

# Rapport Annuel 2014 Buroboutic



FIDUCIAL

el  
Buro  
Buro

# BUROBOUTIC

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 au 31/12/2014 : 189 000 000 €*

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 13-14 en date du 31 mai 2013 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2015

---

### Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 07 86 99  
339 967 473 RCS NANTERRE

## Organes de gestion et de contrôle

### Société de gestion

#### **FIDUCIAL Gérance**

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE (adresse postale)  
RCS Nanterre 612 011 668 RCS NANTERRE - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008  
Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail: gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

#### **Directoire**

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

#### **Conseil de Surveillance**

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

### Conseil de surveillance

Henri-Jacques NOUGEIN, Président  
Dany PONTABRY, Vice-Présidente  
Marie-Christine BONNEMAIN  
Huguette HONORE  
François LABORDE  
Jean-Pierre ROQUAIS  
Alain SCHMITT  
Albert SCHMITT  
Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN  
Société AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION représentée par Gilles SAINTE-CATHERINE  
Société SNRT représentée par Dominique CHUPIN

### Co-commissaires aux comptes titulaires

#### **Cabinet ESCOFFIER**

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

#### **Cabinet Paul CASTAGNET**

9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS  
représenté par Joël MICHEL

### Expert immobilier

#### **FONCIER EXPERTISE**

4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex

### Dépositaire

#### **CACEIS BANK FRANCE**

1-3, Place Valhubert  
75013 PARIS

## Sommaire

<b>Avant-propos</b> .....	Pages 4 et 5
<b>Rapport de la Société de Gestion</b>	
<b>Marché des parts</b>	
- Evolution du capital .....	Page 6
- Marché secondaire .....	Page 7
- Mutation de parts .....	Page 7
<b>Patrimoine</b>	
- Investissements .....	Pages 8
- Cession d'actifs .....	Pages 8
- Composition du patrimoine .....	Pages 9 à 13
- Valeur vénale .....	Page 14
- Valeurs de réalisation et de reconstitution .....	Page 15
<b>Gestion des immeubles</b>	
- Situation locative .....	Pages 15
- Contentieux .....	Pages 16
- Travaux .....	Pages 17
<b>Résultats</b> .....	Pages 18
<b>Performances</b>	
- Revenus distribués et rendement.....	Pages 18
- Evolution du prix de la part .....	Page 19
- Evolution par part des résultats financiers .....	Page 19
<b>Organisation et contrôle</b> .....	Page 20
<b>Organisation interne de la Société de Gestion</b> .....	Page 20
<b>Assemblée générale</b> .....	Pages 21
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	Pages 22 et 23
<b>Comptes annuels et annexes</b>	
- Comptes annuels .....	Pages 24 à 26
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers .....	Page 27
- Inventaire détaillé des placements immobiliers .....	Page 28 à 31
- Annexe aux comptes annuels .....	Pages 32 à 35
<b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	
Rapport sur les comptes annuels .....	Page 36 et 37
Rapport spécial .....	Page 37 à 38
<b>Assemblée Générale Ordinaire</b>	
Projet de résolutions .....	Pages 39 à 42
<b>Tableau des chiffres significatifs</b> .....	Page 43



---

## AVANT-PROPOS

---

### LES SCPI EN 2014

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

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans les résultats globaux des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de distribution, le « DVM », se maintient aux alentours de 5% pour la moyenne du marché, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques des SCPI. Leurs taux d'occupation conservent des niveaux généralement satisfaisants, et l'impact des impayés dus à la crise est amorti grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers. D'où une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte.

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

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

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

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

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

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

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et se positionnent sur les marchés secondaires : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent céder leurs parts à des conditions de prix d'équilibre entre l'offre et la demande. Dans le contexte conjoncturel actuel, qui justifie un plus grand nombre de cessions pour besoins de trésorerie, les associés sortants sont finalement peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

### 2014, UNE ANNEE CONTRASTEE POUR LE MARCHE LOCATIF

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

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

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



## RAPPORT DE LA 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 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Vous aurez également à désigner quatre membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

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

### MARCHÉ DES PARTS

#### Évolution du capital

Le 21 juin 2013, la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital a été ouverte pour une durée de six mois, portant sur 55.000 parts au prix de souscription de 290 €, soit une collecte globale de 15.950.000 €. Cette opération a rencontré un vif succès et conformément à la faculté prévue de majorer et proroger l'augmentation de capital sous réserve d'avoir intégralement couvert le montant de l'augmentation de capital et d'avoir investi au moins 75 % des fonds collectés, l'opération s'est poursuivie au-delà du 20 décembre 2013 par l'émission de 15.000 parts supplémentaires pouvant être souscrites jusqu'au 31 mars 2014.

Au cours de l'exercice 2014, 13.556 parts ont été souscrites pour un montant global de 3.931.240 € sur une période allant du 1<sup>er</sup> janvier jusqu'au 31 mars.

Au 31 décembre 2014, le capital social de votre Société (en valeur nominale) était de 189.000.000 €, réparti sur 1.260.000 parts sociales.

La capitalisation, calculée sur le prix d'exécution frais inclus, était à cette date de 339.859.800 € et le nombre d'associés de 6.909.

#### 17<sup>ème</sup> augmentation de capital

Date	Nombre de parts souscrites cumulées	Montant souscrit cumulé	Taux de couverture de l'augmentation de capital sur 70 000 parts après majoration
Report 2013	56 444	16 368 760 €	80,63%
Au 31.01.2014	62 297	18 066 130 €	89,00%
Au 28.02.2014	65 773	19 074 170 €	93,96%
Au 31.03.2014	70 000	20 300 000 €	100,00%

## Evolution du capital (en euros)

Date de création : 1987

Nominal de la part : 150 €

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 augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2010	138 800 700	11 415 300	925 338	5 436	1 993 608	284,11
2011	159 791 100	20 990 400	1 065 274	6 023	3 816 183	284,11
2012	178 500 000	18 708 900	1 190 000	6 541	3 554 691	292,98
2013	186 966 600	8 466 600	1 246 444	6 739	1 636 876	289,66
2014	189 000 000	2 033 400	1 260 000	6 909	393 124	269,73

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

### Marché secondaire

En 2014, 9.567 parts ont été échangées sur le marché de la confrontation pour un montant global de 2.707.761,75 € frais inclus contre 15.499 parts et 4.489.075 € en 2013.

Au terme de l'augmentation de capital, le nombre de parts mises en vente n'a cessé d'augmenter, provoquant une baisse progressive des prix de vente demandés par les cédants (les ventes provenant en majorité de successions ou répondant à un besoin de trésorerie) et, par voie de conséquence, du prix d'exécution.

Celui-ci est ainsi passé de 261 € (289,71 € pour l'acheteur) en janvier, à 243 € (269,73 € et un rendement de 5,21% pour l'acheteur) en décembre.

Cette correction s'explique par le principe même du marché de la confrontation qui intervient en régulateur, par le jeu de l'offre et de la demande.

Le volume d'échange sur le marché secondaire représente 0,76% du capital au 31.12.2014 et reste inférieur au taux moyen observé pour l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise (1,73%).

Il est à rappeler, si besoin est, que l'investissement en parts de SCPI doit être effectué dans une perspective de détention à long terme.

Le nombre de transactions réalisées de gré à gré n'a porté que sur 6 cessions représentant 907 parts au total.

A la fin de l'exercice, 6.067 parts étaient inscrites à la vente sur le registre des cessions à des prix supérieurs au prix d'exécution ne permettant pas aux donneurs d'ordres de trouver une contrepartie.

### Mutation de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 22.202 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (103 dossiers) et de donations (6 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

### Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% 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)	Rémunération de la société de gestion sur les cessions € HT
2010	7 865	0,93%	0	96 684
2011	5 822	0,63%	57	75 036
2012	8 448	0,79%	0	108 836
2013	15 499	1,30%	22	202 246
2014	9 567	0,77 %	6 067	124 226



## PATRIMOINE

### Investissements

Au cours de l'exercice 2014, votre SCPI a réalisé des investissements portant sur 5 nouveaux actifs pour un montant global de 10,3 M€ acte en mains.

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

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

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix Acte En Mains
Castres	Commerce	1 708 m <sup>2</sup>	21/02/2014	KIABI	168 K€	2 222 K€
Marseille	Commerce	39 m <sup>2</sup>	11/04/2014	SWAROVSKI	77 K€	1 269 K€
Marseille	Commerce	966 m <sup>2</sup>	28/05/2014	MONOP	140 K€	2 074 K€
Mérignac	Bureau	1 424 m <sup>2</sup>	04/06/2014	EDF	179 K€	2 756 K€
Paris	Commerce	91 m <sup>2</sup>	18/11/2014	ETAM Lingerie	118 K€	1 985 K€
<b>TOTAL</b>		<b>4 227 M<sup>2</sup></b>			<b>681 K€</b>	<b>10 306 K€</b>

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 6,60 % acte en mains.

### Cessions d'actifs

Dans le cadre de la valorisation de votre patrimoine, votre Société s'est dessaisie durant l'année 2014 d'actifs devenus obsolètes ou vacants grâce à une politique d'arbitrage engagée depuis de nombreuses années. Les fonds ainsi dégagés sont réinvestis dans des immeubles répondant aux nouvelles normes de construction. L'ensemble des biens vendus étant pour la plupart vacants, ces investissements engendrent en conséquence des revenus distribuables complémentaires.

Ont ainsi été vendus en 2014 :

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2013
LES MUREAUX (78) - 43 av. de la République	Terrain	1050	92.400	31.500
CERGY (95) - Parc d'activité des Bellevues	Entrepôts	4094	1.050.000	1.500.000
BRON (69) - 19 rue du 35ème Régiment	Bureaux/Activité	1696	1.300.000	1.300.000
PARIS (75) - 17 rue Victor Massé	Commerce	42	200.000	140.000
LONGJUMEAU (91) - 9 Place des charmilles	Commerce	84	78.000	70.000
PLAISIR (78) - 6 rue des Frères Lumières	Entrepôts	1347	640.000	640.000
SAVIGNY LE TEMPLE (77) - Lieudit les Routoirs	Commerce	1200	800.000	920.000
EMERAINVILLE (77) - 57 bis av. de l'Europe	Bureaux/Activité	325	270.000	270.000
BRON (69) - 8 Rue Maryse Bastié	Bureaux	1039	850.000	840.000
GRIGNY (91) - Les Noues de Seine	Commerces	1446	1.000.000	1.350.000
<b>TOTAL</b>		<b>12323</b>	<b>6.280.400 €</b>	<b>7.051.500 €</b>

Trois actifs n'ont pu trouver preneur à un prix permettant d'atteindre leur valeur d'expertise. Ils ont fait l'objet d'une consultation préalable de votre Conseil de Surveillance qui, à l'examen des chiffres et renseignements communiqués, a validé le principe d'une cession immédiate à un prix inférieur aux attentes plutôt que de continuer à supporter des charges élevées non récupérables sans certitude d'obtenir un meilleur prix.

