

# Rapport Annuel 2015

## Ficommerce



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2015

# 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 31/12/2015 : 370 866 492 €

*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 21 juin 2016

---

### Exercice 2015

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 au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

#### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **Président du Conseil d'administration**

Henri de GAUDEMARIS

##### **Administrateurs**

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Patrick LENOËL

### Conseil de Surveillance

CARDIF ASSURANCE VIE - Enseigne : AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION,

représentée par Gilles SAINTE CATHERINE - Présidente

Henri-Jacques NOUGEIN - Vice-président

Christian BOUTHIE

Guy FAUCHON

Eric GERNER

Jean-Claude LEFEVRE

Michel MANI

Antoine PATTE

AFI-ESCA, représentée par Jean-Claude JEGOU

BTP PREVOYANCE, représentée par Claude GALPIN

SNRT, représentée par Dominique CHUPIN

### Co-commissaires aux comptes titulaires

#### **Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT 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

# LA SCPI EN UN CLIN D'ŒIL

## Chiffres-clés au 31/12/2015

Capitalisation	552 663 792 €
Nombre de parts	2 423 964
Nombre d'associés	7 391
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	199,50 €
Valeur de reconstitution par part	239,48 €
Prix de souscription au 31 décembre 2015	228,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2015	203,57 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

## FICOMMERCE

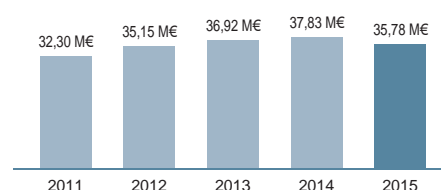
Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2015	11,50 €/ part
TRI 10 ans 2015	7,82 %
Taux DVM 2015 <sup>(1)</sup>	5,04 %

<sup>(1)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

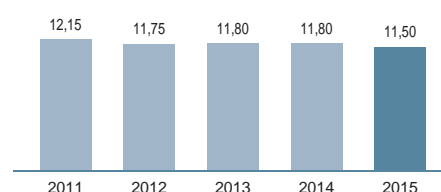
## Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	311
Valeur vénale hors droits	527 026 273 €
Taux d'occupation financier annuel	90,5 %
Loyers quittancés HT	35 783 738 €

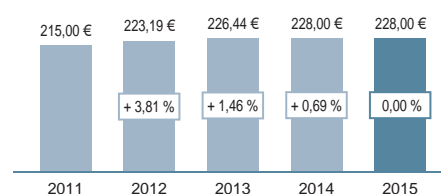
### Loyers quittancés (en M€)



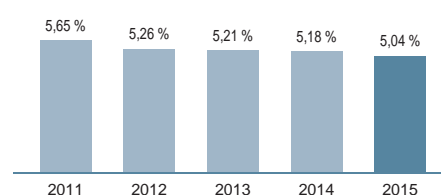
### Évolution du dividende (en €/part)



### Variation du prix de souscription (en €/part)



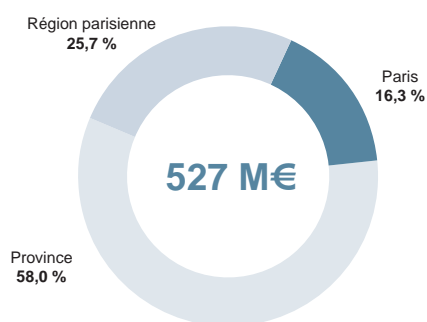
### Évolution du taux DVM



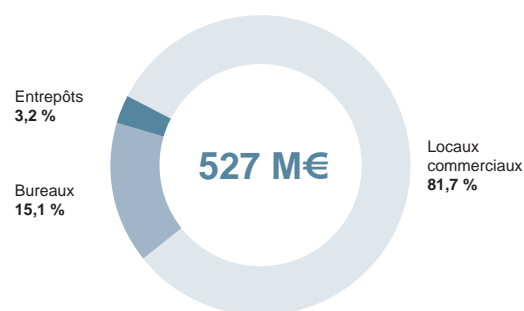
## Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	14,77 €	Charges non récupérables	1,47 €
		Charges d'exploitation	1,49 €
		Charges financières	0,60 €
		Résultat exceptionnel	0,34 €
		<b>Résultat net</b>	<b>10,89 €</b>
Produits financiers	0,02 €		

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Répartition géographique



Répartition par destination

## Sommaire

LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015 .....	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	PAGE 7
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 19
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 .....	PAGE 21
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 28
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 38
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	PAGE 44
TEXTE DES RÉOLUTIONS .....	PAGE 47



## LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif avec un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,85% tandis que la variation du prix moyen de la part ressort à 1,55% sur l'année 2015.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de

gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

En 2015, le marché de l'investissement a réalisé ses meilleurs résultats au cours des deux derniers trimestres, en finissant l'année sur un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés). La France réalise cette année pas loin de 29 milliards d'euros en investissement, ce qui représente plus de 4% par rapport à 2014.

Contrairement à 2014, il y a eu beaucoup moins de grosses opérations, mais un engouement certain pour des portefeuilles et une poussée sur les opérations de 100-200 millions d'euros.

Comme l'année dernière, le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 18 milliards d'euros, soit 61% des engagements réalisés.

L'Île-de-France, avec 76% des volumes investis, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Tout comme 2014, Paris, et notamment le quartier des affaires et le croissant Ouest, restent la cible préférée des investisseurs.

Le marché des régions est en baisse par rapport à 2014 avec 7 milliards d'euros investis, ce qui représente une baisse de 11% par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne les commerces, avec 4,3 milliards d'euros, l'année 2015 est, de toute évidence, une excellente année, mais moins bonne que l'année 2014 qui avait enregistré cinq opérations de très grande taille.

Le segment de marché qui a le plus augmenté en 2015 est celui de la logistique qui connaît une forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit le double de l'année 2014.

Les fonds représentent, avec 33% d'engagements, la première catégorie d'investisseurs. Les OPCI et les SCPI, avec une collecte record, prennent en 2015 une part significative des engagements avec 13% des investissements.

Les opérateurs nationaux restent encore cette année les numéros un des investisseurs avec 63% des transactions.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont continué à baisser pour se situer sur les actifs « prime » dans Paris QCA à 3,25% et dans les grandes métropoles à moins de 5%.

Tout comme en 2014, les loyers sont restés plutôt sur une tendance baissière. Les négociations des baux ont été plus nombreuses dans un contexte économique toujours en attente de redémarrage.

Les loyers parisiens se sont mieux tenus et donc il a pu être constaté une embellie sur certains actifs, en particulier les petites et moyennes surfaces.

Sur le dernier trimestre, les relocations ont été meilleures, ce qui pourrait, pour 2016, et si la conjoncture est mieux orientée, permettre au marché locatif de retrouver un niveau d'activité plus soutenu. Mais le redémarrage sera lent, car certaines zones géographiques, hors Paris, ont encore des taux de vacance élevés.



*Andromède Blue Park - Parc Magudas à LE HAILLAN (33185)*



## RAPPORT DE LA SOCIETE 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 2015 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 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.

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel mis en place conformément aux dispositions du règlement intérieur.

Un hommage est rendu à Monsieur Georges CALSINA qui nous a quittés après avoir accompli un excellent travail dans le cadre de l'exercice de son mandat de Président du Conseil de Surveillance.

Un hommage est également rendu à Monsieur Dominique de SAIVRE qui nous a quittés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

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

### EVOLUTION DU CAPITAL

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 128 232 parts au nominal de 153 € et le retrait de 55 958 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 72 274 parts au nominal de 153 € soit 11 057 922 € pour atteindre 370 866 492 € au 31 décembre 2015, répartis sur 2 423 964 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 29 236 896 € 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 552 663 792 € au 31 décembre 2015.

Au cours de l'année 2015, 32 608 parts ont, en outre, été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

#### Mutation de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 24 385 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (79 dossiers représentant 20 128 parts) et de donations (9 dossiers représentant 4 257 parts). 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 : 15 mai 1986

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)
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 €
2015	370 866 492 €	17 845 526 €	2 423 964	7 391	2 613 685 €

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

## Évolution des conditions de cession ou de retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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
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 €
2015	55 958	2,38%	0	N.S	2 743,20 €

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### Investissements

Au cours de l'exercice 2015, votre SCPI a réalisé un investissement pour un montant de 7,75 M€ acte en mains.

Le bien sélectionné, d'un montant unitaire supérieur à 5 M€, a été présenté à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de cet investissement s'élève à 7,30% acte en mains.

Vous trouverez ci-dessous le tableau présentant les principales caractéristiques de cette acquisition.

Immeuble	Nature	Surface	Date d'acquisition	Locataire	Loyer	Prix acte en mains
ZAC du Bas Terroir WAZIERS (59)	Commerce	6 562 m <sup>2</sup>	02/07/2015	BUT BOULANGER	567 K€	7 752 K€

## Composition du patrimoine immobilier

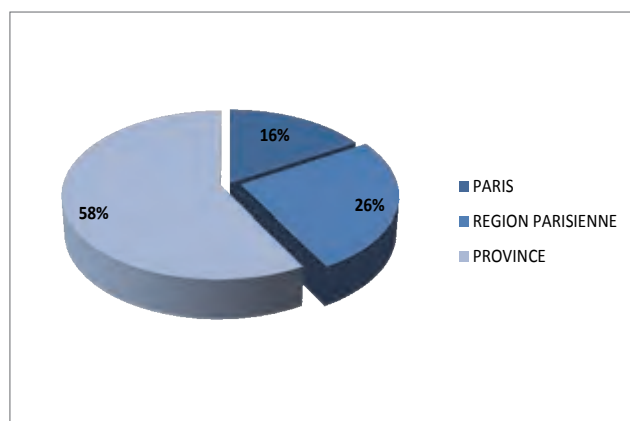
Au 31 décembre 2015, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 295 043 m<sup>2</sup> représentant une augmentation de 1,3% par rapport à 2014 (291 193 m<sup>2</sup>), réparti sur 310 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 530.

Compte tenu de la taille de l'actif acheté au regard de l'ensemble du patrimoine de Ficommerce, la répartition géographique du patrimoine est restée quasi identique par rapport au 31 décembre 2014 : 58% des actifs sont en province et 42% en région parisienne. La répartition par nature est aussi inchangée et les commerces conservent une position dominante avec 82% du patrimoine.

### Composition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2015

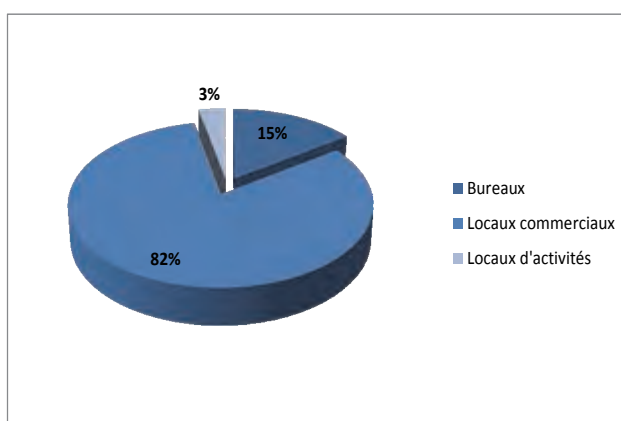
#### Répartition géographique

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%	13,91%	0,00%	16,26%
REGION PARISIENNE	3,23%	22,53%	0,00%	25,76%
PROVINCE	9,54%	45,23%	3,21%	57,98%
<b>TOTAUX</b>	<b>15,12%</b>	<b>81,67%</b>	<b>3,21%</b>	<b>100,00%</b>

## 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 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2015 s'établit à 527 026 273 € hors droits.

