

FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier
régie par les articles L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21
et R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier

Capital souscrit au 31/12/2013 : 357 563 448 €

Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2014

Exercice 2013

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

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 - 92925 La Défense Cedex (adresse postale)
612 011 668 RCS Nanterre - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

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

Directoire

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

Conseil de Surveillance

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

Conseil de surveillance

Georges CALSINA, Président
Jacques BALESE
Bernard COTTIN
Eric GERNER
Jean-Claude LEFEVRE
Michel MANI
Robert MICHEL
Jean OUSTRIN
Antoine PATTE
ACMN-VIE, représentée par Valérie DEPPE
AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION, représentée par Gilles SAINTE CATHERINE
AFI-ESCA, représentée par Jean-Claude JEGOU
BTP PREVOYANCE, représentée par Dominique de SAIVRE
MATIGNON FINANCES, représentée par Franck ROSSARD
SNRT, représentée par Dominique CHUPIN

Co-commissaires aux comptes titulaires

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

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

Sommaire

Avant-propos	Pages 4 et 5
Rapport de la Société de Gestion	
Marché des parts	
- Evolution du capital	Pages 6 et 7
- US Person	Page 7
Patrimoine	
- Investissements	Pages 7 et 8
- Cession d'actifs	Page 8
- Composition du patrimoine	Pages 9 à 20
- Valeurs vénales	Pages 20 et 21
Gestion des immeubles	
- Situation locative	Pages 21 et 22
- Contentieux	Page 22
- Travaux	Pages 22 et 23
Résultats	Pages 23 et 24
Performances	
- Revenus distribués et rendement	Page 24
- Evolution par part des résultats financiers	Page 25
Organisation et contrôle	Page 25
Directive A I F M	Page 26
Désignation d'un dépositaire	Page 27
Assemblée générale	Pages 27 et 28
Rapport du Conseil de Surveillance	Pages 29 à 31
Comptes annuels et annexes	
Comptes annuels	Pages 32 à 42
Annexe aux comptes annuels	Pages 43 à 48
Rapports des Commissaires aux Comptes	
Rapport sur les comptes annuels et rapport spécial	Pages 49 à 51
Assemblée Générale Mixte	
Projet de résolutions	Pages 52 à 58
Tableau des chiffres significatifs	Page 59



AVANT-PROPOS

LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m² à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rend plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2^{ème} position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4^{ème} trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

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

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



RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2013 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.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

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

MARCHÉ DES PARTS

Evolution du capital

Il est rappelé que, dans le cadre de la fusion-absorption des SCPI Ficoma, Cifocoma 4 par la SCPI Cifocoma 3, devenue Ficommerce, le marché des parts avait été suspendu au 1^{er} juin 2013 pour reprendre le 17 juillet 2013.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, concernant :

- Ficoma 1 549 parts en retrait ont été compensées par 1 549 parts en souscription
- Cifocoma 4 a enregistré la souscription de 8 610 parts et le retrait de 389 parts
- Cifocoma 3 a enregistré la souscription de 23 685 parts et le retrait de 7 046 parts.

A compter du 17 juillet 2013 jusqu'au 31 décembre 2013, la SCPI Ficommerce a enregistré 25 384 parts en retrait compensées par 25 384 parts en souscription.

Depuis le 22 août 2013, le prix de retrait est ainsi défini : prix de souscription - commission de souscription, soit 203,65 € par part (passant à 203,57 € par part à compter du 01.01.2014 compte tenu du nouveau taux de TVA en vigueur).

Au cours du second semestre 2013, la SCPI Ficommerce a enregistré 1 164 parts échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts *(chiffres présentés concernant la SCPI absorbante)*

Au cours de l'année 2013, ce sont 29 341 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (120 dossiers) et de donations (10 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.

US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

Evolution du capital

Date de création : 1987

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)
2009	133 752 906 €	23 665 734 €	874 202	3 379	2 096 564 €
2010	187 340 850 €	73 796 044 €	1 224 450	4 274	6 143 660 €
2011	187 830 603 €	953 121 €	1 227 651	4 312	277 403 €
2012	189 631 566 €	78 211 492 €	1 239 422	4 402	441 434 €
2013	357 563 448 €	225 468 391 €*	2 337 016	7 393	1 237 378 €

Dans le cadre d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, les chiffres présentés concernent la SCPI absorbante (Cifocoma 3).

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

Evolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions €HT
2009	11 256	1,47%	0	18 jours	3 930
2010	9 459	0,77%	0	N.S	929
2011	12 681	1,03%	1 622	1 mois	1 146
2012	12 583	1,02%	0	N.S	904
2013	32 430	1,38%	5 005	2 mois	1 822

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé des investissements portant sur quatre nouveaux actifs pour un montant global de 16,1 M€ acte en mains.