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

## Composition du patrimoine immobilier

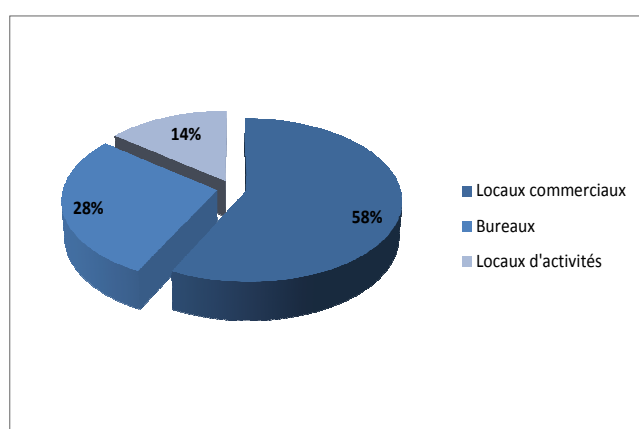
Au 31 décembre 2014, le patrimoine de votre Société est réparti sur 221 immeubles et totalise une superficie de 183.164 m<sup>2</sup> représentant une diminution de 3,7% par rapport à 2013 (190 209 m<sup>2</sup>) compte tenu que les surfaces arbitrées au cours de l'exercice ont été supérieures à celles des investissements effectués. A la fin de l'année, le nombre de locataires s'élève à 362.

Suite aux cessions et acquisitions réalisées en 2014, la répartition sectorielle a enregistré une baisse du secteur de bureaux et la disparition des locaux à usage d'entrepôts au profit des commerces qui conservent une position dominante avec 58 % du patrimoine soit 2 points de plus par rapport à 2013.

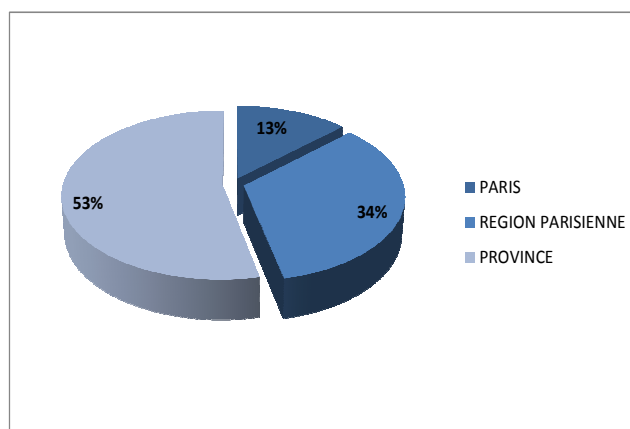
La répartition géographique du patrimoine est restée assez constante par rapport à 2013 : la province reste majoritaire (53%), Paris et la Région parisienne perdent 1 point (47%).

### Composition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2014

Répartition par nature



Répartition géographique



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

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	TOTAL
Paris	10,41%	2,46%	0,00%	12,87%
Région Parisienne	20,50%	6,58%	6,60%	33,68%
Province	26,43%	19,28%	7,73%	53,44%
	<b>57,34%</b>	<b>28,32%</b>	<b>14,33%</b>	<b>100,00%</b>

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M <sup>2</sup> )	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
<b>COMMERCES A PARIS</b>						
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	626 046	9 968	636 014	1 660 000
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	203 531	5 884	209 415	535 000
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	342	645 402	148 954	794 355	1 581 000
122 avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	104	131 417	4 637	136 054	448 000
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491	0	193 491	510 000
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 203	46	60 249	200 000
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	17/09/1987	51	152 449	0	152 449	292 000
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	29	78 609	2 071	80 680	220 000
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	165 400	8 693	174 093	196 000
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851	0	519 851	710 000
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	372 738	0	372 738	1 080 000
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195	0	650 195	1 550 000
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000	0	169 000	480 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000	0	185 000	383 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000	0	144 000	356 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000	0	72 000	179 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000	0	188 000	550 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000	0	358 000	855 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000	0	147 000	480 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000	0	107 000	260 000
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000	0	280 000	930 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000	0	78 000	213 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000	0	133 000	320 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000	0	132 000	266 000
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000	0	104 000	232 000
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000	0	172 000	379 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000	0	109 000	288 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000	0	159 000	340 000
158 bis, rue de la Croix Niver 75015 PARIS	01/01/2003	30	78 000	0	78 000	136 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000	0	84 000	191 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000	0	84 000	200 000
45, rue de la Jonquièrre 75017 PARIS	01/01/2003	60	90 000	0	90 000	200 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	154 000	3 725	157 725	440 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000	0	96 000	290 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000	0	141 000	282 000
53, rue du Poteau 75018 PARIS	01/01/2003	106	117 000	0	117 000	391 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000	0	81 000	171 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000	0	101 000	233 000
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000	0	680 000	1 510 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000	0	101 000	220 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000	0	210 000	526 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	20	76 000	0	76 000	206 000
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21/12/2011	637	5 315 000	0	5 315 000	5 820 000
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000	0	1 950 000	2 240 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	91	1 830 000	0	1 830 000	1 830 000
<b>Sous Total Commerces à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>					
	<b>1 762 723 €</b>	<b>4 518</b>	<b>17 524 332</b>	<b>183 977</b>	<b>17 708 309</b>	<b>30 379 000</b>
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>						
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177	0	56 177	142 000
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	75	176 079	0	176 079	376 000
6 rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE *	23/04/1987	30	71 718	0	71 718	
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 504	9 563	350 067	572 000
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582	0	129 582	250 000
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	25/09/1987	71	55 644	0	55 644	121 000
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	600	285 232	529 691	814 923	540 000
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY *	02/12/1987	1 621	1 159 527	0	1 159 527	
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	08/12/1987	231	112 050	4 539	116 589	150 000
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	120	89 699	2 234	91 934	150 000
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN *	17/12/1987	1 855	1 067 143	71 435	1 138 578	
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	1 920 858	5 657	1 926 515	5 120 000
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY *	14/10/1988	1 200	731 755	62 157	793 913	
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	25/11/1988	1 084	807 980	12 207	820 187	1 400 000
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	270	331 413	1 235	332 648	570 000
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	145	240 107	20 091	260 198	245 000
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS *	06/04/1989	910	788 382	343	788 725	
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	490 428	25 000	515 428	593 000
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	349 870	473	350 344	734 000
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380	0	71 380	145 000
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	633 944	15 245	649 189	700 000
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	442 102	0	442 102	690 000
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	51 802	896	52 698	57 000
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/05/1990	368	550 347	12 858	563 205	535 000
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	395	716 417	25 148	741 565	830 000
12, rue de Satony 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	121 959	8 446	130 405	221 000
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 300	77	380 377	1 130 000
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/09/1990	96	251 091	1 568	252 659	354 000
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	83	358 973	0	358 973	530 000
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS *	06/11/1990	690	548 816	14 444	563 260	

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)	
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>							
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	07/12/1990	807	876 582	0	876 582	1 070 000	
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	472 592	88 840	561 432	524 000	
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY *	10/07/1991	351	758 546	0	758 546		
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	235	406 277	14 186	420 462	366 000	
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	162	350 633	55 798	406 431	724 000	
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633	0	73 633	132 000	
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	18/05/1992	55	180 805	0	180 805	485 000	
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	16/09/1992	180	388 101	0	388 101	493 000	
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	21/10/1992	50	83 344	1 281	84 624	165 000	
Lotissement de la PLAINE BASSE 91350 GRIGNY *	05/11/1992	1 043	945 184	149 901	1 095 085		
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	14/12/1992	135	268 755	7 403	276 158	312 000	
15 * 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	24/02/1993	443	633 120	66 275	699 395	602 000	
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	69	167 694	0	167 694	246 000	
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287	556 577	4 617	561 194	1 295 000	
15 * 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	21/12/1993	76	126 860	1 004	127 864	73 000	
15 * 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	06/10/1994	435	481 667	1 445	483 113	620 000	
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE *	07/05/1997	120	117 386	0	117 386		
Avenue de l'Equillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	158 547	98 125	256 672	290 000	
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	01/01/2003	198	167 000	0	167 000	190 000	
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	01/01/2003	68	64 000	0	64 000	82 000	
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000	0	165 000	373 000	
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000	0	156 000	394 000	
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	58	100 000	0	100 000	261 000	
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600	0	138 600	418 000	
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	01/01/2003	191	191 000	0	191 000	210 000	
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000	0	29 000	63 000	
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000	0	190 000	331 000	
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	505 000	29 622	534 622	1 092 000	
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000	0	73 000	102 000	
69 * 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	360	637 000	0	637 000	1 260 000	
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETAGNY SUR ORGE	01/01/2003	1 875	746 000	0	746 000	1 098 000	
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000	0	168 000	379 000	
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000	0	80 000	208 000	
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000	0	348 000	834 000	
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000	0	540 000	800 000	
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL *	01/01/2003	129	61 000	0	61 000		
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL *	01/01/2003	71	60 000	0	60 000		
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE *	01/01/2003	220	255 000	0	255 000		
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000	0	670 000	1 363 000	
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000	0	176 000	377 000	
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS *	01/01/2003	465	170 000	0	170 000		
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000	0	278 000	355 000	
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 520 000	181 313	1 701 313	3 020 000	
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000	0	635 000	1 147 000	
23-39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	12/06/2006	274	738 092	0	738 092	860 000	
80-84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	12/04/2007	3 411	5 300 000	141 993	5 441 993	4 620 000	
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	869 000	0	869 000	980 000	
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 315 000	113 079	1 428 079	1 750 000	
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 526	2 925 000	4 710	2 929 710	2 760 000	
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750	0	2 076 750	2 560 000	
<b>Sous Total Commerces en Région Parisienne</b>			<b>36 597</b>	<b>41 724 026</b>	<b>1 782 900</b>	<b>43 506 926</b>	<b>59 828 000</b>
	<b>Loyers Annuels HT</b>						
	<b>4 649 367 €</b>						
<b>COMMERCES EN PROVINCE</b>							
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	07/03/1988	1 200	714 986	3 074	718 060	1 120 000	
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 676	904 129	0	904 129	2 290 000	
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387	371	654 758	1 995 000	
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	89	101 859	0	101 859	205 000	
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000	0	220 000	452 000	
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 260 000	350 407	2 610 407	4 640 000	
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000	0	42 000	128 000	
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000	0	128 000	289 000	
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000	0	220 000	406 000	
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750	0	293 750	360 000	
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500	0	403 500	570 000	
44 boulevard Jacquart 62100 CALAIS	27/06/2007	339	970 000	53 609	1 023 609	1 050 000	
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000	0	1 735 000	1 770 000	
rue de la Vieille Ville 35600 REDON	31/03/2008	3 434	3 500 000	4 318	3 504 318	3 325 000	
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	310	1 450 000	3 663	1 453 663	1 558 000	
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 608	1 650 000	11 812	1 661 812	2 030 000	
Parc Lann 56000 VANNES	12/02/2010	3 089	3 900 000	4 880	3 904 880	3 490 000	
Zone Cap Sud 22100 LANVALLAY	02/08/2010	2 333	1 840 000	0	1 840 000	1 796 000	
Rue d'Alberville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 181 000	435 572	7 616 572	8 075 000	
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1 000	1 750 000	0	1 750 000	1 780 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 490 000	0	2 490 000	2 510 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 350 000	0	2 350 000	2 390 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 910 000	0	1 910 000	1 724 000	
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000	0	470 000	348 000	
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 540 000	0	7 540 000	7 880 000	
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906	0	2 077 906	1 939 000	