A périmètre constant, la valeur vénale des actifs reste stable par rapport à 2014 et est conforme à la tendance observée sur des patrimoines similaires.



2 rue Beccaria à PARIS 15<sup>ème</sup>

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Entrepôts (€)	TOTAL (€)
PARIS	12 380 000	73 305 440	0	85 685 440
REGION PARISIENNE	17 025 000	118 734 700	0	135 759 700
PROVINCE	50 280 000	238 357 800	16 943 333	305 581 133
<b>TOTAUX</b>	<b>79 685 000</b>	<b>430 397 940</b>	<b>16 943 333</b>	<b>527 026 273</b>

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles situés ci-après principalement à Paris:

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
224/226 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	570 000 €	800 000 €	+40,4%
20 rue Daval - 15 rue de la Roquette 75011 PARIS	990 000 €	1 340 000 €	+35,4%
94 rue Cambronne 75015 PARIS	300 000 €	380 000 €	+26,7%
84 rue de Maubeuge 75009 PARIS	290 000 €	340 000 €	+17,2%
76 boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	930 000 €	1 080 000 €	+16,1%

Les principales baisses de valeurs constatées concernent les immeubles ci-dessous et sont principalement dues à des départs de locataires ou à la variation du taux de rendement :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
40-42 rue René Pouteau 77000 MELUN	770 000 €	470 000 €	-39,0%
Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 375 000 €	1 850 000 €	-22,1%
2 A 6 rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	250 000 €	200 000 €	-20,0%
11 boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	5 580 000 €	4 620 000 €	-17,2%
Parc d'activités des Sablons 41350 VINEUIL	570 000 €	480 000 €	-15,8%

Les valeurs estimées (527 026 273 €) sont supérieures aux valeurs comptables (491 188 890 €).

## Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2015 ce qui a entraîné un impact significatif sur l'immobilier, le volume des loyers quittancés est passé de 37 829 799 € en 2014 à 35 783 738 € en 2015, soit une baisse de 2 046 061 € ou 5,4 %.

Cette baisse de produits locatifs provient notamment de congés de locataires et principalement du départ de CONFORAMA, ancien locataire du Centre Commercial situé à Malakoff. Ce congé explique à lui seul plus de la moitié de la baisse de loyers entre 2014 et 2015.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants continuent à subir les contraintes de la conjoncture et pour maintenir la rentabilité de leur exploitation, sollicitent des baisses de loyers ou pour certains sont conduits à déposer leur bilan dans le cadre de procédures collectives (redressement et liquidation judiciaires).

Les surfaces libérées en 2015 représentent 13 181 m<sup>2</sup> et portent principalement sur des surfaces commerciales situées dans des immeubles à Malakoff (4 483 m<sup>2</sup>) et Beaucaire (1 300 m<sup>2</sup>) ainsi que des locaux de bureaux à Châteauroux (2 005 m<sup>2</sup>). Elles sont liées à des départs de locataires à la suite du changement de stratégie commerciale de certaines enseignes ou de liquidations judiciaires.

Le manque à gagner sur les locaux vacants représente hors immeubles en arbitrage 2 306 688 € sur l'exercice 2015.

## Relocation

En 2015, la totalité des loyers annuels générés par les relocations et l'investissement réalisé au cours de l'année, s'est élevée à 1 691 445 € HT soit un montant de loyers facturés au cours de l'exercice de 441 463 € HT et a porté sur une surface globale de 18 118 m<sup>2</sup> dont 11 556 m<sup>2</sup> de surfaces relouées.

## Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	89,64 %	90,88 %	90,71 %	90,61 %

(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) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	92,91 %	90,61 %
TOF annuel	93,65 %	90,46 %

## 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 1 482 333 €, en baisse par rapport à l'année 2014 (2 072 222 €). La dotation relative aux procédures collectives représente 947 393 € soit 63,9% de la dotation constituée en 2015.

Au cours de la période, la dotation aux provisions pour créances douteuses nette de reprise et du passage en pertes définitif des créances irrécouvrables (1 195 472 €) s'élève à 846 858 €. Les créances enregistrées en pertes irrécouvrables avaient été intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs.

A la clôture de l'exercice, le solde de la provision pour créances douteuses s'élève à 5 513 098 € contre 5 861 711 € en 2014.

## 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.

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.

A la suite du rapport déposé par l'expert judiciaire, la procédure suit son cours et le Tribunal devrait statuer avant la fin de l'année 2016.

Dans l'attente du jugement du Tribunal, les SCPI propriétaires ont décidé de procéder en 2016, à leurs frais avancés, à la réalisation des travaux de remise en état de la climatisation et du chauffage de l'immeuble.

### 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 par la SCPI FICOMMERCE en 2009, le TGI de NANTERRE a condamné, par jugement rendu le 26 juin 2014, la SCPI FICOMMERCE à régler la somme de 119.600 € au vendeur.

La procédure est en appel, l'audience des plaidoiries est prévue pour le 26 mai 2016.

### Point sur le portefeuille des sites "Nicolas" en indivision

La SCPI CIFOCONA 2, détentrice de 4,40% dans l'indivision du portefeuille NICOLAS, a demandé le partage de l'indivision. Nos propositions pour lui permettre de sortir de l'indivision, ayant été refusées, CIFOCONA 2 a assigné FICOMMERCE et PIERRE EXPANSION, en demandant l'attribution de deux boutiques et à défaut le partage.

Toutes les actions sont menées en défense afin d'obtenir un accord amiable permettant la sortie de CIFOCONA 2 de l'indivision.

## Travaux

### Grosses réparations couvertes par des provisions

Réalisés pour un montant global de 801 861 € HT en 2015, 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
4 rue des Glières 74000 ANNECY	Agrandissement des ouvertures en façade pour la pose des vitrines	308 K€
Avenue Paul Cézanne 78990 ELANCOURT	Rénovation des sols du centre commercial et création de rampes d'accès aux locaux commerciaux	96 K€
9 rue des Entrepreneurs 86000 POITIERS	Rénovation étanchéité toiture	95 K€
171 rue Veron 94140 ALFORTVILLE	Création d'une rampe d'accès PMR	85 K€
Avenue de la Grange 91330 YERRES	Réfection partielle du parking et des jardinières en briques	64 K€
Rue Victor Baltard 77140 CLAYE-SOUILLY	Fourniture et pose d'un portique en aluminium de chaque côté des accès, fourniture et pose d'enrobé sur les trottoirs	63 K€
2 square du Chêne Germain 35510 CESSON-SEVIGNE	Rénovation d'un plateau de bureaux (solde)	54 K€
8 impasse Serge Reggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	Mise en conformité de la sécurité de la toiture	33 K€
Autres		3 K€
<b>Total</b>		<b>801 K€</b>

La provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 3% des loyers quittancés, s'est élevée à 713 216 € en 2015.

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2016, une rénovation de la toiture concernant les immeubles situés :

- 34 ter avenue Maréchal Foch à Neuilly-Plaisance,
- ZAC de la Gibauderie-3 rue du Clos Marchand à Saint-Benoît,
- et 390 rue d'Estienne d'Orves à Colombes.

Par ailleurs, sont également prévus des travaux relatifs au remplacement de la climatisation sur

l'immeuble situé avenue de l'Avenir à Villeneuve d'Ascq et la remise en état du local vacant (ex-Conforama) au 32 avenue Pierre Brossolette à Malakoff.

### 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 184 181 €. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants.



ZAC d'Ar Mor- 8 impasse Serge Reggiani à SAINT-HERBLAIN (44)

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Le résultat net de l'année 2015 ressort à 26 404 041 € à comparer à 28 795 918 € en 2014, soit une baisse de 8,3%.

Cette variation résulte principalement de la forte érosion des loyers quittancés de 6%, soit 2 046 061 €, compte tenu du départ de Conforama du centre commercial de Malakoff, en début d'année 2015. Ce départ explique à lui seul 60% de la baisse de loyers, tandis que le reste de la variation s'explique par le départ de divers locataires et la renégociation à la baisse des conditions des baux, malgré une commercialisation très active des locaux vacants par votre gérant. A périmètre constant, après neutralisation des loyers tirés de l'acquisition réalisée à Waziers en 2015, les loyers diminuent de 6,5% sur l'exercice.

S'agissant des charges, les travaux d'entretien courant s'établissent à 184 181 €, en augmentation de 91 675 € par rapport à 2014, et les grosses réparations (couvertes par la provision pour grosses réparations) s'élèvent à 801 861 € contre 647 054 € en 2014. Ces dernières ont principalement concerné les immeubles d'Annecy (308 K€ pour le renouvellement des menuiseries des vitrines), Poitiers (95 K€ pour la réfection de la toiture du bâtiment) et Alfortville (85 K€ pour la création d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite).

Les autres charges immobilières non refacturées ou non refacturables aux locataires (2 503 265 €) augmentent de 611 318 €. Cette évolution est essentiellement liée au taux de vacance de Ficommerce qui progresse de 3,2% en moyenne sur l'année.

En revanche, les charges d'exploitation, hors pertes sur créances irrécouvrables et provisions, sont en retrait par rapport à 2015. Elles représentent un total de 4 069 945 € contre 4 182 648 €, en diminution de 2,6% compte tenu du caractère variable de la

rémunération du gérant qui est directement assise sur le niveau des loyers. Cette évolution est partiellement compensée par la CVAE qui augmente de 103 389 € sur l'exercice.

Les dotations nettes aux provisions pour créances douteuses et les pertes sur créances irrécouvrables s'inscrivent en légère hausse à 846 858 €, soit 2,4% des loyers, contre 749 192 € en 2014. En revanche, compte tenu du plan de travaux à venir et du stock de fin d'exercice, la dotation à la provision pour grosses réparations a été ramenée à 2% des loyers contre 3% en 2014, soit un impact positif sur le compte de résultat de 423 197 €.

Le résultat financier est stable, à -1 417 980 € contre -1 404 501 € à fin 2014. Compte tenu d'une dette à taux variable couvert principalement par des contrats de couverture à taux plafond (CAP), la baisse des taux d'intérêts a profité à votre SCPI en 2015. La baisse du coût de la dette est néanmoins compensée par le coût du tirage de la ligne de crédit de trésorerie qui a permis de préfinancer l'acquisition de Waziers, dans l'attente de la levée de fonds de fin d'année.

Au regard du résultat net de 2015, il est proposé à votre Assemblée Générale d'approuver le versement d'un dividende de 11,50€ par part, après prélèvement sur le report à nouveau d'un montant de 0,22€ par part. Avec ce dividende, le rendement de Ficommerce atteint 5,8% par rapport à la valeur de réalisation.

Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues à ce jour, avec tous les bénéfices tirés du plan d'arbitrages arrêté avec votre Conseil de Surveillance, le résultat de l'exercice prochain devrait se situer dans une fourchette allant de 11,10€ à 11,60€ par part, permettant ainsi de maintenir un rendement satisfaisant, supérieur à 5%.



