par le souscripteur, en supplément de son prix de souscription. Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 à 1 368 620,01 € hors taxes,

une commission de cession de 15,24 €, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier lors des cessions ou retraits de parts. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 3 848,00 € hors taxes.

Fait à Paris et Lyon, le 14 avril 2015

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2015

PROJET DE RESOLUTIONS

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2014 à 359 808 570 €.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 1 136 413,61 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|-----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 28 795 917,89 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 594 449,41 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 30 390 367,30 € |

1°/ décide de répartir une somme de 27 493 314,12 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 1 302 603,77 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 2 897 053,18 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

SIXIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- Valeur comptable : 431 300 806,33 €, soit 183,40 € par part
- Valeur de réalisation : 469 934 538,60 €, soit 199,83 € par part
- Valeur de reconstitution : 564 163 797,31 €, soit 239,90 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 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), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2015, à un montant inchangé de 1 250 € par membre. Les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de douze membres au Conseil de Surveillance et ce pour une durée de trois années, conformément à l'article 20 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

AFI.ESCA – Société Anonyme
548 502 517 RCS STRASBOURG - APE 6511Z
Siège social : 2 Quai Kléber – BP 30441 – 67008 STRASBOURG
Représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU
Détenant 59 780 parts

ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE – Sigle ACMN-VIE – Société Anonyme
412 257 420 RCS PARIS - APE 6511Z
Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint Cyr – 75017 PARIS
Représentée par Monsieur Pierre-Henri SACHE
Détenant 27 144 parts

BTP PREVOYANCE – Association
Siège social : 7 rue du Regard – 75006 PARIS
Représentée par Monsieur Claude GALPIN
Détenant 47 555 parts

CARDIF ASSURANCE VIE –
Enseigne : AEP – ASSURANCE EPARGNE PENSION - Société Anonyme
732 028 154 RCS PARIS - APE 6511Z
Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS
Etablissement secondaire : 76 rue de la Victoire – 75009 PARIS
Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
Détenant 85 947 parts

Monsieur Eric GERNER - 63 ans - Demeurant à CHATOU (78)
Détenant 20 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Conseil financier et immobilier depuis deux ans
Précédemment, Responsable stratégie / risques au sein de la direction immobilier et hôtellerie d'un Groupe bancaire

Monsieur Jean-Claude LEFEVRE - 71 ans - Demeurant à CHATOU (78)
Détenant 1 137 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Gérant de société - retraité

Monsieur Michel MANI - 59 ans - Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Détenant 1 332 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Directeur de sociétés

Monsieur Antoine PATTE - 53 ans - Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Détenant 1 616 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Directeur commercial dans le secteur de l'informatique

SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques – Société Anonyme
619 200 728 RCS BORDEAUX - APE 6420Z
Siège social : 23 Parvis des Chartrons – 33074 BORDEAUX CEDEX
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
Détenant 3 920 parts

Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)

AAAZ - société civile immobilière
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, Allée de Marivel – 78000 VERSAILLES
Représentée par Madame Joëlle BLANC
Détenant 38 parts

APPSCPI - Association
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal
Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS
Détenant 14 parts

Monsieur Christian BOUTHIE - 67 ans - Demeurant à GOURDON (46)

Détenant 58 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Vétérinaire en retraite

Monsieur Guy FAUCHON - 61 ans - Demeurant à GRANVILLE (50)

Détenant 75 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Expert-comptable et Commissaire aux comptes en retraite

J. VAN DYK - société civile immobilière

801 237 801 RCS NANCY - APE 6820B

Siège social : 14, Allée des Poiriers – 54520 LAXOU

Représentée par Monsieur Henri TIESSEN

Détenant 818 parts

Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN - 68 ans - Demeurant à LYON (69)

Détenant 150 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Docteur d'Etat en droit - Président honoraire du Tribunal de Commerce de LYON

Monsieur Thierry UNAL - 50 ans - Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Ancien Fonctionnaire de police

Monsieur Patrick WASSE - 52 ans - Demeurant à MIGENNES (89)

Détenant 12 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Adjoint au Directeur des opérations dans une société de services

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	37 829 799,10 €	36 915 874,21 €	16,24 €	15,90 €
- Excédent brut d'exploitation	28 850 198,07 €	28 321 850,54 €	12,38 €	12,20 €
- Résultat de l'exercice	28 795 917,89 €	27 786 140,65 €	12,36 €	11,97 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	359 808 570,00 €	357 563 448,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	431 300 806,33 €	427 553 509,09 €	183,40 €	182,95 €
- Immobilisations locatives	483 610 429,15 €	469 282 721,83 €	205,64 €	200,80 €
- Total de l'état du patrimoine	431 300 806,33 €	427 553 509,09 €	183,40 €	182,95 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	30 390 367,30 €	28 994 901,36 €	13,04 €	12,49 €
- Dividende	27 493 314,12 €	27 400 451,95 €	11,80 €	11,80 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	519 455 005,33 €	504 224 896,67 €	220,89 €	215,76 €
- Valeur comptable	431 300 806,33 €	427 553 509,09 €	183,40 €	182,95 €
- Valeur de réalisation	469 934 538,60 €	464 795 480,54 €	199,83 €	198,88 €
- Valeur de reconstitution	564 163 797,31 €	554 773 629,59 €	239,90 €	237,39 €