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
<b>COMMERCES EN PROVINCE</b>						
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	712	1 400 000	0	1 400 000	1 382 000
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 235	5 150 000	0	5 150 000	5 390 000
75 Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 141 575	8 694	1 150 269	1 185 000
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	01/08/2013	404	720 000	0	720 000	742 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 585	6 730 000	0	6 730 000	6 760 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 708	2 180 000	0	2 180 000	2 250 000
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	11/04/2014	39	1 102 000	0	1 102 000	1 200 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000	0	2 093 000	2 100 000
<b>Sous Total Commerces en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>5 445 933 €</b>	<b>53 228</b>	<b>69 273 092</b>	<b>876 401</b>	<b>70 149 494</b>	<b>77 129 000</b>
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>11 858 023 €</b>	<b>94 343</b>	<b>128 521 451</b>	<b>2 843 279</b>	<b>131 364 729</b>	<b>167 336 000</b>
<b>BUREAUX A PARIS</b>						
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	01/01/2003	180	593 000	50 184	643 184	1 050 000
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	01/01/2003	110	440 000	18 365	458 365	910 000
64, rue de Crimée 75019 PARIS	01/01/2003	145	116 000	0	116 000	362 000
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	10/05/2007	537	4 280 000	403 098	4 683 098	4 850 000
<b>Sous Total Bureaux à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>409 941 €</b>	<b>972</b>	<b>5 429 000</b>	<b>471 646</b>	<b>5 900 646</b>	<b>7 172 000</b>
<b>BUREAUX EN REGION PARISIENNE</b>						
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999	0	77 999	95 000
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	28/04/1987	344	584 441	37 769	622 210	685 000
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	22/06/1987	426	700 089	53 721	753 811	759 000
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	2 876 552	612 575	3 489 126	4 520 000
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 026 593	405 956	2 432 549	3 873 000
35, rue Grande Fontaine 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	180	186 000	23 955	209 955	401 000
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	01/01/2003	171	180 384	0	180 384	233 000
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000	0	152 000	270 000
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	01/01/2003	1 550	1 700 000	96 159	1 796 159	1 370 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	599 000	0	599 000	1 137 000
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	02/05/2007	1 414	1 410 000	27 095	1 437 095	1 440 000
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 130 000	0	2 130 000	2 400 000
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	673	1 320 000	0	1 320 000	1 440 000
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	380	500 000	0	500 000	580 000
<b>Sous Total Bureaux en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>1 524 533 €</b>	<b>10 665</b>	<b>14 443 058</b>	<b>1 257 230</b>	<b>15 700 288</b>	<b>19 203 000</b>
<b>BUREAUX EN PROVINCE</b>						
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	01/01/2003	692	780 000	150 987	930 987	1 130 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	490 000	63 854	553 854	860 000
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	400 000	0	400 000	565 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	600 000	22 656	622 656	720 000
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	1 370 000	91 675	1 461 675	1 860 000
12, Avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS *	01/01/2003	1 152	900 000	3 545	903 545	
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000	0	286 000	350 000
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	03/12/2004	1 251	1 400 000	0	1 400 000	1 750 000
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	244 506	0	244 506	306 000
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000	0	1 300 000	1 400 000
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	18/01/2006	776	975 000	31 381	1 006 381	1 019 000
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 550 000	0	1 550 000	1 290 000
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 323 367	124 196	1 447 563	1 680 000
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	22/10/2008	1 520	3 492 000	0	3 492 000	4 180 000
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 940 000	0	1 940 000	1 907 000
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000	0	5 600 000	5 530 000
Rue Louis-Pierre Dugropeux 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 050 000	0	4 050 000	4 060 000
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 512 000	0	2 512 000	2 400 000
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 200 000	0	5 200 000	4 920 000
kergaderec 29850 GOUESNOU	27/04/2012	2 612	4 300 000	0	4 300 000	4 510 000
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	21/06/2012	3 240	5 243 000	75 592	5 318 592	5 000 000
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 000 000	0	7 000 000	7 000 000
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	3 126 000	0	3 126 000	2 630 000
<b>Sous Total Bureaux en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>4 628 358 €</b>	<b>31 042</b>	<b>54 081 873</b>	<b>563 885</b>	<b>54 645 758</b>	<b>56 277 000</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>6 562 833 €</b>	<b>42 679</b>	<b>73 953 931</b>	<b>2 292 762</b>	<b>76 246 693</b>	<b>82 652 000</b>
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE</b>						
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY *	01/01/2003	540	322 000	5 615	327 615	
8-10 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	01/01/2003	325	300 000	3 417	303 417	400 000
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	01/01/2003	280	260 000	23 537	283 537	360 000
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	01/01/2003	810	480 000	39 377	519 377	513 000
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 313	1 005 000	0	1 005 000	1 340 000
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 300 000	36 069	1 336 069	1 640 000
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 225 000	0	1 225 000	1 780 000
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 135 478	0	3 135 478	3 770 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE</b>						
3 rue Olympe de Gouges 91350 GRIGNY	30/12/2008	2 200	1 866 550	0	1 866 550	2 160 000
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 100 000	0	2 100 000	2 230 000
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 450 000	0	4 450 000	4 520 000
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>1 583 523 €</b>	<b>20 230</b>	<b>16 444 028</b>	<b>108 015</b>	<b>16 552 043</b>	<b>19 269 000</b>
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE</b>						
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	220 000	0	220 000	355 000
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	01/06/2006	6 982	3 166 000	0	3 166 000	2 100 000
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	01/10/2007	1 344	1 000 000	0	1 000 000	1 010 000
rue Vallée 44340 BOUGUENAIS	16/04/2008	4 004	2 800 000	175 684	2 975 684	3 660 000
6 rue Joannès Carret 69009 LYON	16/09/2009	947	1 260 000	0	1 260 000	1 030 000
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 000 000	0	4 000 000	3 930 000
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 750 000	0	4 750 000	4 700 000
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 500 000	29 540	2 529 540	2 680 000
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 100 000	0	3 100 000	3 100 000
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>1 806 986 €</b>	<b>25 912</b>	<b>22 796 000</b>	<b>205 224</b>	<b>23 001 224</b>	<b>22 565 000</b>
<b>TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>3 390 508 €</b>	<b>46 142</b>	<b>39 240 028</b>	<b>313 239</b>	<b>39 553 267</b>	<b>41 834 000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>21 811 364 €</b>	<b>183 164</b>	<b>241 715 410</b>	<b>5 449 279</b>	<b>247 164 689</b>	<b>291 822 000</b>

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

**Coût total net d'amortissements** 244 992 255

## Valeur vénale

Le Cabinet FONCIER EXPERTISE a procédé à la réactualisation des valeurs vénales des immeubles conformément à la réglementation.

Le montant des évaluations prenant en compte les acquisitions et les cessions réalisées durant l'exercice, s'établit au 31 décembre 2014 à 291.822.000 € hors droits soit 311.296.407 € en tenant compte des droits de mutation.

Sur l'ensemble du patrimoine, la progression est de 1 % avec l'intégration des nouveaux actifs.

A périmètre égal, la valeur vénale des actifs est restée quasiment stable (-0,04%) en dépit d'une conjoncture défavorable et est conforme à la tendance observée sur des patrimoines similaires.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	430 000 €	540 000 €	+25,6%
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	955 000 €	1 050 000 €	+9,9%
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	184 000 €	200 000 €	+8,7%
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	190 000 €	205 000 €	+7,9%
4, rue Hérold 75001 PARIS	182 000 €	196 000 €	+7,7%

Hors immeubles en arbitrage, les principales baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
6 rue Joannès Carret 69009 LYON	1 230 000 €	1 030 000 €	-16,3%
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	1 640 000 €	1 400 000 €	-14,6%
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	1 960 000 €	1 724 000 €	-12,0%
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	1 228 000 €	1 098 000 €	-10,6%
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 098 000 €	1 019 000 €	-7,2%

Compte tenu de ces résultats, la valeur de réalisation de la Société est passée à 235,12 € / part (contre 236,59 € en 2013) et la valeur de reconstitution à 275,63 € (contre 275,06 €), étant observé que le nombre total de parts pris en compte pour le calcul de ces valeurs est passé de 1.246.444 au 31.12.2013 à 1.260.000 au 31.12.2014.

## Valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de l'exercice 2014

		Montant total	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2014 :</b>	<b>1 260 000</b>		
Placements immobiliers		239 819 384,46 €	
Autres actifs nets		7 788 978,38 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>247 608 362,84 €</b>	<b>196,51 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		291 822 000,00 €	
Autres actifs nets		4 424 154,86 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>296 246 154,86 €</b>	<b>235,12 €</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 6,67%		19 474 407,00 €	
		<b>19 474 407,00 €</b>	
> Frais de reconstitution de la Société 10%		31 572 056,19 €	
		<b>31 572 056,19 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>		<b>347 292 618,05 €</b>	<b>275,63 €</b>

## GESTION DES IMMEUBLES

### Situation locative

Malgré un contexte économique particulièrement difficile cette année, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2014 est passé de 21.092.194 € en 2013 à 21.942.817 €, soit 850.623 € de loyers facturés supplémentaires (+4%).

Cette augmentation provient notamment des investissements réalisés au cours de l'année 2013 devenus pleinement productifs en 2014 et les acquisitions effectuées au cours de l'exercice et financées par réemploi des fonds provenant des arbitrages.

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 224.792 € d'un montant significativement supérieur à ceux enregistrés en 2013 (131.241 €) portant ainsi le total des produits locatifs à 22.167.610 €. Ces produits supplémentaires ont été perçus dans le cadre des investissements et correspondent à des indemnités versées suite à la rétroactivité de jouissance des loyers.

Le contexte conjoncturel et immobilier en 2014 a été peu favorable. Les difficultés financières des entreprises et des commerçants ont perduré et continué d'impacter la gestion locative des patrimoines investis en immobilier d'entreprise. Force est de constater encore un nombre important de liquidations judiciaires et de demandes de renégociations des conditions financières, voire des résiliations de baux, de la part des locataires en difficulté. De ce fait, afin de conserver certains locataires sur des sites avec des surfaces importantes et situés parfois dans des zones connaissant des chutes de fréquentation ou difficiles à relouer, des réductions de loyers ont été consenties représentant environ 62 K€ HT en 2014.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 7.809 m<sup>2</sup> (dont 1 947 m<sup>2</sup> ont été vendus) en baisse par rapport à 2013 (9.000 m<sup>2</sup>) et concernent principalement les sites situés à Nancy Frouard (1.100 m<sup>2</sup>), aux Mureaux (1.084 m<sup>2</sup>), à Serris (660 m<sup>2</sup>) et à Flers (600 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 4.922 m<sup>2</sup> et les plus significatives ont été enregistrées dans le secteur du bureau (à Sophia Antipolis et Pontault Combault) et sur les surfaces commerciales (notamment à Buchelay, Serris, Nancy Frouard, Vandoeuvre les Nancy, Emerainville, Pontault Combault, Poissy, Créteil) pour un montant annuel global de 573.816 € HT.

Compte tenu de ces éléments le taux d'occupation financier a évolué comme suit au cours de l'année :



## Taux d'occupation financier (TOF)

### Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	91,89 %	91,52 %	92,57 %	93,06 % *

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

### Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	90,92 %	93,06 % *
TOF annuel	90,48 %	92,26 %

\* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 94,35 %

## Contentieux

### Créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 718.068 €, en hausse par rapport à l'année 2013 (624.094 €). Cette augmentation est notamment liée au défaut de paiement de certains locataires compte tenu de leurs difficultés financières et les liquidations judiciaires constatées en 2014.

Au cours de la période, la dotation aux provisions pour créances douteuses nette de reprise s'élève à 579.565 € après déduction des 47.313 € de créances irrécouvrables passées en perte (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

A la clôture de l'exercice, les provisions pour dépréciation des créances douteuses, cumulées sur plusieurs années, s'élèvent à 1.696.053 €.

### Procédures en cours

Nous relatons ci-après, les litiges faisant l'objet de procédures judiciaires autres que celles portant sur des recouvrements de loyers et charges ou des expulsions de locataires.