41-43 rue de la Victoire de la Marne à CHAUMONT (52000)

# PERFORMANCES

## Revenus distribués et rendement

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

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	12,15 €	11,75 €	11,80 €	11,80 €	11,50 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	215 €	215 € 225 €* 228 €**	225 € 228 €**	228 €	228 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	5,65%	5,46% 5,22%	5,24%	5,18%	5,04%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	215 €	223,19 €	226,44 €	228 €	228 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,65%	5,26%	5,21%	5,18%	5,04%
Report à nouveau cumulé par part (3)	0,39 €	0,60 €	0,52 €	0,68 €	1,20 €

(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 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)

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	14,81	98,36%	15,59	98,88%	15,90	98,02%	16,24	99,37%	15,28	99,72%
. Produits financiers (1)	0,20	1,33%	0,17	1,07%	0,07	0,43%	0,03	0,17%	0,02	0,13%
. Produits divers	0,05	0,31%	0,01	0,05%	0,25	1,55%	0,08	0,46%	0,02	0,15%
<b>* TOTAL</b>	<b>15,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,22</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,33</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (2)</b>										
. Commission de gestion	1,51	10,02%	1,58	10,02%	1,51	9,31%	1,52	9,28%	1,40	9,14%
. Autres frais de gestion	0,17	1,11%	0,25	1,56%	0,19	1,18%	0,28	1,71%	0,33	2,15%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,54	3,59%	0,66	4,17%	0,31	1,91%	0,32	1,94%	0,42	2,75%
. Charges financières	0,69	4,58%	0,69	4,41%	0,60	3,70%	0,63	3,86%	0,63	4,08%
. Charges locatives non récupérables	0,32	2,15%	0,66	4,16%	0,60	3,72%	1,03	6,31%	1,58	10,31%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,23</b>	<b>21,45%</b>	<b>3,83</b>	<b>24,31%</b>	<b>3,21</b>	<b>19,81%</b>	<b>3,77</b>	<b>23,10%</b>	<b>4,36</b>	<b>28,42%</b>
Amortissement net (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%	0,03	0,18%	0,03	0,18%	0,03	0,20%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	0,00	-0,03%	-0,14	-0,91%	0,23	1,40%	0,21	1,29%	-0,04	-0,25%
. Autres	0,13	0,88%	0,38	2,44%	0,85	5,21%	0,10	0,63%	-0,15	-0,97%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,13</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,24</b>	<b>1,53%</b>	<b>1,10</b>	<b>2,00%</b>	<b>0,34</b>	<b>2,09%</b>	<b>-0,16</b>	<b>-1,02%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>3,36</b>	<b>22,30%</b>	<b>4,08</b>	<b>25,84%</b>	<b>4,31</b>	<b>26,60%</b>	<b>4,12</b>	<b>25,19%</b>	<b>4,20</b>	<b>27,40%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>11,70</b>	<b>77,70%</b>	<b>11,69</b>	<b>74,16%</b>	<b>11,90</b>	<b>73,40%</b>	<b>12,22</b>	<b>74,81%</b>	<b>11,13</b>	<b>72,60%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,66</b>	<b>4,41%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,06</b>	<b>0,38%</b>	<b>0,14</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,16</b>	<b>1,04%</b>
Variation report à nouveau et réserves	0,22	1,44%	-0,06	-0,38%	0,21	1,29%	0,56	3,42%	-0,22	-1,46%
<b>Revenus distribués (1)</b>	<b>12,15</b>	<b>80,67%</b>	<b>11,75</b>	<b>74,57%</b>	<b>11,76</b>	<b>72,48%</b>	<b>11,80</b>	<b>72,22%</b>	<b>11,50</b>	<b>75,10%</b>

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances « métier » adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage

immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

## ORGANISATION ET CONTROLE

### 1. Le contrôle interne

#### 1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;



- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
  - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité de la Firme FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
  - la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
  - la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») de la Firme FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

## 1.2. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

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, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne de la Firme FIDUCIAL.

## 1.3. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

### 1.3.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

### 1.3.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne de la Firme FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble de la Firme, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

## 2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

### 2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance 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.

Votre Conseil de Surveillance est désormais composé de douze (12) membres, conformément aux dispositions statutaires mises en applications de l'Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2015.

### 2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

### 2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

## PERSPECTIVES D'AVENIR

Nous vous informons que l'étude d'une éventuelle fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre Société est lancée.

La première réunion du groupe de travail composée, pour votre société, de :

- . Monsieur Christian BOUTHIE,
- . Monsieur Claude GALPIN,
- . Monsieur Antoine PATTE,
- . Monsieur Gilles SAINTE CATHERINE

s'est tenue le 12 mai dernier aux termes de laquelle il a été présenté le projet avec ses impacts juridiques et fiscaux.

Une prochaine réunion aura lieu au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, la réalisation de la fusion pouvant intervenir en juin 2017.

La réalisation de cette fusion permettrait, notamment, la constitution d'une SCPI avec une valorisation de ses actifs de l'ordre de 600 M€ détenue par 8 300 associés.

## ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- 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 quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur et au tirage au sort réalisé lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 14 octobre 2015.

Ceux de :

- Monsieur Christian BOUTHIE,
- BTP PREVOYANCE, représentée par Claude GALPIN,
- Monsieur Guy FAUCHON,
- Monsieur Jean-Claude LEFEVRE.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de Monsieur Jean-Claude LEFEVRE qui a atteint l'âge prévu par les dispositions du règlement intérieur.

Nous avons également reçu neuf (9) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Suite au départ du membre ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD-VIE - sigle ACMN-VIE du fait de la vente de la totalité de ses parts de la SCPI, le Conseil de Surveillance se compose désormais de onze (11) membres. Dans la perspective de la fusion éventuelle ci-dessus présentée, il a été décidé de surseoir au remplacement du douzième (12<sup>ème</sup>) membre.

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 à 55 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.

En outre, dans le cadre de la mise en place d'une politique d'arbitrage soutenue, la Société de Gestion soumet à votre vote une résolution portant sur la faculté de distribution d'éventuelles plus-values sur cessions immobilières.

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, Chers associés,

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 3<sup>ème</sup> exercice clos le 31 décembre 2015.

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<sup>er</sup> janvier 2013.

Comme les anciennes SCPI absorbées, FICOMMERCE est une SCPI « Commerces », ce type d'actifs représentant 82% des immeubles gérés, les bureaux 15% et les entrepôts 3%.

Ce fut une volonté de l'ancien Conseil de Surveillance de privilégier les commerces, laquelle est poursuivie par le nouveau Conseil, lequel rend hommage à Monsieur Georges CALSINA et à Monsieur Dominique de SAIVRE qui nous ont quittés au cours de l'exercice 2015, dont nous saluons leur travail et investissement dans le cadre de l'exécution de leur mandat respectif.

La superficie des 310 immeubles qui représentent les actifs de notre SCPI est de 295.043 m<sup>2</sup> ; ils sont occupés par 530 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 527 026 273 euros et reste stable par rapport à 2014, à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier s'établit cette année à 90,46 % (hors arbitrages, il serait de 92,89%). 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 2,2 % 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 ou devenus obsolètes. Nous sommes régulièrement tenus informés par la Société de Gestion des cessions abouties ou en cours. Nous avons par ailleurs été consultés et émis un avis favorable sur le plan d'arbitrage 2016 prévoyant de mettre en vente cinq (5) nouveaux actifs d'une surface globale de 6 161 m<sup>2</sup>.

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 2015, le patrimoine de notre SCPI s'est enrichi d'un nouvel actif situé à WAZIERS, pour un montant global de près de 7,8 M€ acte en mains, offrant un taux de rendement moyen de 7,30 % acte en mains. En outre, une promesse d'achat a été signée en date du 22 décembre 2015 portant sur un actif situé à AUXERRE (89) – 10/12, rue du Temple moyennant un prix de 750 k€ acte en mains représentant un rendement de 6,90% acte en mains.

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 14 mars 2016.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2015 et dont la principale caractéristique est l'acquisition d'un immeuble de commerce situé ZAC du Bas Terroir à WAZIERS (59), moyennant un prix de 7 752 K€ acte en mains, le 2 juillet 2015.

Les produits locatifs s'élèvent à 35 783 737,80 €, en baisse de 5,41% sur ceux de l'exercice 2014.

Le résultat de l'exercice ressort à 26 404 040,60 €, en baisse de 8,31% sur celui de l'exercice 2014.

Le dividende de l'exercice est de 11,50 € par part.

Le nombre de parts au 31 décembre 2015 s'établissait à 2.423.964 parts.

Le prix de souscription de la part était de 228 €, sans augmentation depuis la fusion en 2014.

La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 183,60 € 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 199,50 € 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 239,48 € par part.

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 2015 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 31/12/2015 à hauteur de 71,61% soit 1 735 736 parts par des personnes physiques, à hauteur de 28,39% soit 688 228 parts par des personnes morales.

La variation 2014/2015 est de -1,42% pour les personnes physiques et +16,48% pour les personnes morales.

La Société de Gestion nous a tenus 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 en 2014 (arbitrage et travaux), la Société de Gestion rend compte aux membres du Conseil, à chaque réunion du Conseil, des montants facturés et de leur assiette de calcul, de façon à suivre l'évolution de cette rémunération sur cinq (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. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance 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.**

Votre Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement cette année, conformément aux dispositions de son règlement intérieur. Quatre (4) mandats sont ainsi à échéance à l'issue de la présente Assemblée. 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 de voter pour les membres sortants qui ont demandé le renouvellement de leur mandat.

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

**CARDIF ASSURANCE VIE - ASSURANCE  
EPARGNE PENSION**

*Prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE  
Présidente du Conseil de Surveillance*

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

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 €)
<b>BUREAUX A PARIS</b>					
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	08/04/2008	1 054	7 427 828	470 300	7 898 128
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
<b>Sous Total Bureaux à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT 674 848 €</b>	<b>1 818</b>	<b>10 957 828</b>	<b>685 300</b>	<b>11 643 128</b>
<b>BUREAUX EN REGION PARISIENNE</b>					
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
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
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
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 285	7 870 000	0	7 870 000
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEAUX	01/01/2013	871	2 405 000	0	2 405 000
<b>Sous Total Bureaux en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT 1 340 704 €</b>	<b>7 986</b>	<b>17 198 710</b>	<b>7 455</b>	<b>17 206 165</b>
<b>BUREAUX EN PROVINCE</b>					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	699 741	14 254	713 995
Avenue de la Mame - Espace Europe 59700 MARCQ EN BAROEUL	19/12/1989	1 145	1 150 662	0	1 150 662
Zac Multisités Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 357	1 308 622	0	1 308 622
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792
Chemin des Espinaux (Indivision 50 %) 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	1 575	2 667 576	46 716	2 714 292
ADROMEDE BLUE PARK - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 576	19 064 915	192 600	19 257 515
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
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	229	490 000	0	490 000
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	01/01/2013	2 005	730 000	0	730 000
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	01/01/2013	423	766 000	0	766 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	581	1 100 000	0	1 100 000
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	01/01/2013	339	610 000	0	610 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	01/01/2013	5 438	10 500 000	0	10 500 000
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 430 000	0	4 430 000
<b>Sous Total Bureaux en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT 3 798 523 €</b>	<b>30 531</b>	<b>48 199 066</b>	<b>327 813</b>	<b>48 526 879</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>Loyers Annuels HT 5 814 074 €</b>	<b>40 335</b>	<b>76 355 604</b>	<b>1 020 567</b>	<b>77 376 172</b>
<b>COMMERCES A PARIS</b>					
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	21/07/1986	56	110 504	23 172	133 676
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	08/12/1986	131	185 988	36 054	222 042
121 Rue des Dames 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	13/02/1987	399	169 715	33 142	202 857
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	29/06/1987	62	217 313	46 421	263 733
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	22/03/1988	80	215 803	44 515	260 319
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	15/04/1988	74	180 136	38 036	218 172
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	22/06/1988	57	173 704	36 664	210 368
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	03/08/1989	104	457 347	0	457 347

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 €)
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	27/09/1989	45	145 694	31 100	176 794
13 Rue Brezin 75014 PARIS	02/10/1989	136	560 250	106 943	667 193
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	14/03/1990	50	216 612	0	216 612
39 Rue Didot 75014 PARIS	27/09/1990	15	92 720	19 818	112 538
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	26/09/1991	74	333 101	7 500	340 602
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	30/10/1991	104	528 388	22 867	551 256
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	30/07/1998	145	346 059	70 889	416 948
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	01/01/2013	76	315 000	0	315 000
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	01/01/2013	32	490 000	0	490 000
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	01/01/2013	43	290 000	0	290 000
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2013	29	180 000	0	180 000
125 Rue Ordener 75018 PARIS	01/01/2013	120	790 000	0	790 000
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	01/01/2013	27	165 000	0	165 000
5 Rue Franklin 75016 PARIS	01/01/2013	62	485 816	0	485 816
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2013	52	1 270 000	0	1 270 000
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	01/01/2013	45	330 000	0	330 000
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	01/01/2013	212	760 000	0	760 000
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	01/01/2013	168	650 000	0	650 000
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	01/01/2013	36	170 000	0	170 000
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	01/01/2013	132	670 000	0	670 000
8 Rue Brantome 75003 PARIS	01/01/2013	204	520 000	0	520 000
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	01/01/2013	84	640 000	0	640 000
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	01/01/2013	91	390 000	0	390 000
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2013	78	390 000	0	390 000
19 Rue de Washington 75008 PARIS	01/01/2013	73	580 000	0	580 000
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	01/01/2013	207	555 000	0	555 000
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	01/01/2013	100	940 000	0	940 000
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	01/01/2013	130	2 040 000	0	2 040 000
78 Avenue Kleber 75016 PARIS	01/01/2013	116	1 520 000	0	1 520 000
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	01/01/2013	125	2 160 000	0	2 160 000
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	52	1 071 089	0	1 071 089
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	40	684 445	0	684 445
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	60	988 546	0	988 546
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	57	911 334	0	911 334
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	574 607	0	574 607
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	75	1 017 145	0	1 017 145
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	55	823 692	0	823 692
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	64	897 516	0	897 516
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 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	900 633	0	900 633
62 Avenue Kléber / 2 Rue Caramosa 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	953 587	0	953 587
64 Rue de Passy 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	124	6 388 070	0	6 388 070
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	74	420 065	0	420 065
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	47	446 462	0	446 462
50 Rue Damrémont 75018 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	45	380 941	0	380 941
98 Rue de Flandre 75019 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	75	552 651	0	552 651
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	01/01/2013	161	880 000	0	880 000
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	01/01/2013	606	3 280 000	0	3 280 000

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 €)
22 place des Innocents 75001 PARIS	01/01/2013	136	1 450 000	0	1 450 000
36 rue de Rambuteau 75003 PARIS	01/01/2013	1 306	4 900 000	0	4 900 000
6 place Tritan Bernard - 64-66 avenue des Ternes 75017 PARIS	01/01/2013	124	1 820 000	0	1 820 000
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	01/01/2013	170	1 650 000	0	1 650 000
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	01/01/2013	160	830 000	0	830 000
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	01/01/2013	40	860 000	0	860 000
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	01/01/2013	207	1 250 000	0	1 250 000
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	01/01/2013	39	260 000	0	260 000
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	01/01/2013	354	1 971 000	0	1 971 000
56 / 56 B Rue Buzenval 75020 PARIS	01/01/2013	551	2 020 000	0	2 020 000
257 rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000
<b>Sous Total Commerces à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>4 279 789 €</b>	<b>9 257</b>	<b>63 628 792</b>	<b>542 734</b>	<b>64 171 525</b>
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>					
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	32	182 939	0	182 939
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	05/05/1988	205	198 184	39 179	237 363
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	110	592 874	0	592 874
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	05/10/1989	952	1 088 913	0	1 088 913
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	26/10/1989	104	152 449	30 566	183 015
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	04/01/1990	469	1 283 459	0	1 283 459
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	28/06/1990	1 143	1 019 228	0	1 019 228
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	02/07/1990	802	660 104	132 402	792 506
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	15/10/1990	76	255 924	17 074	272 998
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	20/11/1990	1 531	770 870	169 112	939 981
Avenue de la Grange 91330 YERRES	20/11/1990	956	508 678	112 469	621 148
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	20/11/1990	1 880	1 168 788	257 963	1 426 750
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
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	193	474 421	10 214	484 635
53/55/57 Avenue Pierre Curie 78210 SAINT CYR L'ECOLE	14/11/2006	530	800 000	40 720	840 720
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	04/07/2008	284	724 900	0	724 900
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	31/07/2009	5 910	20 110 083	0	20 110 083
27 et 29 rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 845	1 670 000	0	1 670 000
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 139	13 847 325	283 300	14 130 625
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	13/05/2011	5 210	13 003 882	217 560	13 221 442
35 boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 901	4 450 000	0	4 450 000
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	60	360 000	0	360 000
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	01/01/2013	76	150 000	0	150 000
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	01/01/2013	110	280 000	0	280 000
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	01/01/2013	45	140 000	0	140 000
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	653	1 136 000	0	1 136 000
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2013	70	230 000	0	230 000
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	01/01/2013	177	550 000	0	550 000
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	01/01/2013	679	710 000	0	710 000
Lieudit "Le Buisson" 77370 NANGIS	01/01/2013	5 181	4 530 000	0	4 530 000
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	62	481 536	0	481 536
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
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



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 €)	
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	792 517	0	792 517	
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	150	433 002	0	433 002	
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	73	111 600	0	111 600	
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	
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	113	623 790	0	623 790	
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	110	428 808	0	428 808	
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	47	235 807	0	235 807	
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	
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	
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	
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	92	337 913	0	337 913	
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	63	350 889	0	350 889	
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	58	410 399	0	410 399	
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	80	192 688	0	192 688	
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	72	546 018	0	546 018	
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	1 683	2 550 000	0	2 550 000	
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	01/01/2013	485	670 000	0	670 000	
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	01/01/2013	658	2 460 000	0	2 460 000	
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2013	234	710 000	0	710 000	
32 Rue d'Angevillier / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000	
13 avenue de la Victoire 77100 MEAUX	01/01/2013	494	960 000	0	960 000	
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000	
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	77	280 000	0	280 000	
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	01/01/2013	229	525 000	0	525 000	
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	01/01/2013	1 644	1 900 000	0	1 900 000	
Centre commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoult 78130 LES MUREAUX	01/01/2013	6 769	8 190 000	0	8 190 000	
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	349	734 000	0	734 000	
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2013	177	520 000	0	520 000	
Zac du Clos Rose - Lot n° 10 77144 MONTEVRAIN	01/01/2013	413	1 020 000	0	1 020 000	
40-42 rue René Pouteau 77000 MELUN	01/01/2013	223	740 000	0	740 000	
2-8 place Aribault - avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	495	1 590 000	0	1 590 000	
99-103 bld de Stalingrad - rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 130	3 750 000	0	3 750 000	
<b>Sous Total Commerces en Région Parisienne</b>			<b>60 158</b>	<b>109 410 242</b>	<b>1 325 195</b>	<b>110 735 437</b>
<b>COMMERCES EN PROVINCE</b>						
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	02/06/1986	57	136 975	27 393	164 368	
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	25/09/1986	115	109 763	3 506	113 270	
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	25/09/1986	98	76 225	2 744	78 969	
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	12/06/1987	50	76 225	16 083	92 308	
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	03/07/1987	229	350 633	69 974	420 607	
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON	11/12/1987	509	335 736	7 165	342 901	
Lotissement "La Grivonnaire" 53000 LAVAL	04/03/1988	510	274 408	6 250	280 659	
Zac des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	587	462 835	9 757	472 592	
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	27/06/1988	360	228 674	5 336	234 009	
1603 Route de Frans - "Le Calypso" 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	12/07/1988	913	632 663	13 065	645 728	
Zac de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	482	359 475	7 851	367 326	
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	12/09/1988	437	320 988	7 165	328 153	
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 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie O2100 FAYET	31/12/1988	1 206	628 730	0	628 730	

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 €)
Centre Commercial GrandBoucle O5100 BRIANÇON	27/01/1989	277	379 379	0	379 379
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	10/03/1989	506	314 045	0	314 045
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 300	1 218 023	25 764	1 243 787
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINCONNET	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
Route des Romains 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	823 225	16 464	839 689
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	25/07/1989	1 890	1 210 140	24 849	1 234 989
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22/09/1989	1 311	929 482	0	929 482
Forum Sud - CC du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	30/11/1989	769	457 347	0	457 347
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	609 796	12 653	622 449
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	05/12/1989	129	476 807	0	476 807
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	05/12/1989	1 102	793 192	0	793 192
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	27/12/1989	234	200 470	31 481	231 951
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	14/03/1990	1 000	625 041	12 958	637 999
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	15/05/1990	700	472 592	0	472 592
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE	12/06/1990	598	503 082	10 793	513 875
Zac de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	981 406	9 757	991 163
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	19/06/1990	400	365 878	8 156	374 034
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/10/1990	392	249 462	0	249 462
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	11/12/1990	1 274	858 212	0	858 212
Rue Lavoisier 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 097 633	22 562	1 120 195
CC "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE	15/03/1991	1 372	1 158 613	0	1 158 613
Allée des Ailes O3200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470
Tattes de Borty Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	27/03/1992	1 000	830 847	0	830 847
Zac Saint-Michel 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 040 007	20 886	1 060 893
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 139	1 924 349	0	1 924 349
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	26/10/1998	147	177 451	37 121	214 572
Zone d'activités de la Fougère 88150 CHAVELLOT	28/10/2005	12 750	4 003 970	98 721	4 102 691
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	09/01/2007	3 539	5 216 000	74 794	5 290 794
Rue Paderborn 72000 LE MANS	04/07/2008	61	197 672	0	197 672
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	04/07/2008	1 705	8 152 582	0	8 152 582
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	10 548	20 099 999	1 243 200	21 343 199
Route d'Arras 62320 DROCOURT	30/09/2008	975	1 820 000	33 100	1 853 100
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 450 850	0	3 450 850
17 Avenue de Dordogne 24200 SABLAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 197	1 264 791	0	1 264 791
Z.I des Wallons 2200 BRAINE	11/12/2009	886	918 278	0	918 278
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	11/12/2009	1 241	1 994 084	0	1 994 084
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 522	1 270 497	0	1 270 497
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	08/01/2010	1 306	885 687	0	885 687
Zac de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	01/12/2010	2 500	3 500 000	0	3 500 000
ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	28/12/2010	1 300	1 585 386	0	1 585 386
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	28/12/2010	612	824 400	0	824 400
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	28/12/2010	2 817	2 771 870	0	2 771 870
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	28/12/2010	1 029	1 487 194	0	1 487 194
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	29/12/2010	2 087	1 800 000	0	1 800 000
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLÉS	30/12/2010	7 650	9 758 497	0	9 758 497