#### ➤ Centre Commercial d'ELANCOURT

Nous vous rappelons que votre SCPI était propriétaire de 60% d'un centre commercial «Nouveaux Horizons» qui a été détruit suite à un incendie intervenu le 29 octobre 2000.

La reconstruction de ce centre n'avait pu aboutir suite à un vote défavorable des copropriétaires.

Deux procédures avaient été diligentées par les commerçants à l'encontre :

- de l'assureur de la copropriété qui refusait le versement de l'indemnité sur la base de la valeur vénale des actifs
- du syndicat des copropriétaires qui s'opposait à la liquidation des droits des commerçants et de leur indemnisation

Dans les deux cas, ces procédures ont été favorables aux commerçants devant les juges du fonds.

La Cour de Cassation dans son arrêt du 6 mai 2014 rejette le pourvoi formé par le Syndicat secondaire de copropriété, mettant fin au litige qui opposait votre SCPI aux copropriétaires.

Ainsi toutes les indemnités perçues par votre Société lui sont définitivement acquises. .

#### ➤ BUCHELAY (78)

Nous vous rappelons que, suite à un sinistre (tempête) survenu le 28 mai 2008 ayant entraîné l'effondrement de la toiture et la fermeture d'un magasin appartenant à votre Société, une procédure judiciaire a été engagée sur l'initiative du locataire.

Le rapport de l'expert n'a pu être déposé que fin juin 2012 et a été suivi par une procédure au fond engagée par la Compagnie d'assurance.

Par un jugement du 20 février 2014, la société ayant réalisé les travaux de toiture a été condamnée au paiement de 176.654 €. Ce montant a été perçu par votre SCPI.

Toutefois, la société condamnée a interjeté appel à ce jugement le 7 mai 2014.

## > GRIGNY

Suite à des dégâts des eaux successifs dans un local commercial, un expert judiciaire avait été nommé. Ce dernier avait préconisé notamment la réfection de la toiture et de la voirie située à l'arrière du local. L'ensemble de ces travaux ont été réalisés.

Le locataire a assigné l'ensemble des propriétaires des cellules commerciales dont votre SCPI. Ce dernier s'est porté acquéreur de ses locaux le 6 novembre 2014 et s'est désisté de la procédure en cours.

## Travaux

Au 31 décembre 2014, le montant des travaux et grosses réparations réalisés au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 907.529 € HT.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
66, route de Mantes - CHAMBOURCY (78)	Réfection de la toiture	29.622 €
33 ter Av Gambetta - POISSY (78)	Réfection d'un local avant relocation	96.204 €
3 allée des Ambalais - PLESSIS TREVISE (94)	Réfection faux plafonds extérieurs	17.050 €
Zac de l'Eraudière - NANTES (44)	Réfection de la toiture	78.602 €
Rue du lot - BUCHELAY (78)	Remise en état du local commercial (2 <sup>nde</sup> partie)	85.015 €
Route des Dolines - SOPHIA ANTIPOLIS	Installation de garde-corps et d'une Echelle à crinoline	8.185 €
Centre Tertiaire de Marseille - VITROLLES (13)	Réfection de la climatisation (acompte 30%)	26.649 €
27 A allée Lavoisier - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	Rénovation local pour relocation	27.126 €
80/84 route de la Liberté - PONTAULT COMBAULT (77)	Mise en conformité de sécurité incendie, Pose de porte anti-intrusion, Rénovation de 2 locaux avant relocation,	52.035 €
44, Bd Jacquart - CALAIS (62)	Réfection partielle de la Marquise	38.108 €
ZA Courtaboef - VILLEJUST (91)	Réfection de la Toiture (Acompte 29 %)	87.978 €
Rue d'Albertville - VANDOEUVRE LES NANCY (54)	Réfection de l'étanchéité du parking, Réfection d'un local commercial avant relocation	327.968 €
1 rue Condorcet - ST MICHEL S/ORGE (91)	Mise en conformité de l'assainissement	27.234 €

La dotation de l'exercice à la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 2,75% des loyers quittancés, s'est élevée à 603.427 €.

Les prélèvements opérés sur la provision pour grosses réparations ont atteint cette année 531.700 €.

Le solde net de la provision pour grosses réparations s'élève à 1.896.025 € au 31.12.2014 contre 1.824.297 € l'année précédente.

Un plan de travaux quinquennal a été établi et intègre, en sus du programme d'entretien des immeubles, des travaux de mise en conformité (notamment au regard des nouvelles normes environnementales), des travaux de remise en état de certains locaux dans le cadre de négociations de location ou de renouvellement de bail.

## COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2014

Le résultat net de votre SCPI ressort à 17.805 K€ au 31/12/2014 à comparer à 17.279 K€ au 31/12/2013, soit une progression de 3,0%.

Cette variation résulte d'une part de la progression des revenus locatifs, à 22.168 K€, qui augmentent de 4,4% compte tenu des acquisitions réalisées au cours de 2013 et 2014.

Parallèlement, les charges immobilières non refacturées aux locataires s'établissent à 1.061 K€ contre 958 K€, compte tenu notamment de la hausse des charges non récupérables et des honoraires de contentieux. Les charges d'exploitation nettes, hors provisions et amortissements, s'établissent à 2.469 K€ à comparer à 2.197 K€, compte tenu principalement de l'augmentation des honoraires de gestion en liaison avec la progression des loyers, de la CVAE et du coût du dépositaire nommé pour la première fois lors de l'Assemblée Générale de juin 2014.

S'agissant de la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, celle-ci s'élève à 718 K€ à comparer à 624 K€ au 31/12/2013. Après prise en compte des reprises de provisions comptabilisées concomitamment, la dotation aux provisions et les pertes sur créances irrécouvrables nettes de reprises s'élèvent à 627 K€, soit 2,8% des revenus locatifs, contre 492 K€ l'an passé.

Retraité des pertes sur créances irrécouvrables qui étaient comptabilisées jusqu'en 2013 en résultat exceptionnel tandis que la reprise de provision afférente était comptabilisée en produits d'exploitation, le résultat exceptionnel ressort à 434 K€ à comparer à 298 K€ l'an passé. Ce résultat intègre pour moitié environ les reprises de soldes et provisions constituées sur le sinistre d'Elancourt qui est définitivement clôturé, ainsi que diverses indemnités.

Sur un résultat distribuable de 14,22 € par part hors report à nouveau, il est proposé de verser un dividende de 14,04 € par part et de reporter à nouveau le solde non distribué (permettant d'atteindre 0,85 € par part à l'ouverture de l'exercice 2015).

## PERFORMANCES

### Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi cette année à 14,04 € par part portant jouissance 12 mois, correspondant à la somme des 4 acomptes trimestriels dont le montant a pu être maintenu tout au long de l'année (3,51 €) et ce, sans aucun prélèvement sur le report à nouveau.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 14,00 € au titre des recettes locatives
- 0,04 € au titre des produits financiers

Sur cette base, le taux de distribution 2014 s'établit à 4,89% (coupon annuel de 14,04 € divisé par le prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 287,16 €). Le prix moyen de la part a baissé cette année de 0,95%.

Le taux de rendement sur valeur patrimoniale atteint 6 % (résultat net de 14,22 € divisé par la valeur de réalisation de 235,12 €).

Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement.

Le TRI sur 10 ans de votre SCPI s'établit à 10,33%. La moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise est de 9,24% sur 10 ans.

## Evolution du prix de la part

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	15,30 €	15,45 €	15,45 €	15,12 €	14,04 €
Dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	234 €	256 €	256 €	264 €	261 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,53 %	6,03 %	6,03 %	5,72 %	5,38%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	273,04 €	286,14 €	285,95 €	289,64 €	287,16 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,60 %	5,40 %	5,40 %	5,22 %	4,89%
Report à nouveau cumulé par part (3)	2,00 €	2,26 €	1,38 €	0,69 €	0,68 €

(1) Avant prélèvement

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

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n. Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire, pondérés 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

## EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2010 € HT	% du total des revenus	2011 € HT	% du total des revenus	2012 € HT	% du total des revenus	2013 € HT	% du total des revenus	2014 € HT	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	16,70	93,65%	18,89	96,42%	18,09	98,14%	17,65	97,51%	17,52	96,92%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	1,06%	0,17	0,85%	0,13	0,72%	0,09	0,51%	0,05	0,26%
Produits divers (net de Charges)	0,94	5,29%	0,53	2,72%	0,21	1,15%	0,36	1,98%	0,51	2,82%
<b>* TOTAL REVENUS</b>	<b>17,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,59</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,08</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	1,55	8,72%	1,81	9,23%	1,68	9,10%	1,68	9,29%	1,79	9,93%
Autres frais de gestion	-0,69	-3,86%	-0,09	-0,44%	-0,09	-0,50%	0,59	3,24%	-0,35	-1,94%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,95	5,35%	0,71	3,62%	0,77	4,20%	0,80	4,43%	0,85	4,68%
Autres charges d'exploitation	0,11	0,62%	0,09	0,48%	0,15	0,84%	0,57	3,14%	0,60	3,33%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,93</b>	<b>10,83%</b>	<b>2,53</b>	<b>12,89%</b>	<b>2,51</b>	<b>13,64%</b>	<b>3,64</b>	<b>20,10%</b>	<b>2,90</b>	<b>16,04%</b>
Amortissements nets :										
.Patrimoine	0,48	2,68%	0,53	2,70%	0,45	2,45%	0,41	2,27%	0,42	2,32%
.Autres	0,09	0,50%	0,09	0,46%	0,07	0,38%	0,07	0,39%	0,07	0,39%
Provisions nettes (2)										
.Pour travaux	-0,02	-0,09%	-0,01	-0,05%	0,04	0,24%	0,07	0,41%	0,06	0,32%
.Autres	0,24	1,34%	-0,26	-1,35%	0,38	2,05%	-0,40	-2,22%	0,46	2,56%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,79</b>	<b>4,43%</b>	<b>0,35</b>	<b>1,77%</b>	<b>0,94</b>	<b>5,12%</b>	<b>0,15</b>	<b>0,85%</b>	<b>1,01</b>	<b>5,59%</b>
<b>* TOTAL CHARGES</b>	<b>2,72</b>	<b>15,26%</b>	<b>2,87</b>	<b>14,66%</b>	<b>3,46</b>	<b>18,76%</b>	<b>3,79</b>	<b>20,95%</b>	<b>3,91</b>	<b>21,63%</b>
Variation report à nouveau	-0,27	-1,49%	-0,85	-4,35%	0,50	2,70%	-0,58	-3,19%	-0,63	-3,50%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement	15,30	85,81%	15,45	78,86%	15,45	83,82%	15,12	83,54%	14,04	77,66%
Revenus distribués après prélèvement	15,24	85,49%	15,40	78,59%	15,41	83,63%	15,08	83,35%	14,00	77,47%

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Les chiffres mentionnés dans ce tableau ont été obtenus en divisant les montants globaux par le nombre moyen de parts de l'année concernée

## ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (trois fois en 2014) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Des bulletins d'activité informant les membres du Conseil des principaux événements survenus au sein de votre Société sont par ailleurs diffusés entre deux réunions.

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

Bien que sa présence ne soit prévue qu'à l'occasion de l'approbation des comptes, l'un des deux Commissaires aux Comptes assiste, sauf empêchement, à toutes les réunions du Conseil, de sorte que les membres peuvent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres maximum, renouvelable par tiers chaque année. Il est actuellement de 11 membres conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2008. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion.

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

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

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

## ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

## ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014 et 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,
- Renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance et remplacement de son suppléant,
- Prise d'acte que le mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Pascal BOREL arrivera à échéance en même temps que celui du Co-Commissaire aux Comptes titulaire correspondant,
- Renouvellement de l'expert immobilier, la société FONCIER EXPERTISE.
- Désignation de quatre membres du Conseil de Surveillance.

Cette année quatre 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. Ceux de :

- Monsieur François LABORDE,
- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS,
- Monsieur Alain SCHMITT,
- AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

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

Nous vous rappelons que le conseil de surveillance se compose de onze membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois ans.

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 2,379 millions d'euros et vous proposons, comme l'an dernier, de fixer la limite des emprunts à 20 % des fonds propres,
- 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,

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 associé(e)s,

### I – ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Notre SCPI a, cette année encore, dû faire face à une conjoncture particulièrement difficile sur le plan économique qui fragilise les entreprises et les commerçants locataires de notre patrimoine.

En poursuivant une politique active en matière d'investissements et d'arbitrages nécessaire au renouvellement de notre patrimoine, la Société de Gestion n'a pu compenser qu'en partie la baisse des recettes locatives et l'augmentation des charges résultant d'un plus grand nombre de locaux vacants et d'impayés.

Plutôt que de maintenir un rendement artificiel au-dessus de 5 % en prélevant sur le report à nouveau, la Société de Gestion a préféré opter pour une politique de distribution réaliste. Elle a annoncé, dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2014, une baisse des acomptes trimestriels à un niveau compatible avec les comptes prévisionnels, ainsi que la volonté de renforcer le report à nouveau dès que possible.

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation, considérant qu'il s'agissait d'une décision de sagesse dans un contexte conjoncturel où une rapide reprise d'une croissance soutenue n'est pas encore sérieusement envisageable.

### II – ACTIVITE ET RESULTATS

La collecte de la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital, qui s'est poursuivie jusqu'au 31 mars 2014, ainsi que le réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs, a permis de réaliser de nouveaux investissements selon des critères sécurisants en terme d'emplacements et de conditions locatives.

La valeur du patrimoine à périmètre égal est restée stable au vu des expertises de fin d'année.

Au 31 décembre 2014, notre SCPI comptait 6 909 associés détenant 1 260 000 parts, soit un capital nominal de 189 000 000 €.

A cette date, le marché secondaire affichait un prix d'exécution en baisse sensible par rapport à celui du 31 décembre 2013 en raison d'un déséquilibre, depuis la clôture de l'augmentation de capital, entre acheteurs et vendeurs, ces derniers s'inscrivant sur le carnet d'ordres aux prix les plus bas lorsqu'ils sont pressés de céder leurs parts.

Cette situation ramène le prix de la part de notre SCPI (243 € hors frais, soit 269,73 € pour l'acheteur) à un niveau cohérent avec les valeurs de réalisation (235,12 €) et de reconstitution (275,63 €) après les fortes hausses constatées ces dernières années, provoquées par la surenchère de certains acheteurs, ce qui avait amené la Société de Gestion à suspendre à plusieurs reprises le marché secondaire.

Les revenus locatifs sont en progression de plus de 4 % grâce aux nouveaux investissements et aux efforts déployés pour relouer les locaux vacants ayant contribué à relever de deux points le taux d'occupation qui passe à 93 % en 2014.

Malgré des charges immobilières et d'exploitation en hausse du fait de dépenses non récupérables (locaux vacants) ou nouvelles (CVAE, dépositaire), le résultat distribuable affiche une progression de 3 % et s'établit à 17 805 365 €, soit un résultat net par part de 14,22 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2014 de 14,04 € par part, est conforme aux prévisions et objectifs annoncés en début d'année par la Société de Gestion puisque ce montant peut être distribué sans aucun prélèvement sur le report à nouveau et qu'il subsiste un solde de 0,18 € par part qu'il est proposé d'affecter audit report à nouveau.

Le Conseil de Surveillance considère que ces résultats, resitués dans le contexte conjoncturel actuel, demeurent globalement honorables même s'ils se traduisent par une baisse du taux de distribution (DVM) qui passe sous la barre des 5 %, étant rappelé que la performance doit s'apprécier sur le moyen/long terme et le taux de rendement interne (TRI) de notre SCPI s'établit à 10,33 % sur 10 ans, ce qui est supérieur à la moyenne affichée par l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise.

### **III – ROLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL**

Comme je l'avais indiqué lors de mon élection à la Présidence du Conseil de Surveillance, je me suis rapproché de la Société de Gestion pour étudier diverses questions.

Nous avons ainsi examiné, dans un esprit de fructueuse collaboration, certains aspects du contenu des baux, de la police d'assurance des biens, des comptes de résultats et des procédures suivies en matière de remises et/ou réductions de loyers.

Par ailleurs et suite aux observations faites lors de la dernière Assemblée Générale, le Conseil a vérifié les conditions d'accueil et de renseignements téléphoniques et informatiques des associés.

Enfin, à la demande du Conseil, une réflexion vient d'être engagée sur les méthodes d'expertise/évaluation du patrimoine de la SCPI.

### **IV – PROJETS DE RESOLUTIONS**

Je vous propose d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes, ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Je vous invite, par la même occasion, à renouveler les mandats des membres sortants de votre Conseil de Surveillance ainsi que ceux de l'expert immobilier (société Foncier Expertise) et du co-commissaire aux comptes (cabinet Escoffier) et, enfin, à nommer M. Laurent Alberné en remplacement du co-commissaire aux comptes suppléant sortant.

Fait à LYON, le 31 mars 2015

Le Président du Conseil de Surveillance  
Henri-Jacques NOUGEIN



## Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<b><u>Immobilisations locatives</u></b>				
Terrains et constructions locatives	+ 241 627 431,65 €	291 822 000,00 €	+ 238 811 861,54 €	288 941 000,00 €
Immobilisations en cours	+ 87 978,18 €		+	
<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	- 1 896 025,37 €		- 1 824 297,51 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>239 819 384,46 €</b>	<b>291 822 000,00 €</b>	<b>236 987 564,03 €</b>	<b>288 941 000,00 €</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	+ 3 364 823,52 €		+ 3 379 093,97 €	
Immobilisations financières	+ 65 686,81 €	65 686,81 €	+ 66 041,76 €	66 041,76 €
<b><u>Créances</u></b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 085 626,20 €	3 085 626,20 €	+ 2 458 577,15 €	2 458 577,15 €
Autres créances	+ 12 045 504,26 €	12 045 504,26 €	+ 10 201 846,98 €	10 201 846,98 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 696 053,45 €	1 696 053,45 €	- 1 116 488,00 €	1 116 488,00 €
<b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 7 500 000,00 €	7 500 000,00 €	+ 4 000 000,00 €	4 000 000,00 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 1 661 208,92 €	1 661 208,92 €	+ 8 069 629,39 €	8 069 629,39 €
<b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<b><u>Dettes</u></b>				
Dettes financières	- 6 637 063,11 €	6 637 063,11 €	- 7 507 933,56 €	7 507 933,56 €
Dettes d'exploitation	- 337 749,79 €	337 749,79 €	- 899 147,17 €	899 147,17 €
Dettes diverses	- 11 481 563,53 €	11 481 563,53 €	- 9 517 400,55 €	9 517 400,55 €
Dettes diverses/Distribution	-		-	
<b>TOTAL II</b>	<b>7 570 419,83 €</b>	<b>4 205 596,31 €</b>	<b>9 134 219,97 €</b>	<b>5 755 126,00 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 218 558,55 €	218 558,55 €	+ 197 892,13 €	197 892,13 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
<b>TOTAL III</b>	<b>218 558,55 €</b>	<b>218 558,55 €</b>	<b>197 892,13 €</b>	<b>197 892,13 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	247 608 362,84 €		246 319 676,13 €	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *</b>		296 246 154,86 €		294 894 018,13 €

\* 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 du 01/01 au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/14
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	178 500 000,00 €		10 500 000,00 €	189 000 000,00 €
Capital en cours de souscription	8 466 600,00 €		-8 466 600,00 €	
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	78 770 544,81 €		9 800 000,00 €	88 570 544,81 €
Primes d'émission en cours de souscription	7 902 160,00 €		-7 902 160,00 €	
Prélèvement sur prime d'émission	-32 499 077,24 €		-949 203,15 €	-33 448 280,39 €
<b>Ecarts 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	-962 335,97 €		-1 761 536,29 €	-2 723 872,26 €
Réserves Indisponibles	714 630,00 €			714 630,00 €
Report à nouveau	1 642 456,43 €	-791 668,52 €		850 787,91 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2013	17 279 298,10 €	-17 279 298,10 €		
Résultat de l'exercice 2014			17 805 365,63 €	17 805 365,63 €
Acomptes sur distribution 2013	-13 494 600,00 €	18 070 966,62 €	-4 576 366,62 €	
Acomptes sur distribution 2014			-13 160 812,86 €	-13 160 812,86 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>246 319 676,13 €</b>		<b>1 288 686,71 €</b>	<b>247 608 362,84 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2014	31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2014	31/12/2013
			<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
			Loyers	21 942 817,74 €	21 092 194,47 €
			Charges facturées		
			Autres produits locatifs	206 067,19 €	131 237,39 €
			<b>Produits annexes</b>		
			Autres produits divers	18 725,61 €	4,00 €
Impôts et taxes					
Autres Charges Immobilières	1 060 584,93 €	957 883,70 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 060 584,93 €</b>	<b>957 883,70 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>22 167 610,54 €</b>	<b>21 223 435,86 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	2 247 466,98 €	2 009 995,52 €			
TVA non récupérable sur rémunération de gérance					
Honoraires de souscription	393 124,00 €	1 636 876,00 €	Transferts Charges d'Exploitation	1 272 676,75 €	2 755 454,50 €
Frais d'acquisitions	506 722,25 €	924 640,00 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Diverses charges d'exploitation	1 125 659,07 €	872 333,93 €	Provisions pour créances douteuses	138 502,70 €	1 103 877,00 €
Pertes sur créances irrécouvrables	47 313,08 €		Provisions pour grosses réparations	531 699,63 €	491 600,26 €
			Provisions pour litiges		26 971,64 €
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>					
Provisions pour créances douteuses	718 068,15 €	624 094,00 €			
Provisions pour grosses réparations	603 427,49 €	580 035,35 €			
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 641 781,02 €</b>	<b>6 647 974,80 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 942 879,08 €</b>	<b>4 377 903,40 €</b>
Charges financières	96 685,29 €	125 209,81 €	Produits financiers	59 557,90 €	109 851,73 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>96 685,29 €</b>	<b>125 209,81 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>59 557,90 €</b>	<b>109 851,73 €</b>
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	6 311 546,55 €	5 223 007,69 €	Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières	6 745 915,90 €	4 522 183,11 €
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>6 311 546,55 €</b>	<b>5 223 007,69 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>6 745 915,90 €</b>	<b>4 522 183,11 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>17 805 365,63 €</b>	<b>17 279 298,10 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 808 693,70 €</b>	<b>30 233 374,10 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 915 963,42 €</b>	<b>30 233 374,10 €</b>

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
<b>Terrains et constructions locatives</b>						
Locaux commerciaux	128 521 451	167 336 000	123 649 520	161 893 000	3,4%	1 774
Bureaux	74 117 866	82 652 000	71 980 291	80 928 000	2,1%	1 937
Entrepôts	-	-	2 580 000	2 140 000	-100,0%	-
Locaux Mixtes et d'activités	39 152 050	41 834 000	40 602 050	43 980 000	-4,9%	907
<b>Total</b>	<b>241 791 367</b>	<b>291 822 000</b>	<b>238 811 862</b>	<b>288 941 000</b>	<b>1,0%</b>	<b>1 593</b>
<b>Immobilisations en cours</b>						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Entrepôts						
Locaux Mixtes et d'activités						
<b>Total</b>						
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>241 791 367</b>	<b>291 822 000</b>	<b>238 811 862</b>	<b>288 941 000</b>	<b>1,0%</b>	<b>1 593</b>