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 €)
8 impasse Serge Réggianni 44800 SAINT-HERBLAIN	28/12/2012	3 189	6 811 800	0	6 811 800
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
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 410 000	0	1 410 000
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	01/01/2013	189	560 000	0	560 000
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
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
Z.I. La République 86000 POITIERS	01/01/2013	989	450 000	0	450 000
14 Avenue Pablo Picasso O1000 BOURG EN BRESSE	01/01/2013	1 200	1 380 000	0	1 380 000
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	01/01/2013	494	1 320 000	0	1 320 000
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
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
1605 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	01/01/2013	500	750 000	0	750 000
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	867	1 300 000	0	1 300 000
Font Saint-Martial - "Le Chazaud" 87220 FEYTIAT	01/01/2013	610	583 000	0	583 000
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	01/01/2013	458	370 000	0	370 000
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	01/01/2013	1 178	1 730 000	0	1 730 000
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	01/01/2013	294	980 000	0	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
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	01/01/2013	196	780 000	0	780 000
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	01/01/2013	1 027	1 700 000	0	1 700 000
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	01/01/2013	217	480 000	0	480 000
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	01/01/2013	273	310 000	0	310 000
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS	01/01/2013	163	310 000	0	310 000
82/86 Boulevard Carnot O6400 CANNES	01/01/2013	382	1 200 000	0	1 200 000
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	01/01/2013	715	1 040 000	0	1 040 000
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	246	290 000	0	290 000
Rue de Stalingrad - Bâtiment A 44600 SAINT NAZAIRE	01/01/2013	153	290 000	0	290 000
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	01/01/2013	52	290 000	0	290 000
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	01/01/2013	104	125 000	0	125 000
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	01/01/2013	192	275 000	0	275 000
100 Cours Gambetta 69007 LYON	01/01/2013	578	1 240 000	0	1 240 000
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	01/01/2013	257	370 000	0	370 000
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	01/01/2013	590	520 000	0	520 000
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	01/01/2013	6 067	5 700 000	0	5 700 000
Zac Confluence 69002 LYON	01/01/2013	1 300	4 300 000	0	4 300 000
Zac des Livraindières - Lieudit champtier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	745 000	0	745 000
Zac La Boisserie - Route de Lorris 45500 GIEN	01/01/2013	678	730 000	0	730 000
Lieu dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	01/01/2013	1 392	2 910 000	0	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
La Gare 69440 MORNANT	01/01/2013	991	3 560 000	0	3 560 000
Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	2 400	5 900 000	0	5 900 000
Zac du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	780 000	0	780 000
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
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	01/01/2013	854	790 000	0	790 000
1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	01/01/2013	543	1 630 000	0	1 630 000

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 €)	
47 rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	01/01/2013	504	670 000	0	670 000	
20-22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	01/01/2013	179	350 000	0	350 000	
Avenue des Bates 28100 DREUX	01/01/2013	447	570 000	0	570 000	
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	873	870 000	0	870 000	
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000	
11-13 rue Philippe Laguiche - place aux Herbes 71000 MACON	01/01/2013	1 026	1 080 000	0	1 080 000	
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	1 490 300	0	1 490 300	
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	165	133 050	0	133 050	
Z.I de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	01/01/2013	450	322 430	0	322 430	
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000	
1/3 Rue Berthe Molly 68000 COLMAR	01/01/2013	524	1 090 000	0	1 090 000	
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	
Lieudit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	01/01/2013	599	165 000	0	165 000	
Lieudit "Bouy" 47500 FUMEL	01/01/2013	877	207 000	0	207 000	
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	2 710	1 990 000	0	1 990 000	
44-46 rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	01/01/2013	534	950 000	0	950 000	
41-43 rue de la Victoire de la Mame 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000	
22 rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	273	870 000	0	870 000	
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	01/01/2013	1 500	1 860 000	0	1 860 000	
11 allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 900	1 980 000	123 900	2 103 900	
ZAC Jaux de Venette, rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 942 200	137 750	2 079 950	
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	20/12/2013	3 714	7 760 000	481 400	8 241 400	
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	20/12/2013	2 000	3 400 000	212 100	3 612 100	
50, Avenue des Fenots 28100 DREUX	23/05/2014	4 865	8 250 000	170 000	8 420 000	
119, rue Nationale 49300 CHOLET	29/09/2014	263	1 250 000	88 000	1 338 000	
Zac du Bas Terroir, rue de Tournai 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 400 000	352 000	7 752 000	
<b>Sous Total Commerces en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>		<b>171 115</b>	<b>223 374 325</b>	<b>3 481 182</b>	<b>226 855 508</b>
	<b>17 078 089 €</b>					
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>		<b>240 530</b>	<b>396 413 359</b>	<b>5 349 111</b>	<b>401 762 470</b>
	<b>28 705 253 €</b>					
<b>ENTREPÔTS EN PROVINCE</b>						
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	14/09/2010	6 212	9 489 000	0	9 489 000	
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ	01/01/2013	3 800	2 180 926	24 000	2 204 926	
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	4 166	6 750 000	0	6 750 000	
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>		<b>14 178</b>	<b>18 419 926</b>	<b>24 000</b>	<b>18 443 926</b>
	<b>1 446 828 €</b>					
<b>TOTAUX</b>			<b>295 043</b>	<b>491 188 890</b>	<b>6 393 678</b>	<b>497 582 568</b>



---

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

---

- 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 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<b><u>Immobilisations locatives</u></b>				
Terrains et constructions locatives	+ 491 188 889,69 €	+ 527 026 273,00 €	+ 483 605 828,85 €	+ 519 455 005,33 €
Immobilisations en cours	+ 4 600,30 €		+ 4 600,30 €	
<b><u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u></b>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<b><u>Provisions liées aux placements immobiliers</u></b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 700 510,99 €		- 2 789 156,09 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>488 492 979,00 €</b>	<b>527 026 273,00 €</b>	<b>480 821 273,06 €</b>	<b>519 455 005,33 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>				
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 €
<b><u>Créances</u></b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 11 680 931,92 €	+ 11 680 931,92 €	+ 13 273 516,13 €	+ 13 273 516,13 €
Autres créances	+ 8 921 138,17 €	+ 8 921 138,17 €	+ 1 411 113,96 €	+ 1 411 113,96 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 513 097,50 €	- 5 513 097,50 €	- 5 861 711,40 €	- 5 861 711,40 €
<b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 7 607 461,29 €	+ 7 607 461,29 €	+ 10 114 010,67 €	+ 10 114 010,67 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 7 437 639,17 €	+ 7 437 639,17 €	+ 5 000 671,55 €	+ 5 000 671,55 €
<b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<b><u>Dettes</u></b>				
Dettes financières	- 61 762 824,11 €	- 61 762 824,11 €	- 60 055 644,29 €	- 60 055 644,29 €
Dettes d'exploitation	- 2 603 300,71 €	- 2 603 300,71 €	- 2 166 693,24 €	- 2 166 693,24 €
Dettes diverses	- 3 117 220,11 €	- 3 117 220,11 €	- 4 432 313,76 €	- 4 432 313,76 €
Dettes diverses/Distribution	- 6 565 416,46 €	- 6 565 416,46 €	- 6 994 300,77 €	- 6 994 300,77 €
<b>TOTAL II</b>	<b>-43 723 803,92 €</b>	<b>-43 723 803,92 €</b>	<b>-49 520 466,73 €</b>	<b>-49 520 466,73 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 1 438,04 €	+ 1 438,04 €		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 365 785,17 €	+ 365 785,17 €		
Produits constatés d'avance	- 93 333,33 €	- 93 333,33 €		
<b>TOTAL III</b>	<b>273 889,88 €</b>	<b>273 889,88 €</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>445 043 064,96 €</b>		<b>431 300 806,33 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>483 576 358,96 €</b>		<b>469 934 538,60 €</b>

\* 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 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	359 808 570,00 €		11 057 922,00 €	370 866 492,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	35 236 735,92 €		3 654 896,18 €	38 891 632,10 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-13 278 487,19 €		-458 063,42 €	-13 736 550,61 €
<b>Primes de Fusion</b>				
Primes de Fusion	50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélèvement sur prime de Fusion	-756 838,27 €		9 749,74 €	-747 088,53 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
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	-3 475 322,18 €			-3 475 322,18 €
Réserves				
Report à nouveau	1 594 449,41 €	1 302 603,77 €		2 897 053,18 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	28 795 917,89 €	-28 795 917,89 €		
Résultat de l'exercice N			26 404 040,60 €	26 404 040,60 €
Acomptes sur distribution N-1	-27 493 314,12 €	27 493 314,12 €		
Acomptes sur distribution N			-26 926 286,47 €	-26 926 286,47 €
Acomptes sur liquidation				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>431 300 806,33 €</b>		<b>13 742 258,63 €</b>	<b>445 043 064,96 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 365 291,31 €	6 274 813,37 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	35 783 737,80 €	37 829 799,10 €
Grosses réparations couvertes par provisions	801 861,21 €	647 054,13 €	Charges facturées	6 365 291,31 €	6 274 813,36 €
Travaux d'entretien	184 181,32 €	91 675,26 €	<b>Produits annexes</b>		
Autres charges Immobilières	2 503 264,60 €	1 891 946,88 €	Autres produits divers	54 475,37 €	175 011,81 €
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>9 854 598,44 €</b>	<b>8 905 489,64 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>42 203 504,48 €</b>	<b>44 279 624,27 €</b>
Rémunération de la société de gestion	3 278 629,30 €	3 533 196,35 €	Transferts de charges d'exploitation	3 058 902,51 €	1 368 620,01 €
TVA non récupérable sur la rémunération gérance	20 336,76 €		Transferts de charges s/frais de vente		905 439,04 €
Honoraires de souscription	2 613 684,96 €	1 368 620,01 €			
Frais d'acquisitions	448 313,68 €	819 750,54 €			
Frais sur ventes		85 688,50 €			
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	770 978,56 €	649 452,00 €			
Pertes sur créances irrécouvrables	1 195 471,95 €	510 815,29 €			
<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>			<b>Reprises d'amortissements et provisions</b>		
Amortissements d'exploitation	70 302,99 €	67 229,16 €	Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	1 482 333,04 €	2 072 221,79 €	Provisions créances douteuses	1 830 946,94 €	1 833 844,90 €
Provisions pour grosses réparations	713 216,11 €	1 136 413,61 €	Provisions grosses réparations	801 861,21 €	647 054,13 €
Autres provisions d'exploitation			Autres provisions d'exploitation		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 593 267,35 €</b>	<b>10 243 387,25 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 691 710,66 €</b>	<b>4 754 958,08 €</b>
Charges financières	1 465 422,13 €	1 470 833,59 €	Produits financiers	47 441,84 €	66 331,87 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>1 465 422,13 €</b>	<b>1 470 833,59 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>47 441,84 €</b>	<b>66 331,87 €</b>
Charges exceptionnelles	10 293,62 €	5 149,00 €	Produits exceptionnels	384 965,16 €	319 863,15 €
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>10 293,62 €</b>	<b>5 149,00 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>384 965,16 €</b>	<b>319 863,15 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>26 404 040,60 €</b>	<b>28 795 917,89 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>48 327 622,14 €</b>	<b>49 420 777,37 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>48 327 622,14 €</b>	<b>49 420 777,37 €</b>



## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	76 355 604	79 685 000	76 355 604	80 205 000
Locaux commerciaux	396 413 359	430 397 940	388 830 299	421 926 672
Entrepôts	18 419 926	16 943 333	18 419 926	17 323 333
<b>Total</b>	<b>491 188 890</b>	<b>527 026 273</b>	<b>483 605 829</b>	<b>519 455 005</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts				
<b>Total</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>491 188 890</b>	<b>527 026 273</b>	<b>483 605 829</b>	<b>519 455 005</b>

+0,03% à patrimoine constant

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Bureaux</b>				
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	7 427 828		7 427 828	
75 -75 Bis, avenue Parmentier / 7 Bis-11 rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	3 530 000		3 530 000	
102 Rue Henri Barbusse / 25 Rue Duguay 95100 ARGENTEUIL	336 607		336 607	
Avenue de la Libération 77000 MELUN	1 612 103		1 612 103	
21 Rue des Génottes 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	2 500 000		2 500 000	
58/60 Rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	755 000		755 000	
171 Rue Véron 94140 ALFORTVILLE	1 110 000		1 110 000	
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	610 000		610 000	
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	7 870 000		7 870 000	
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEAUX	2 405 000		2 405 000	
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	699 741		699 741	
Avenue de la Marne - Espace Europe 59700 MARCQ EN BAROEUL	1 150 662		1 150 662	
Zac Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	1 308 622		1 308 622	
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	3 849 550		3 849 550	
Chemin des Espinaux (Indivision 50 %) 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 667 576		2 667 576	
ADROMEDE BLUE PARK - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	19 064 915		19 064 915	
34/36/38 Rue Jules Verne 44700 ORVAULT	350 000		350 000	
70 Rue Maurice Flandin 69003 LYON	482 000		482 000	
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	490 000		490 000	
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAURoux	730 000		730 000	
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	766 000		766 000	
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	1 100 000		1 100 000	
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	610 000		610 000	
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	10 500 000		10 500 000	
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 430 000		4 430 000	
<b>Total Bureaux</b>	<b>76 355 604</b>	<b>79 685 000</b>	<b>76 355 604</b>	<b>80 205 000</b>
<b>Locaux commerciaux</b>				
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	110 504		110 504	
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	263 403		263 403	
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	185 988		185 988	
121 Rue des Dames 75017 PARIS	109 763		109 763	
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	169 715		169 715	
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	217 313		217 313	
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	215 803		215 803	
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	180 136		180 136	
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	173 704		173 704	
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	457 347		457 347	
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	145 694		145 694	
13 Rue Brezin 75014 PARIS	560 250		560 250	
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	118 536		118 536	
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	216 612		216 612	
39 Rue Didot 75014 PARIS	92 720		92 720	
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	333 101		333 101	
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	528 388		528 388	
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	346 059		346 059	
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	315 000		315 000	
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	490 000		490 000	
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	290 000		290 000	
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	180 000		180 000	
125 Rue Ordener 75018 PARIS	790 000		790 000	
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	165 000		165 000	
5 Rue Franklin 75016 PARIS	485 816		485 816	
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	1 270 000		1 270 000	
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	330 000		330 000	
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	760 000		760 000	
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	650 000		650 000	
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	170 000		170 000	
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	670 000		670 000	
8 Rue Brantome 75003 PARIS	520 000		520 000	
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	640 000		640 000	
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	390 000		390 000	
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	390 000		390 000	
19 Rue de Washington 75008 PARIS	580 000		580 000	
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	555 000		555 000	
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	940 000		940 000	
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	2 040 000		2 040 000	
78 Avenue Kleber 75016 PARIS	1 520 000		1 520 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Locaux commerciaux</b>				
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	2 160 000		2 160 000	
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS (Indivision à 89,6 %)	1 071 089		1 071 089	
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS (Indivision à 89,6 %)	684 445		684 445	
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (Indivision à 89,6 %)	988 546		988 546	
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	911 334		911 334	
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS (Indivision à 89,6 %)	574 607		574 607	
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS (Indivision à 89,6 %)	1 017 145		1 017 145	
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	823 692		823 692	
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	897 516		897 516	
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	2 706 156		2 706 156	
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	900 633		900 633	
62 Avenue Kléber / 2 Rue Caramosa 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	953 587		953 587	
64 Rue de Passy 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	6 388 070		6 388 070	
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	420 065		420 065	
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	446 462		446 462	
50 Rue Damrémont 75018 PARIS (Indivision à 89,6 %)	380 941		380 941	
98 Rue de Flandre 75019 PARIS (Indivision à 89,6 %)	552 651		552 651	
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	930 000		930 000	
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	880 000		880 000	
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	3 280 000		3 280 000	
22 place des Innocents 75001 PARIS	1 450 000		1 450 000	
36 rue de Rambuteau 75003 PARIS	4 900 000		4 900 000	
6 place Tritan Bernard - 64-66 avenue des Ternes 75017 PARIS	1 820 000		1 820 000	
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	1 650 000		1 650 000	
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	830 000		830 000	
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	860 000		860 000	
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	1 250 000		1 250 000	
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	260 000		260 000	
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	230 000		230 000	
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	345 000		345 000	
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	1 971 000		1 971 000	
56 / 56 B Rue Buzenval 75020 PARIS	2 020 000		2 020 000	
257 rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	510 000		510 000	
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	182 939		182 939	
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	198 184		198 184	
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	592 874		592 874	
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	1 088 913		1 088 913	
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	152 449		152 449	
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	1 283 459		1 283 459	
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	1 019 228		1 019 228	
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	660 104		660 104	
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	255 924		255 924	
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	770 870		770 870	
Avenue de la Grange 91330 YERRES	508 678		508 678	
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	1 168 788		1 168 788	
1 Rue du Chêne à Champagne 91700 FLEURY MEROGIS	701 265		701 265	
Lieudit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	3 202 027		3 202 027	
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	474 421		474 421	
53/55/57 Avenue Pierre Curie 78210 SAINT CYR L'ECOLE	800 000		800 000	
Villa de l'Écluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	724 900		724 900	
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	20 110 083		20 110 083	
27 et 29 rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	1 670 000		1 670 000	
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	13 847 325		13 847 325	
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	13 003 882		13 003 882	
35 boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	4 450 000		4 450 000	
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	360 000		360 000	
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	150 000		150 000	
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	280 000		280 000	
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	140 000		140 000	
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	1 136 000		1 136 000	
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	230 000		230 000	
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	550 000		550 000	
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	710 000		710 000	
Lieudit "Le Buisson" 77370 NANGIS	4 530 000		4 530 000	
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision à 89,6 %)	481 536		481 536	
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision à 89,6 %)	447 643		447 643	
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON (Indivision à 89,6 %)	293 369		293 369	
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision à 89,6 %)	792 517		792 517	
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (Indivision à 89,6 %)	433 002		433 002	
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision à 89,6 %)	111 600		111 600	
35 A 41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (Indivision à 89,6 %)	482 115		482 115	
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision à 89,6 %)	623 790		623 790	
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	428 808		428 808	
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision à 89,6 %)	235 807		235 807	

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Locaux commerciaux</b>				
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET (Indivision à 89,6 %)	196 256		196 256	
34 Ter Av du Maréchal Foch / Av Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision à 89,6 %)	309 962		309 962	
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	424 618		424 618	
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision à 89,6 %)	337 913		337 913	
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision à 89,6 %)	350 889		350 889	
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision à 89,6 %)	410 399		410 399	
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision à 89,6 %)	192 688		192 688	
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision à 89,6 %)	546 018		546 018	
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	2 550 000		2 550 000	
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	670 000		670 000	
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	2 460 000		2 460 000	
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	710 000		710 000	
32 Rue d'Angevillier / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	370 000		370 000	
13 avenue de la Victoire 77100 MEAUX	960 000		960 000	
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	390 000		390 000	
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	280 000		280 000	
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	525 000		525 000	
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	1 900 000		1 900 000	
Centre commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoul 78130 LES MUREAUX	8 190 000		8 190 000	
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	734 000		734 000	
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	520 000		520 000	
Zac du Clos Rose - Lot n° 10 77144 MONTEVRAIN	1 020 000		1 020 000	
40-42 rue René Pouteau 77000 MELUN	740 000		740 000	
2-8 place Aribault - avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	1 590 000		1 590 000	
99-103 bld de Stalingrad - rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	3 750 000		3 750 000	
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	136 975		136 975	
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	109 763		109 763	
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	76 225		76 225	
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	76 225		76 225	
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	350 633		350 633	
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON	335 736		335 736	
Lotissement "La Grivonnière" 53000 LAVAL	274 408		274 408	
Zac des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	462 835		462 835	
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	228 674		228 674	
1603 Route de Frans - "Le Calypso" 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	632 663		632 663	
Zac de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	359 475		359 475	
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	320 988		320 988	
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBÉRY	940 940		940 940	
Zac des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	670 776		670 776	
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie O2100 FAYET	628 730		628 730	
Centre Commercial Grand'Boucle O5100 BRIANÇON	379 379		379 379	
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	314 045		314 045	
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	1 218 023		1 218 023	
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINÇONNET	392 007		392 007	
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	1 950 000		1 950 000	
Route des Romains 57100 THIONVILLE	823 225		823 225	
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	1 210 140		1 210 140	
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	929 482		929 482	
Forum Sud - CC du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	457 347		457 347	
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	609 796		609 796	
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	504 134		504 134	
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	476 807		476 807	
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	793 192		793 192	
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	200 470		200 470	
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	300 325		300 325	
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	625 041		625 041	
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	472 592		472 592	
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	254 072		254 072	
Rue Emile Zola - "Le Mamara" 42000 SAINT ETIENNE	503 082		503 082	
Zac de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	981 406		981 406	
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	365 878		365 878	
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	249 462		249 462	
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	858 212		858 212	
Rue Lavoisier 59160 LOMME	1 097 633		1 097 633	
CC "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE	1 158 613		1 158 613	
Allée des Ailes O3200 VICHY	838 470		838 470	
Tattes de Borly Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	830 847		830 847	
Zac Saint-Michel 83130 LA GARDE	1 040 007		1 040 007	
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	1 924 349		1 924 349	