-0,04% à patrimoine constant

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014**

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
<b>Locaux commerciaux</b>						
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	626 046	1 660 000	626 046	1 560 000	6,4%	20 750
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	203 531	535 000	203 531	515 000	3,9%	17 833
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	645 402	1 581 000	645 402	1 627 000	-2,8%	4 626
122 avenue de la République 75011 PARIS	131 417	448 000	131 417	438 000	2,3%	4 308
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	193 491	510 000	193 491	507 000	0,6%	4 016
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	60 203	200 000	60 203	192 000	4,2%	6 667
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	152 449	292 000	152 449	281 000	3,9%	5 725
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	78 609	220 000	78 609	212 000	3,8%	7 586
4, rue Hérold 75001 PARIS	165 400	196 000	165 400	182 000	7,7%	7 259
104, rue d'Avron 75020 PARIS	519 851	710 000	519 851	700 000	1,4%	6 017
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	372 738	1 080 000	372 738	1 040 000	3,8%	8 504
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	650 195	1 550 000	650 195	1 500 000	3,3%	12 016
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	169 000	480 000	169 000	450 000	6,7%	10 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	185 000	383 000	185 000	367 000	4,4%	2 969
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	144 000	356 000	144 000	344 000	3,5%	5 742
60, rue Meslay 75003 PARIS	72 000	179 000	72 000	179 000	0,0%	5 114
1, rue Brantôme 75003 PARIS	188 000	550 000	188 000	520 000	5,8%	10 185
17, place des Vosges 75004 PARIS	358 000	855 000	358 000	807 000	5,9%	17 100
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	147 000	480 000	147 000	460 000	4,3%	17 143
16, rue Duvivier 75007 PARIS	107 000	260 000	107 000	260 000	0,0%	6 047
63, rue de Clichy 75009 PARIS	280 000	930 000	280 000	910 000	2,2%	4 133
48, rue Condorcet 75009 PARIS	78 000	213 000	78 000	206 000	3,4%	4 733
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	133 000	320 000	133 000	327 000	-2,1%	3 516
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	132 000	266 000	132 000	266 000	0,0%	4 290
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	104 000	232 000	104 000	232 000	0,0%	5 043
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	172 000	379 000	172 000	368 000	3,0%	3 081
16, rue Maublanc 75015 PARIS	109 000	288 000	109 000	283 000	1,8%	4 174
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	159 000	340 000	159 000	321 000	5,9%	5 862
158 bis, rue de la Croix Niver 75015 PARIS	78 000	136 000	78 000	141 000	-3,5%	4 533
90, rue de Javel 75015 PARIS	84 000	191 000	84 000	189 000	1,1%	5 457
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	84 000	200 000	84 000	184 000	8,7%	5 714
45, rue de la Jonquièrre 75017 PARIS	90 000	200 000	90 000	188 000	6,4%	3 333
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	154 000	440 000	154 000	425 000	3,5%	4 632
129, rue Legendre 75017 PARIS	96 000	290 000	96 000	284 000	2,1%	4 677
61, rue Ramey 75018 PARIS	141 000	282 000	141 000	274 000	2,9%	4 273
53, rue du Poteau 75018 PARIS	117 000	391 000	117 000	378 000	3,4%	3 689
53, rue du Simplon 75018 PARIS	81 000	171 000	81 000	165 000	3,6%	3 563
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	101 000	233 000	101 000	226 000	3,1%	3 641
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	680 000	1 510 000	680 000	1 510 000	0,0%	7 023
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	101 000	220 000	101 000	205 000	7,3%	4 889
200, rue de Belleville 75020 PARIS	210 000	526 000	210 000	508 000	3,5%	2 630
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	76 000	206 000	76 000	198 000	4,0%	10 300
33 avenue du Maine 75015 PARIS	5 315 000	5 820 000	5 315 000	5 810 000	0,2%	9 137
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	1 950 000	2 240 000	1 950 000	2 220 000	0,9%	6 455
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	1 830 000	1 830 000	-	-	100,0%	20 110
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	56 177	142 000	56 177	138 000	2,9%	2 119
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	176 079	376 000	176 079	370 000	1,6%	5 013
6 rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE *	71 718		71 718			
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	340 504	572 000	340 504	568 000	0,7%	2 270
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	129 582	250 000	129 582	250 000	0,0%	2 294
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	55 644	121 000	55 644	126 000	-4,0%	1 704
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	285 232	540 000	285 232	430 000	25,6%	900
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY *	1 159 527		2 213 499			
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	112 050	150 000	112 050	140 000	7,1%	649
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	89 699	150 000	175 587	220 000	-31,8%	1 250
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN *	1 067 143		1 067 143			
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	1 920 858	5 120 000	1 920 858	5 110 000	0,2%	1 799
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY *	731 755		731 755			
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	807 980	1 400 000	807 980	1 640 000	-14,6%	1 292
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	331 413	570 000	331 413	560 000	1,8%	2 111

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
<b>Locaux commerciaux</b>						
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	240 107	245 000	240 107	238 000	2,9%	1 690
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS *	788 382		788 382			
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	490 428	593 000	490 428	574 000	3,3%	2 391
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	349 870	734 000	349 870	720 000	1,9%	1 631
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	71 380	145 000	71 380	145 000	0,0%	1 629
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	633 944	700 000	633 944	690 000	1,4%	1 411
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	442 102	690 000	442 102	700 000	-1,4%	1 507
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	51 802	57 000	51 802	57 000	0,0%	2 375
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	550 347	535 000	550 347	540 000	-0,9%	1 454
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	716 417	830 000	716 417	830 000	0,0%	2 101
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	121 959	221 000	121 959	214 000	3,3%	5 525
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	380 300	1 130 000	380 300	1 100 000	2,7%	5 113
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	251 091	354 000	251 091	347 000	2,0%	3 688
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	358 973	530 000	358 973	530 000	0,0%	6 386
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS *	548 816		548 816			
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	876 582	1 070 000	876 582	1 070 000	0,0%	1 326
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	472 592	524 000	472 592	511 000	2,5%	2 139
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY *	758 546		758 546			
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	406 277	366 000	406 277	366 000	0,0%	1 557
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	350 633	724 000	350 633	726 000	-0,3%	4 469
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	73 633	132 000	73 633	130 000	1,5%	3 143
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	180 805	485 000	180 805	470 000	3,2%	8 818
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	388 101	493 000	388 101	482 000	2,3%	2 739
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	83 344	165 000	83 344	160 000	3,1%	3 320
Lotissement de la PLAINE BASSE 91350 GRIGNY *	945 184		945 184			
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	268 755	312 000	268 755	312 000	0,0%	2 311
15 ^ 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	633 120	602 000	633 120	601 000	0,2%	1 359
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	167 694	246 000	167 694	239 000	2,9%	3 565
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	556 577	1 295 000	556 577	1 257 000	3,0%	4 511
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	126 860	73 000	126 860	75 000	-2,7%	961
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	481 667	620 000	481 667	620 000	0,0%	1 425
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE *	117 386		117 386			
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	158 547	290 000	158 547	290 000	0,0%	1 229
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	167 000	190 000	167 000	180 000	5,6%	960
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	64 000	82 000	64 000	82 000	0,0%	1 206
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	165 000	373 000	165 000	367 000	1,6%	18 650
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	156 000	394 000	156 000	394 000	0,0%	3 426
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	100 000	261 000	100 000	261 000	0,0%	4 500
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	138 600	418 000	231 000	418 000	0,0%	1 672
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	191 000	210 000	191 000	210 000	0,0%	1 099
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	29 000	63 000	29 000	60 000	5,0%	1 703
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	190 000	331 000	190 000	321 000	3,1%	1 421
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	505 000	1 092 000	505 000	1 046 000	4,4%	2 459
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	73 000	102 000	73 000	102 000	0,0%	971
69 ^ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	637 000	1 260 000	637 000	1 200 000	5,0%	3 500
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	746 000	1 098 000	746 000	1 228 000	-10,6%	586
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	168 000	379 000	168 000	367 000	3,3%	1 779
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	80 000	208 000	80 000	203 000	2,5%	4 952
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	348 000	834 000	348 000	804 000	3,7%	7 794
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	540 000	800 000	540 000	781 000	2,4%	4 167
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL *	61 000		61 000			
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL *	60 000		60 000			
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE *	255 000		255 000			
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000	1 363 000	670 000	1 345 000	1,3%	888
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	176 000	377 000	176 000	377 000	0,0%	4 713
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS *	170 000		170 000			
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	278 000	355 000	278 000	353 000	0,6%	2 101
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	1 520 000	3 020 000	1 520 000	3 020 000	0,0%	2 013
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	635 000	1 147 000	635 000	1 083 000	5,9%	4 025
23-39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	738 092	860 000	738 092	840 000	2,4%	3 139
80-84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	5 300 000	4 620 000	5 300 000	4 610 000	0,2%	1 354