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Locaux commerciaux</b>				
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	177 451		177 451	
Zone d'activités de la Fougère 88150 CHAVELOT	4 003 970		4 003 970	
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	5 216 000		5 216 000	
Rue Paderborn 72000 LE MANS	197 672		197 672	
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	8 152 582		8 152 582	
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	20 099 999		20 099 999	
Route d'Arras 62320 DROCOURT	1 820 000		1 820 000	
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	3 450 850		3 450 850	
17 Avenue de Dordogne 24200 SARLAT	6 112 258		6 112 258	
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	1 264 791		1 264 791	
Z.I des Wallons 2200 BRAINE	918 278		918 278	
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	1 994 084		1 994 084	
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	1 270 497		1 270 497	
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	885 687		885 687	
Zac de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	3 500 000		3 500 000	
ZAC des Milliaires 30300 BEUCAIRE	1 585 386		1 585 386	
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	824 400		824 400	
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	2 771 870		2 771 870	
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	1 487 194		1 487 194	
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	1 800 000		1 800 000	
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLÉS	9 758 497		9 673 207	
8 impasse Serge Réggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	6 811 800		6 811 800	
Route Nationale N 152 45380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN	290 000		290 000	
151 Avenue Jean Chaubert 31000 TOULOUSE	920 000		920 000	
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	1 410 000		1 410 000	
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	560 000		560 000	
Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT LO	280 000		280 000	
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	590 000		590 000	
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	310 000		310 000	
Z.I. La République 86000 POITIERS	450 000		450 000	
14 Avenue Pablo Picasso O1000 BOURG EN BRESSE	1 380 000		1 380 000	
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	1 320 000		1 320 000	
Lotissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON	910 000		910 000	
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BAROEUL	500 000		500 000	
136 Rue de la Sous-Préfecture 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	210 000		210 000	
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	2 890 000		2 890 000	
1605 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	750 000		750 000	
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	1 300 000		1 300 000	
Font Saint-Martial - "Le Chazaud" 87220 FEYTIAT	583 000		583 000	
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	370 000		370 000	
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	1 730 000		1 730 000	
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	980 000		980 000	
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE (Indivision à 89,6 %)	678 002		678 002	
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	780 000		780 000	
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	1 700 000		1 700 000	
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	480 000		480 000	
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	310 000		310 000	
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS	310 000		310 000	
82/86 Boulevard Carnot O6400 CANNES	1 200 000		1 200 000	
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	1 040 000		1 040 000	
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	290 000		290 000	
Rue de Stalingrad - Bâtiment A 44600 SAINT NAZAIRE	290 000		290 000	
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	290 000		290 000	
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	1 950 000		1 950 000	
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	125 000		125 000	
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	275 000		275 000	
100 Cours Gambetta 69007 LYON	1 240 000		1 240 000	
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	370 000		370 000	
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	520 000		520 000	
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNAY-ECAILLON	5 700 000		5 700 000	
Zac Confluence 69002 LYON	4 300 000		4 300 000	
Zac des Livraindières - Lieudit champtier des Vallées 28100 DREUX	745 000		745 000	
Zac La Boiserie - Route de Lorris 45500 GIEN	730 000		730 000	
Lieu dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	2 910 000		2 910 000	
Lieu dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	3 800 000		3 800 000	
La Gare 69440 MORNANT	3 560 000		3 560 000	
Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	5 900 000		5 900 000	
Zac du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	780 000		780 000	
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	1 600 000		1 600 000	
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	790 000		790 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Locaux commerciaux</b>				
1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	1 630 000		1 630 000	
47 rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	670 000		670 000	
20-22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	350 000		350 000	
Avenue des Bates 28100 DREUX	570 000		570 000	
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	870 000		870 000	
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	1 570 000		1 570 000	
11-13 rue Philippe Laguiche - place aux Herbes 71000 MACON	1 080 000		1 080 000	
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	1 490 300		1 557 530	
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	133 050		133 050	
Z.I de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	322 430		322 430	
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	1 170 000		1 170 000	
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	
Lieudit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	165 000		165 000	
Lieudit "Bouy" 47500 FUMEL	207 000		207 000	
13 Rue Henri Potez 40800 AIRE SUR ADOUR	407 000		407 000	
54/60 Avenue de Verdun 72200 LA FLECHE	1 990 000		1 990 000	
44-46 rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	950 000		950 000	
41-43 rue de la Victoire de la Marne 52000 CHAUMONT	885 000		885 000	
22 rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	870 000		870 000	
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	1 860 000		1 860 000	
11 allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1 980 000		1 980 000	
ZAC Jaux de Venette, rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	1 942 200		1 942 200	
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	7 760 000		7 760 000	
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUEILLE	3 400 000		3 400 000	
50, Avenue des Fenots 28100 DREUX	8 250 000		8 085 000	
119, rue Nationale 49300 CHOLET	1 250 000		1 250 000	
Zac du Bas Terroir, rue de Tournai 59119 WAZIERS	7 400 000		-	
<b>Total Locaux Commerciaux</b>	<b>396 413 359</b>	<b>430 397 940</b>	<b>388 830 299</b>	<b>421 926 672</b>
<b>Entrepôts</b>				
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	9 489 000		9 489 000	
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ	2 180 926		2 180 926	
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	6 750 000		6 750 000	
<b>Total Entrepôts</b>	<b>18 419 926</b>	<b>16 943 333</b>	<b>18 419 926</b>	<b>17 323 333</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>491 188 890</b>	<b>527 026 273</b>	<b>483 605 829</b>	<b>519 455 005</b>

## INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015", la valeur vénale des immeubles, par nature, 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 du plan de travaux à venir et du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 2% des loyers quittancés a été provisionnée en 2015.

**IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
- Terrains et constructions locatives	483 036 824,19 €	7 565 000,00 €		490 601 824,19 €
- Amortissement bail à construction	-162 470,47 €		67 229,16 €	-229 699,63 €
- Agencements, aménagements sur construction	731 475,13 €	85 290,00 €		816 765,13 €
- Immobilisations en cours	4 600,30 €			4 600,30 €
<b>Total</b>	<b>483 610 429,15 €</b>	<b>7 650 290,00 €</b>	<b>67 229,16 €</b>	<b>491 193 489,99 €</b>

L'augmentation des immobilisations locatives sur l'exercice 2015 correspond aux acquisitions suivantes :

- Waziers	7 400 000,00 €
- Dreux Fenots	165 000,00 €
<b>Total</b>	<b>7 565 000,00 €</b>

**ETAT DES PROVISIONS**

	Cumulées au 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	2 789 156,09 €	713 216,11 €	-801 861,21 €	2 700 510,99 €
. Provisions pour créances douteuses	5 861 711,40 €	1 482 333,04 €	-1 830 946,94 €	5 513 097,50 €
. Provisions pour litige et risque				
. Provisions pour créances d'exploitation				
	<b>8 650 867,49 €</b>	<b>2 195 549,15 €</b>	<b>-2 632 808,15 €</b>	<b>8 213 608,49 €</b>

> La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond exceptionnellement cette année à 2% des loyers quittancés au lieu de 3% habituellement. En effet, le plan de travaux quinquennal fait ressortir que les provisions passées sont suffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2016.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent aux travaux réalisés sur l'année. Les principaux immeubles concernés sont Annelly pour 308 747 €, Elancourt - La Villedieu pour 96 610 €, Poitiers - La République pour 94 835 €, Alfortville - Rue Veron pour 85 710 € et Claye Souilly - La Motte pour 62 795 €

> Les dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses sur l'exercice 2015 concernent cent quarante locataires. Les reprises concernent soixante locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

**AFFECTATION DU RESULTAT 2014**

. Report à nouveau antérieur	1 594 449,41 €
. Résultat de l'exercice 2014	28 795 917,89 €
. Dividendes versés aux associés	27 493 314,12 €
. Report à nouveau	2 897 053,18 €
	<b>30 390 367,30 €</b>
	<b>30 390 367,30 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 16 juin 2015.

**ETAT DES CREANCES**

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	12 435 736,21 €	12 435 736,21 €	
. Créances fiscales	233 236,27 €	233 236,27 €	
. Débiteurs divers	8 687 901,90 €	8 687 901,90 €	
	<b>21 356 874,38 €</b>	<b>21 356 874,38 €</b>	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore encaissés pour 9 932 030,96 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 2 503 705,25 €

> Les créances fiscales correspondent à de la TVA déductible.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le montant des demandes de souscription de parts encaissées début janvier 2016 pour 8 467 485,19 €, le montant de la quote part des indivisaires pour 99 976,17 €, majoritairement sur l'immeuble "Le Newton", un fonds de roulement de syndic pour 35 932,47 €, les impôts sur plus-values dues par les associés pour 62 984,00 € et divers autres créances pour 21 524,07 €



## 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	55 073 089,48 €	28 477 089,48 €	26 596 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	6 689 734,63 €		6 689 734,63 €
. Locataires, avance sur charges	754 804,29 €	754 804,29 €	
. Dettes fiscales	2 330 399,00 €	2 330 399,00 €	
. Associés solde sur distribution	6 565 416,46 €	6 565 416,46 €	
. Crédoiteurs divers	786 821,11 €	786 821,11 €	
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 603 300,71 €	2 603 300,71 €	
	<b>74 803 565,68 €</b>	<b>41 517 831,05 €</b>	<b>33 285 734,63 €</b>

- > 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).
- > Les emprunts à moins d'un an sont constitués d'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).
- > Par ailleurs, une ligne de crédit de trésorerie confirmée a été mise en place pour un montant de 15 000 000 € auprès de BNP Paribas. 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 est tirée à hauteur de 8 389 600 € au 31/12/15. Elle a été remboursée début 2016 grâce aux fonds levés.
- Le solde à moins d'un an correspond aux intérêts courus pour 87 489,48 €
- > Les locataires crédoiteurs représentent des loyers encaissés en 2015 sur le quittancement du 1er trimestre 2016
- > Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 1 570 169,10 € et la TVA sur factures à établir pour 388 621,37 €
- > Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2015 versé en janvier 2016.
- > Les crédoiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 239 652,61 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 318 009,38 €, des crédoiteurs divers pour 27 859,80 €, les fonds de roulement syndic pour 25 636,58 € et des charges à payer pour 175 662,74 €
- > Les dettes fournisseurs représentent majoritairement les soldes fournisseurs de biens et services pour 1 928 065,26 €, et les factures non parvenues et avances sur fournisseurs pour 669 532,50 €

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Capital souscrit	359 808 570,00 €	11 057 922,00 €		370 866 492,00 €
Prime d'émission	35 236 735,92 €	3 654 896,18 €		38 891 632,10 €
Prélevement sur prime d'émission	-13 278 487,19 €		458 063,42 €	-13 736 550,61 €
Prime de fusion	50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélevement sur prime de fusion	-756 838,27 €	9 749,74 €		-747 088,53 €

- > Le capital social au 31 décembre 2015 est composé de 2 423 964 parts contre 2 351 690 parts au 1er janvier 2015. Les souscriptions nettes des retraits en 2015 ont conduit à la création de 72 274 parts soit une augmentation du capital à hauteur de 11 057 922 €
- > 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 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Plus ou moins valeurs réalisées s/ cessions d'immeubles	-3 475 322,18 €			-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.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **2 561 183,84 €**

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

. Engagements donnés : **46 596 000,00 €**

- > 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 correspondant au total des emprunts hypothécaires.

> 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€.

> La SCPI a signé un contrat de prêt avec la Société Générale le 30 novembre 2015 (échéance 2025) en vue de refinancer les cinq emprunts décrits ci-dessus. La banque s'engage à prêter un capital de 47,2 M€ en contrepartie des sûretés hypothécaires mentionnées plus haut et d'une cession Dailly des loyers. Le refinancement interviendra lorsque les surrés auront été transférées au bénéfice du nouveau prêteur au plus tard le 31 mars 2016.

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	35 783 737,80 €	
. Charges facturées	6 365 291,31 €	
. Autres produits divers	54 475,37 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		42 203 504,48 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 365 291,31 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-184 181,32 €	
. Grosses réparations	-801 861,21 €	
. Autres charges immobilières	-2 503 264,60 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) 32 348 906,04 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -7 131 943,26 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**25 216 962,78 €**

PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES -1 195 471,95 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES 366 956,01 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES 3 058 902,51 €

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

IMPUTATION DES FRAIS SUR VENTES SUR PLUS OU MOINS VALUES

FRAIS DE FUSION

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

**27 447 349,35 €**

Produits financiers 47 441,84 €

Charges financières -1 465 422,13 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES -1 417 980,29 €

#### RESULTAT COURANT

**26 029 369,06 €**

Produits exceptionnels 384 965,16 €

Charges exceptionnelles -10 293,62 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES 374 671,54 €

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>26 404 040,60 €</b>
-------------------------------	--	------------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>18 544 274,00 €</b>	<b>15 114 682,22 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	28 795 917,89 €	26 404 040,60 €
Disponibilités des SCPI Absorbées		
Cessions d'actifs	3 760 951,03 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital ( prime d'émission nette )	2 301 622,05 €	14 712 818,18 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	4 808 809,27 €	828 693,64 €
Dotations aux provisions	3 275 864,56 €	2 265 852,14 €
Dépôts reçus		
<b>Total des ressources</b>	<b>42 943 164,80 €</b>	<b>44 211 404,56 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-1 846 427,66 €	6 194 403,71 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	7 226 455,77 €	6 994 300,77 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	20 499 013,35 €	20 360 870,01 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	18 012 816,09 € (**)	8 098 603,68 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	2 480 899,03 €	2 632 808,15 €
Frais de fusion		
Dépôts réglés		
<b>Total des emplois</b>	<b>46 372 756,58 €</b>	<b>44 280 986,32 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)</b>	<b>15 114 682,22 €</b>	<b>15 045 100,46 €</b>

(\*) 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

<b>LES CHARGES IMMOBILIERES</b>			<b>9 854 598,44 €</b>
comprennent :			
- les charges récupérables auprès des locataires		6 365 291,31 €	
- les grosses réparations couvertes par des provisions		801 861,21 €	
- les travaux d'entretien et de réparation		184 181,32 €	
- les charges non récupérables		969 829,68 €	
- les impôts et taxes		856 747,82 €	
- les honoraires liés aux contentieux locatifs		342 753,27 €	
- les honoraires de relocation		152 058,35 €	
- les primes d'assurances		3 949,60 €	
- des honoraires divers		177 925,88 €	
		<hr/>	
<b>LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>			<b>10 593 267,35 €</b>
comprennent :			
LA REMUNERATION DE GERANCE			3 278 629,30 €
- 9,30 % HT des recettes locatives encaissées et produits financiers (honoraires facturés)	<u>Assiette</u>	3 303 751,38 €	
- Charge à payer 2015 au titre des recettes locatives et produits financiers non encaissés (provision)	35 524 208,36 €	428 086,25 €	
- Extourne Charge à payer sur exercices antérieurs	4 603 078,00 €	-453 208,34 €	
		<hr/>	
LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTION			2 613 684,96 €
10 % HT sur les souscriptions			
LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION			770 978,56 €
- les honoraires des commissaires aux comptes		60 064,90 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier		143 009,00 €	
- les honoraires du dépositaire		57 138,30 €	
- la redevance AMF		3 759,48 €	
- la rémunération et frais du conseil de surveillance		9 905,18 €	
- CVAE		402 716,00 €	
- diverses charges de gestion courante		94 385,70 €	
		<hr/>	
LES FRAIS D'ACQUISITIONS PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION			448 313,68 €
LES FRAIS DE VENTE PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION			
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS			2 265 852,14 €
sont détaillées au point "état des provisions".			
LES PERTES / CREANCES IRRECOUVRABLES			1 195 471,95 €
<b>LES CHARGES FINANCIERES</b> correspondent			<b>1 465 422,13 €</b>
- aux charges d'intérêts sur les emprunts			1 465 422,13 €
<b>LES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b> correspondent			<b>10 293,62 €</b>
- Indemnités judiciaires			10 293,62
 <b>PRODUITS</b>			
<b>LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b> enregistrent pour			<b>42 203 504,48 €</b>
- les loyers de vos immeubles		35 783 737,80 €	
- les charges refacturées		6 365 291,31 €	
- des autres produits		54 475,37 €	
		<hr/>	
<b>LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b> enregistrent pour			<b>5 691 710,66 €</b>
- les reprises de provisions pour créances douteuses		1 830 946,94 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations		801 861,21 €	
- les reprises de provisions pour litiges			
- les transferts de charges		3 058 902,51 €	
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission			
		<hr/>	
<b>LES PRODUITS FINANCIERS</b> pour			<b>47 441,84 €</b>
		47 441,84 €	
<b>LES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> correspondent pour			<b>384 965,16 €</b>
- à des produits exceptionnels divers		384 965,16 €	
		<hr/>	
<b>AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent</b>			<b>48 327 622,14 €</b>
<b>contre un TOTAL DE CHARGES DE</b>			<b>21 923 581,54 €</b>
 <b>LE SOLDE, soit</b>			<b>26 404 040,60 €</b>
<b>correspond au bénéfice de l'exercice.</b>			

## ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

		Montant total	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2015 :</b>	<b>2 423 964</b>		
Placements immobiliers		488 492 979,00 €	
Autres actifs nets (1)		-43 449 914,04 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>445 043 064,96 €</b>	<b>183,60 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		527 026 273,00 €	
Autres actifs nets (1)		-43 449 914,04 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>483 576 358,96 €</b>	<b>199,50 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
10,71% TTC du prix de souscription		51 791 028,04 €	
		<b>51 791 028,04 €</b>	
<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 6,76%		35 626 976,05 €	
Frais de commercialisation 1,80%		9 486 472,91 €	
		<b>45 113 448,97 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>		<b>580 480 835,97 €</b>	<b>239,48 €</b>

(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 31/12/2014	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	466 213 388 €	14 712 818 €	480 926 206 €
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	46 596 000 €		46 596 000 €
+ Cession d'immeubles	16 418 758 €		16 418 758 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	22 248 369 €		22 248 369 €
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	500 029 187 €	7 583 061 €	507 612 248 €
- Frais d'acquisition non récupérables	11 329 106 €	458 063 €	11 787 169 €
-Prélèvement sur Prime d'émission			
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	3 475 322 €		3 475 322 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	756 838 €	-9 750 €	747 088 €
- Dépôts et cautionnements	190 884 €		190 884 €
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-8 801 560 €</b>	<b>6 681 444 €</b>	<b>-2 120 116 €</b>



---

## RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

#### **SCPI FICOMMERCE**

**S.C.P.I. au Capital de 370 866 492 Euros**

41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

### **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

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 2015 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 les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, 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. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

#### **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 Lyon et Paris, le 13 mai 2016

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

## **RAPPORT SPECIAL**

**SCPI FICOMMERCE**  
**S.C.P.I. au Capital de 370 866 492 Euros**

41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

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

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 :

### **1 - Honoraires de souscription**

Une commission de souscription de 10 % HT destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 2 613 684.96 € HT.

### **2 - Honoraires de gestion**

Un forfait de 9.30% HT calculé sur les recettes locatives et financières HT de la société.

Au titre de 2015, cette commission a été comptabilisée pour un montant de 3 278 629.30 € HT et facturée pour un montant de 3 303 751.38 € HT.

### **3 - Honoraires de cession**

Une commission de cession de 15,24 € pour frais de dossier, quel que soit le nombre de parts concernées, lors des cessions ou retraits de parts.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 2 743.00 € HT.

### **4 - Honoraires d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au cours de l'exercice 2015, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% HT 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 2015, cette commission s'élève à 42 411.00 € HT.

### **5 - Honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% HT du montant hors taxes des travaux effectués sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

Au cours de l'exercice 2015, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

Fait à Lyon et Paris, le 13 mai 2016

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2016

### 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 2015 à 370 866 492 €.

##### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- et la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015.

##### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

##### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 713 216,11 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 26 404 040,60 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 2 897 053,18 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 29 301 093,78 €

1°/décide de répartir une somme de 26 926 286,47 € 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 (4) 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 prélèvement de la somme de 522 245,87 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 2 374 807,31 €.

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 2015 à :

- Valeur comptable 445 043 064,96 €, soit 183,60 € par part
- Valeur de réalisation 483 576 358,96 €, soit 199,50 € par part
- Valeur de reconstitution 580 480 835,97 €, soit 239,48 € 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 2016.

## 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 2016.

## DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder conformément à l'article 35 des statuts, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves "plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles" dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2016, 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.

## DOUZIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Christian BOUTHIE, Guy FAUCHON, Jean-Claude LEFEVRE et BTP PREVOYANCE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 20 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

- **Associés sortants se représentant**  
(par ordre alphabétique)

**Monsieur Christian BOUTHIE** - Né le 03 juin 1948  
Demeurant à GOURDON (46)

Détenant 58 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Vétérinaire en retraite

**BTP PREVOYANCE** - Association

Détenant 47 555 parts

Siège social : 7 rue du Regard - 75006 PARIS

Représentée par Monsieur Claude GALPIN

**Monsieur Guy FAUCHON** - Né le 11 juin 1954  
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

- **Associés faisant acte de candidature**  
(par ordre alphabétique)

**AAAZ** - Société civile immobilière

Détenant 38 parts

490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B

Siège social : 2, Allée de Marivel - 78000  
VERSAILLES

Représentée par Madame Joëlle BLANC

**APPSCPI** - Association

Détenant 14 parts

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,  
par délégation du représentant légal

Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées  
75008 PARIS

**Monsieur Laurent GRAVEY** - Né le 26 mai 1962  
Demeurant à WISSOUS (91)

Détenant 353 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Directeur de la gestion de patrimoine de l'Outre-Mer et, précédemment, Responsable du développement de l'expertise commerciale patrimoniale et immobilière au sein de la BANQUE POSTALE.

**J. VAN DYK** - Société civile immobilière  
Détenant 818 parts  
801 237 801 RCS NANCY - APE 6820B  
Siège social : 14, Allée des Poiriers - 54520 LAXOU  
Représentée par ses co-gérants, MM. Henri  
TIESSEN et Heathcliff DEMAIE

**MENHIR AEDIFICIUM** - Société civile immobilière  
Détenant 146 parts  
801 754 086 RCS CRETEIL - APE 6820B  
Siège social : 3, rue Duguesclin - 94240 L'HAY LES  
ROSES  
Représentée par son gérant, Monsieur Lucien  
TULLIO

**Monsieur Bruno RAIMOND** - Né le 21 février 1968  
Demeurant à SAINT POUANGE (10)  
Détenant 231 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des  
cinq dernières années* : Banquier à la CAISSE  
D'EPARGNE et précédemment Responsable de la  
gestion privée

**Monsieur Eric SCARAZZINI** - Né le 27 mai 1963  
Demeurant à VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS (31)  
Détenant 460 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des  
cinq dernières années* : Directeur du service  
stationnement payant et port du canal à la Mairie de  
CARCASSONNE

**Monsieur Christophe de TESSIERES** - Né le 08  
juillet 1969 - Demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX  
(92)

Détenant 230 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des  
cinq dernières années* : Commandant de bord chez  
TRANSAVIA après avoir exercé, au cours des vingt-  
trois (23) années précédentes, des fonctions  
commerciales et techniques pour la compagnie AIR  
FRANCE

**Monsieur Patrick WASSE** - Né le 29 septembre  
1963 - 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 et,  
précédemment, responsable audit des comptes et  
procédures.

#### TREZIEME 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.