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
<b>Locaux commerciaux</b>						
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	869 000	980 000	869 000	970 000	1,0%	4 317
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	1 315 000	1 750 000	1 315 000	1 750 000	0,0%	1 307
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	2 925 000	2 760 000	2 925 000	2 870 000	-3,8%	1 809
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	2 076 750	2 560 000	2 076 750	2 520 000	1,6%	3 444
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	714 986	1 120 000	714 986	1 120 000	0,0%	933
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	904 129	2 290 000	904 129	2 280 000	0,4%	1 366
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	654 387	1 995 000	654 387	1 960 000	1,8%	4 433
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	101 859	205 000	101 859	190 000	7,9%	2 305
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	220 000	452 000	220 000	452 000	0,0%	2 055
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	2 260 000	4 640 000	2 260 000	4 504 000	3,0%	1 877
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	42 000	128 000	42 000	128 000	0,0%	1 185
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	128 000	289 000	128 000	289 000	0,0%	1 214
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	220 000	406 000	220 000	393 000	3,3%	1 713
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	293 750	360 000	293 750	360 000	0,0%	2 553
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	403 500	570 000	403 500	570 000	0,0%	2 073
44 boulevard Jacquart 62100 CALAIS	970 000	1 050 000	970 000	1 000 000	5,0%	3 097
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	1 735 000	1 770 000	1 735 000	1 770 000	0,0%	2 937
rue de la Vieille Ville 35600 REDON	3 500 000	3 325 000	3 500 000	3 335 000	-0,3%	968
1 rue Blacas 06000 NICE	1 450 000	1 558 000	1 450 000	1 530 000	1,8%	5 026
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	1 650 000	2 030 000	1 650 000	2 030 000	0,0%	1 262
Parc Lann 56000 VANNES	3 900 000	3 490 000	3 900 000	3 670 000	-4,9%	1 130
Zone Cap Sud 22100 LANVALLAY	1 840 000	1 796 000	1 840 000	1 889 000	-4,9%	770
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	7 181 000	8 075 000	7 181 000	7 919 000	2,0%	1 106
Les Garennes 87110 LE VIGEN	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0,0%	1 821
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	1 750 000	1 780 000	1 750 000	1 780 000	0,0%	1 780
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	2 490 000	2 510 000	2 490 000	2 640 000	-4,9%	1 793
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	2 350 000	2 390 000	2 350 000	2 470 000	-3,2%	1 707
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	1 910 000	1 724 000	1 910 000	1 960 000	-12,0%	1 437
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	470 000	348 000	470 000	351 000	-0,9%	7 404
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	7 540 000	7 880 000	7 540 000	7 650 000	3,0%	1 170
ZA des grands champs 61100 FLERS	2 077 906	1 939 000	2 077 906	2 018 000	-3,9%	923
34 route de St Marc 22300 LANNION	1 400 000	1 382 000	1 400 000	1 400 000	-1,3%	1 942
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	5 150 000	5 390 000	5 150 000	5 300 000	1,7%	1 030
75 Grande Rue 89100 SENS	1 141 575	1 185 000	1 141 575	1 182 000	0,3%	2 495
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	720 000	742 000	720 000	741 000	0,1%	1 835
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	6 730 000	6 760 000	6 730 000	6 730 000	0,4%	2 615
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	2 180 000	2 250 000	-	-	100,0%	1 317
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	1 102 000	1 200 000	-	-	100,0%	30 769
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	2 093 000	2 100 000	-	-	100,0%	2 174
17, rue Victor Masse 75009 PARIS	-	-	90 073	140 000	-100,0%	-
Lieudit Les Routoires 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	-	-	1 010 737	920 000	-100,0%	-
<b>Total Locaux Commerciaux</b>	<b>128 521 451</b>	<b>167 336 000</b>	<b>123 649 520</b>	<b>161 893 000</b>	<b>3,4%</b>	<b>1 774</b>
<b>Locaux mixtes et activités</b>						
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY *	322 000		322 000			
8-10 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	300 000	400 000	300 000	380 000	5,3%	1 231
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000	360 000	260 000	346 000	4,0%	1 286
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	480 000	513 000	480 000	511 000	0,4%	633
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	1 005 000	1 340 000	1 005 000	1 340 000	0,0%	1 021
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000	1 640 000	1 300 000	1 633 000	0,4%	769
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1 225 000	1 780 000	1 225 000	1 760 000	1,1%	1 585
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	3 135 478	3 770 000	3 047 500	3 784 000	-0,4%	1 224
3 rue Olympes de Gouges 91350 GRIGNY	1 866 550	2 160 000	1 866 550	2 290 000	-5,7%	982
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	2 100 000	2 230 000	2 100 000	2 230 000	0,0%	565
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	4 450 000	4 520 000	4 450 000	4 650 000	-2,8%	1 009
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	220 000	355 000	220 000	351 000	1,1%	828
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	3 166 000	2 100 000	3 166 000	2 210 000	-5,0%	301
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	1 000 000	1 010 000	1 000 000	1 010 000	0,0%	751
rue Vallée 44340 BOUGUENAI	2 800 000	3 660 000	2 800 000	3 646 000	0,4%	914
6 rue Joannès Carret 69009 LYON	1 260 000	1 030 000	1 260 000	1 230 000	-16,3%	1 088
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	4 000 000	3 930 000	4 000 000	3 920 000	0,3%	976
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	4 750 000	4 700 000	4 750 000	4 800 000	-2,1%	1 967
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	2 500 000	2 680 000	2 500 000	2 680 000	0,0%	1 446
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000	0,0%	787
57 bis avenue de l'Europe 77184 EMERAINVILLE	-	-	250 000	270 000	-100,0%	-
19, rue du 35ème Régiment 69500 LYON BRON	-	-	1 200 000	1 300 000	-100,0%	-
<b>Total Locaux mixtes et activités</b>	<b>39 240 028</b>	<b>41 834 000</b>	<b>40 602 050</b>	<b>43 980 000</b>	<b>-4,9%</b>	<b>907</b>

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
<b>Bureaux</b>						
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	593 000	1 050 000	593 000	955 000	9,9%	5 833
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	440 000	910 000	440 000	870 000	4,6%	8 273
64, rue de Crimée 75019 PARIS	116 000	362 000	116 000	350 000	3,4%	2 497
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	4 280 000	4 850 000	4 280 000	4 590 000	5,7%	9 032
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	77 999	95 000	77 999	95 000	0,0%	1 532
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	584 441	685 000	584 441	685 000	0,0%	1 991
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	700 089	759 000	700 089	757 000	0,3%	1 782
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	2 876 552	4 520 000	2 876 552	4 390 000	3,0%	2 381
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	2 026 593	3 873 000	2 026 593	3 782 000	2,4%	2 262
35, rue Grande Fontaine 78100 ST GERMAIN EN LAYE	186 000	401 000	186 000	401 000	0,0%	2 228
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	180 384	233 000	180 384	233 000	0,0%	1 363
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	152 000	270 000	152 000	270 000	0,0%	1 862
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	1 700 000	1 370 000	1 700 000	1 380 000	-0,7%	884
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	599 000	1 137 000	599 000	1 208 000	-5,9%	4 965
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	1 410 000	1 440 000	1 410 000	1 450 000	-0,7%	1 018
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	2 130 000	2 400 000	2 130 000	2 400 000	0,0%	1 620
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	1 320 000	1 440 000	1 320 000	1 440 000	0,0%	2 141
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	500 000	580 000	500 000	580 000	0,0%	1 528
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	780 000	1 130 000	780 000	1 120 000	0,9%	1 633
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	490 000	860 000	490 000	860 000	0,0%	1 050
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	400 000	565 000	400 000	565 000	0,0%	1 511
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	600 000	720 000	600 000	760 000	-5,3%	1 548
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	1 370 000	1 860 000	1 370 000	1 860 000	0,0%	1 336
12, Avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS *	900 000		900 000			
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	286 000	350 000	286 000	327 000	7,0%	1 155
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	1 400 000	1 750 000	1 400 000	1 750 000	0,0%	1 399
10 rue Marc Petit 69002 LYON	244 506	306 000	247 832	302 000	1,3%	2 318
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	1 300 000	1 400 000	1 300 000	1 400 000	0,0%	1 793
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	975 000	1 019 000	975 000	1 098 000	-7,2%	1 313
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000	1 290 000	1 550 000	1 285 000	0,4%	1 294
Cité Internationale 69006 LYON	1 323 367	1 680 000	1 342 401	1 680 000	0,0%	3 847
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	3 492 000	4 180 000	3 492 000	4 180 000	0,0%	2 750
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	1 940 000	1 907 000	1 940 000	1 921 000	-0,7%	1 611
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	5 600 000	5 530 000	5 600 000	5 554 000	-0,4%	1 504
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	4 050 000	4 060 000	4 050 000	4 060 000	0,0%	1 614
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	2 512 000	2 400 000	2 512 000	2 540 000	-5,5%	2 495
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	5 200 000	4 920 000	5 200 000	4 920 000	0,0%	1 742
kergaderec 29850 GOUESNOU	4 300 000	4 510 000	4 300 000	4 490 000	0,4%	1 727
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	5 243 000	5 000 000	5 243 000	5 330 000	-6,2%	1 543
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	0,0%	4 627
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	3 126 000	2 630 000	-	-	100,0%	1 847
8 rue Maryse Bastié 69500 BRON	-	-	1 130 000	840 000	-100,0%	-
<b>Total Bureaux</b>	<b>73 953 931</b>	<b>82 652 000</b>	<b>71 980 291</b>	<b>80 928 000</b>	<b>2,1%</b>	<b>1 937</b>
<b>Entrepôts</b>						
6, rue des Frères Lumière 78370 PLAISIR	-	-	580 000	640 000	-100,0%	-
Pars d'activités des Bellevues 95000 CERGY	-	-	2 000 000	1 500 000	-100,0%	-
<b>Total Entrepôts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 580 000</b>	<b>2 140 000</b>	<b>-100,0%</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>241 715 410</b>	<b>291 822 000</b>	<b>238 811 862</b>	<b>288 941 000</b>	<b>1,0%</b>	<b>1 593</b>

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



### Informations concernant les règles d'évaluation des immeubles

La valeur vénale des immeubles locatifs ressort de l'évaluation réalisée par Crédit Foncier Expertises selon les méthodes suivantes :

#### 1. Méthode par comparaison

Cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale d'un bien à l'aide de références fournies par les transactions intéressant des biens comparables au niveau du marché immobilier local.

#### 2. Méthode par le revenu

Celle-ci permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu de ce bien un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Dans le cas de locaux inoccupés, il est utilisé des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et actuel.

La valeur vénale est obtenue par la synthèse de ces deux méthodes auxquelles une troisième méthode de calcul sera utilisée « la méthode de la charge foncière » dans le cas d'une surface de terrain excédentaire ou d'une constructibilité résiduelle.

### Informations concernant les règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions comptables en vigueur.

**Immobilisations incorporelles** : les frais d'augmentation de capital sont amortis dans l'année par prélèvement sur la prime d'émission.

**Immobilisations locatives** : le patrimoine immobilier figure dans l'état du patrimoine pour sa valeur d'acquisition et sa valeur estimée. Il ne fait pas l'objet d'un amortissement. Une évaluation du patrimoine est effectuée à la fin de chaque exercice par Crédit Foncier Expertises et une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par ce Cabinet.

**Charges à répartir sur plusieurs exercices** : les frais d'acquisition et les frais de prospection sont amortis par imputation sur la prime d'émission.

**Capital** : le capital de la SCPI est composé, au 31 décembre 2014, de 1 260 000 parts de 150 € nominal.

**Dettes financières** : les dépôts et cautionnements reçus représentent les dépôts de garantie versés par les locataires et les emprunts contractés par la société.

**Gestion** : pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion reçoit des honoraires calculés sur les recettes de la Société (produits de l'activité immobilière et produits financiers).

**Provisions pour grosses réparations** : en 2014, elle a représenté 2.75% des loyers quittancés.

**Charges et Produits Exceptionnels** : ils représentent majoritairement la valeur comptable des actifs cédés.

**Honoraires sur arbitrages** : les commissions sur arbitrages d'actifs, dont celles revenant à la société de gestion et conformément à la quinzième résolution de l'AGE du 19/06/14, sont comptabilisés au compte de résultat puis neutralisés par un compte de transfert de charges pour être imputés dans les capitaux propres de la SCPI, par prélèvement sur le compte de plus ou moins-value réalisées sur cessions d'actifs.

## TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2014

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Frais de constitution				
- Frais d'augmentation de capital				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains et constructions locatives	238 953 436 €	10 331 000 €	-7 493 070 €	241 791 367 €
- Immobilisations en cours		87 978 €		87 978 €
- Autres immobilisations corporelles	5 495 919 €	819 551 €	-866 190 €	5 449 279 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
- Immobilisations financières	66 042 €		-355 €	65 687 €
- Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>244 515 398 €</b>	<b>11 238 530 €</b>	<b>-8 359 614 €</b>	<b>247 394 312 €</b>

## ETAT DES ENGAGEMENTS RECUS

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés H.T
4 254 986 €	21 942 818 €

## TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

ORIGINE		
- Report à nouveau antérieur		1 642 456 €
- Résultat de l'exercice 2013		17 279 298 €
<b>AFFECTATION</b>		
- Distribution	18 070 967 €	
- Report à nouveau	850 788 €	
	<b>18 921 755 €</b>	<b>18 921 755 €</b>

## TABLEAU DES UTILISATIONS DES PROVISIONS EN 2014

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	138 503 €	47 313 €	91 190 €
Provisions pour grosses réparations	531 700 €	531 700 €	
Provisions pour risques divers			
<b>TOTAL</b>	<b>670 202 €</b>	<b>579 013 €</b>	<b>91 190 €</b>

## TABLEAU DES RESSOURCES ET EMPLOIS

	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Année 2013	Année 2014
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	26 871 883 €	8 824 224 €	12 789 588 €	22 699 536 €	12 069 629 €
<b>A ajouter : Ressources de l'exercice</b>					
- Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	15 956 249 €	32 907 955 €	30 491 537 €	13 302 847 €	1 220 501 €
- Bénéfice de l'exercice	12 428 035 €	15 175 576 €	16 588 534 €	17 279 298 €	17 805 366 €
- Cessions d'actif	2 185 256 €	864 291 €	3 466 347 €	4 135 863 €	7 493 070 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	172 307 €	273 533 €	3 621 587 €	-1 323 848 €	-870 870 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	1 069 360 €	1 133 846 €	160 747 €	2 276 770 €	1 402 766 €
- Dotation aux provisions	716 838 €	862 534 €	1 172 978 €	1 204 129 €	1 368 809 €
- Dotation aux amortissements	317 055 €	505 201 €	286 593 €	-181 896 €	-10 009 €
- Diminution report à nouveau	-229 529 €	-806 103 €	557 387 €	-689 796 €	-791 669 €
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	59 487 455 €	59 741 058 €	69 135 296 €	58 702 903 €	39 687 591 €
<b>A déduire : Emplois de l'exercice</b>					
- Investissements de l'exercice					
- corporels	36 513 105 €	32 441 378 €	26 433 550 €	24 094 635 €	10 372 341 €
-Immobilisations financières	938 €	-14 297 €	7 442 €	3 696 €	-355 €
- Charges réparties/plusieurs exercices	-6 183 €	-37 458 €	-21 563 €	110 064 €	20 666 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	1 043 057 €	148 125 €	2 160 464 €	3 124 745 €	2 470 706 €
- Distribution de l'exercice					
-solde du dividende de l'exercice précédent	3 028 271 €	2 867 988 €	4 750 513 €	4 183 086 €	3 784 698 €
-acomptes sur dividendes de l'exercice	9 560 048 €	10 425 063 €	12 405 448 €	13 494 600 €	13 160 813 €
- Reprises d'amortissements et provisions	523 995 €	1 120 672 €	699 907 €	1 622 449 €	670 202 €
- Augmentation du report à nouveau					
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	50 663 231 €	46 951 470 €	46 435 761 €	46 633 274 €	30 479 072 €
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	8 824 224 €	12 789 588 €	22 699 536 €	12 069 629 €	9 208 520 €

## ENGAGEMENT HORS BILAN

### ENGAGEMENTS DONNES - Conservation pendant 5 ans des immeubles suivants

	Date d'acquisition	Date fin d'engagement	Montant d'acquisition
1/2/6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21 décembre 2011	21 décembre 2016	3 950 000 €
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21 décembre 2011	21 décembre 2016	5 315 000 €
69 boulevard Saint Germain 75005 PARIS	30 décembre 2011	30 décembre 2016	1 950 000 €

### ENGAGEMENTS DONNES - Affectation hypothécaire

	Date début d'engagement	Date fin d'engagement	Montant de l'hypothèque
TOUSSUS LE NOBLE Immeubles "ATHENES" et "LA SOURCE"	23 octobre 2012	23 octobre 2018	3 500 000 €

## PRESENTATION DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

<b>EXERCICE 2014</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES</b>		22 167 611 €
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0 €
PRODUCTION DE L'EXERCICE ( ou production brute de l'activité immobilière )		22 167 611 €
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
Autres charges immobilières		-1 060 585 €
PRODUCTION NETTE ( ou production nette de l'activité immobilière )		21 107 026 €
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		1 272 677 €
( dont transfert de charges d'exploitation )	1 272 677 €	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>		-3 653 129 €
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>18 726 574 €</b>
Dotation aux amortissements d'exploitation		-619 844 €
-Dotation	-619 844 €	
-Reprises & amortissements prélevés / prime d'émission		
Dotation aux provisions d'exploitation		-698 606 €
-Dotation	-1 368 809 €	
-Reprises	670 202 €	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION ( avant charges et produits financiers )</b>		17 408 124 €
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		-37 127 €
Produits financiers	59 558 €	
Charges financières	-96 685 €	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		17 370 996 €
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		434 369 €
Produits exceptionnels	6 745 916 €	
Charges exceptionnelles	-6 311 547 €	
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>17 805 366 €</b>

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	274 353 935 €	3 931 240 €	278 285 175 €
+ cessions d'immeubles	24 994 394 €	7 493 070 €	32 487 464 €
+ divers ( plus ou moins values)	-962 336 €	-1 761 536 €	-2 723 872 €
- prélèvements sur prime d'émission	32 499 077 €	949 203 €	33 448 280 €
- achat d'immeubles	263 806 256 €	10 396 618 €	274 202 873 €
- complément constructions	3 379 094 €	-14 270 €	3 364 824 €
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-1 298 434 €</b>	<b>-1 668 777 €</b>	<b>-2 967 211 €</b>

\* Depuis l'origine de la Société, sans prise en compte du financement tiré des emprunts



---

## RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

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

- Le contrôle des comptes annuels de la SCPI BUROBOUTIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 26 mai 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principe comptable et de présentation.

La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

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. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de 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 16 avril 2015

**Les Commissaires aux Comptes**

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

## **RAPPORT SPECIAL**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 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 du code monétaire et financier, 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.

### **CONVENTIONS SOUMISES 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 du code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

#### **1. Commission de gestion**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 9 % hors taxe calculée sur les montants encaissés des recettes locatives et produits financiers de l'exercice.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 983 447 € hors taxes.

## **2. Commissions de cession de parts**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 5 % hors taxe le montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 124 226 € hors taxes.

## **3. Commissions de souscription sur augmentations de capital**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 10 % hors taxe sur le produit des augmentations de capital décidées.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 393 124 € hors taxes.

## **4. Honoraires d'arbitrages**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit des honoraires complémentaires de gestion au titre de l'analyse et du suivi des cessions de patrimoine sont versés à votre société de gestion.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

## **5. Commissions sur cessions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 162 804 € hors taxes.

## **6. Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 101 216 € hors taxes.

## **7. Commissions de suivi et de pilotage**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

**Fait à Lyon et Paris, le 16 avril 2015**

**Les Commissaires aux Comptes**

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI



---

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2015

---

### PROJET DE RESOLUTIONS

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

##### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 17 805 365,63 €.

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

##### DEUXIEME RESOLUTION

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

##### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 603 427,49 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à              | 17.805.365,63 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 850.787,91 €    |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de        | 18.656.153,54 € |

1°/ décide de répartir une somme de 17.583.412,86 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 221.952,77 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1.072.740,68 €.

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.

##### QUATRIEME RESOLUTION

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

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable :         | 247.608.362,84 €, soit 196,51 € par part. |
| • valeur de réalisation :    | 296.246.154,86 €, soit 235,12 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 347.292.618,05 €, soit 275,63 € par part. |



## CINQUIEME 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.

## SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide :

- De renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire du **Cabinet ESCOFFIER**, dont le siège social est situé 40, Rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une nouvelle période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020,
- De ne pas renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Marc ESCOFFIER, arrivant à échéance, et de nommer en remplacement, pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, Monsieur **Laurent ALBERNI**, domicilié 40, Rue Laure Diebold – 69009 LYON.

## SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Pascal BOREL arrivera à échéance à la même date que celui de Co-Commissaire aux Comptes titulaire du Cabinet CASTAGNET, représenté par Monsieur Joël MICHEL, à savoir à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

## HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la société **FONCIER EXPERTISE** – 4 quai de Bercy – 94224 CHARENTON Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1<sup>er</sup> du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

## NEUVIEME RESOLUTION

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

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

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

## DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, 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 20% des fonds propres de la Société, tels qu'ils ressortiront à la prise d'effet de la présente résolution.

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

## ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les quatre associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

- **Associés sortants se représentant**

*(par ordre alphabétique)*

**CARDIF ASSURANCE VIE –**

**Enseigne : AEP – ASSURANCE EPARGNE PENSION - Société Anonyme**

732 028 154 RCS PARIS - APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Établissement secondaire : 76 rue de la Victoire – 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE

Détenant 96 000 parts

**Monsieur François LABORDE - 57 ans - Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)**

Détenant 725 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Directeur de l'activité conseil dans un établissement public

**Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS - 67 ans - Demeurant à BURES SUR YVETTE (91)**

détenant 30 parts dans la Société.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Expert-comptable honoraire

**Monsieur Alain SCHMITT - 61 ans - Demeurant à POINCY (77)**

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Gestionnaire de patrimoine

- **Associés faisant acte de candidature**

*(par ordre alphabétique)*

**ADM LAB - Société Civile**

539 196 402 RCS NANCY - APE 6499Z

Siège social : 54 cours Léopold – 54000 NANCY

Représentée par Monsieur Michel BARTHEL

Détenant 500 parts

**APPSCPI - Association**

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal

Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS

Détenant 1 part

**ISIS - Société civile immobilière**

448 438 523 RCS Brest - APE 6820B

Siège social : 20 milin Névez - 29800 PLOUEDERN

Représentée par Monsieur André PERON

Détenant 10 parts

**Monsieur Christian LEFEVRE - 64 ans - Demeurant à LAVILLEDIEU (07)**

Détenant 40 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Ancien Ingénieur financier dans un groupe bancaire

**Monsieur Patrick LORAND - 62 ans - Demeurant à LE TOUQUET (62)**

Détenant 450 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Ancien Directeur des achats dans le secteur automobile

**MANDDCIE - Société Civile**

791 166 358 RCS PARIS - APE 6820B

Siège social : 5, Villa Mozart – 75016 PARIS

Représentée par Monsieur Hughes MISSIONIER

Détenant 1 548 parts

**Monsieur Jean-Pierre MOLIERE** - 50 ans - Demeurant à LE PECQ (78)  
Détenant 334 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :  
Directeur d'opérations immobilières dans une société de gestion de portefeuille

**Monsieur Alain POUCH** - 64 ans - Demeurant à MONTAUBAN (82)  
Détenant 63 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :  
Ancien Pharmacien

**Monsieur Jean-Luc POURRAT** - 46 ans - Demeurant à SAINT BRIS LE VINEUX (89)  
Détenant 130 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :  
Gestionnaire des infrastructures numériques dans une administration

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

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



## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	21 942 817,74 €	21 092 194,47 €	17,52 €	17,65 €
- Excédent brut d'exploitation	18 726 573,77 €	18 152 636,24 €	14,95 €	15,19 €
- Résultat de l'exercice	17 805 365,63 €	17 279 298,10 €	14,22 €	14,46 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	189 000 000,00 €	186 966 600,00 €	150,00 €	150,00 €
- Total des capitaux propres	247 608 362,84 €	246 319 676,13 €	196,51 €	197,62 €
- Immobilisations locatives	245 080 233,35 €	242 190 955,51 €	194,51 €	194,31 €
- Total de l'état du patrimoine	247 608 362,84 €	246 319 676,13 €	196,51 €	197,62 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	18 656 153,54 €	18 921 754,53 €	14,90 €	15,83 €
- Dividende	17 583 412,86 €	18 070 966,62 €	14,04 €	15,12 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	291 822 000,00 €	288 941 000,00 €	231,60 €	231,81 €
- Valeur comptable	247 608 362,84 €	246 319 676,13 €	196,51 €	197,62 €
- Valeur de réalisation	296 246 154,86 €	294 894 018,13 €	235,12 €	236,59 €
- Valeur de reconstitution	347 292 618,05 €	344 089 196,14 €	275,63 €	276,06 €