Les biens sélectionnés ont été, comme par le passé, présentés à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

L'ensemble des actifs acquis ayant été décrits au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
Route de Géménos - AUBAGNE (13)	Commerce	3 190 m ²	20/12/2013	Cabesto	603 K€	7 760 K€
Avenue Pierre Mendès France ST JEAN DE LA RUELLÉ (45)	Commerce	2 000 m ²	20/12/2013	Kiabi	282 K€	3 400 K€
Rue des Métiers - VENETTE (60)	Commerce	1 212 m ²	10/10/2013	Animalis	161 K€	1 950 K€
11 allée du Haut-Poitou CHASSENEUIL DU POITOU (86)	Commerce	1 950 m ²	26/07/2013	Stokomani	180 K€	1 980 K€
TOTAL		8 352 m²			1 226 K€	15 090 K€

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 7,61% acte en mains.

Cessions d'actifs

Votre Société a poursuivi la politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, en ayant pour objectif de valoriser le patrimoine en se dessaisissant d'actifs devenus obsolètes ou vacants et en le renouvelant par des actifs loués répondant aux nouvelles normes.

Les cessions d'actifs réalisées au cours de l'année ont porté sur une surface totale de 8 142 m² pour un montant total de 4,5 K€ net vendeur (avant impôts). Presque toutes les ventes sont intervenues à des prix équivalents ou supérieurs aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-dessous.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2
5 quai de Jaÿr - LYON (69)	Bureaux	3 461 m ²	1 800 K€	1 656 K€
24 rue des Champoullains - AUXERRE (89)	Bureaux	1 555 m ²	350 K€	350 K€
45 avenue de Flandres - WASQUEHAL (59)	Bureaux	716 m ²	865 k€	880 k€
Centre commercial Les Portes de la Ville GARGE-LES-GONESSE (95)	Bureaux	1 785 m ²	590 K€	590 K€
Immeuble Le Britannia - 20 boulevard Eugène Deruelle - LYON (69)	Bureaux	625 m ²	925 K€	920 K€
TOTAL		8 142 m²	4 530 K€	4 396 K€

Conformément à la résolution votée l'an dernier, les honoraires d'arbitrage se sont élevés à 14,4 K€ au titre des cessions réalisées au cours de l'exercice et 38,3 K€ au titre des acquisitions financées par le réemploi des fonds.

Cette commission est en adéquation avec les nouvelles dispositions de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF qui complète notamment la rémunération des sociétés de gestion par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts prévoyant de reconduire les taux votés l'an dernier, soumise à votre approbation.

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

Composition du patrimoine immobilier

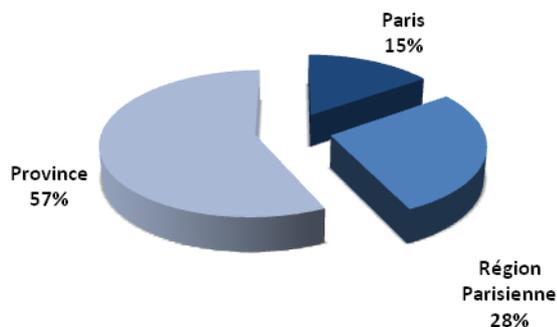
Au 31 décembre 2013, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 288 278 m² représentant une augmentation de près de 1,1 % par rapport à 2012 (285 238 m²) et réparti sur 309 immeubles, après regroupement des immeubles en indivision, suite à la fusion des trois SCPI. Le nombre de locataires s'élève à 542.

Suite aux cessions et acquisitions réalisées en 2013, la répartition géographique du patrimoine est restée constante par rapport à 2012 : la province reste majoritaire (57%), Paris et la région parisienne se maintiennent à 43%. La répartition sectorielle a enregistré une baisse du secteur de bureaux au profit des commerces qui conservent une position dominante avec 81% du patrimoine soit 3 points de plus par rapport à 2012.

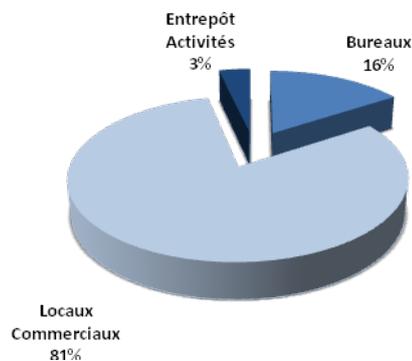
Composition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2013

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

(à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts et Activités	TOTAL
PARIS	1,64%	13,59%	0,00%	15,23%
REGION PARISIENNE	3,45%	24,29%	0,00%	27,74%
PROVINCE	10,64%	42,87%	3,52%	57,03%
TOTAUX	15,73%	80,75%	3,52%	100%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2013

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS	02/06/1986	136 975	27 393	164 368	350 000
369 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	21/07/1986	110 504	23 172	133 676	260 000
C.C. "Le Manoir Saint Lô" - 44000 NANTES-DOULON	25/09/1986	109 763	3 506	113 270	140 000
ZAC de la Fontaine - 44230 ST-SEBASTIEN S/LOIRE	25/09/1986	76 225	2 744	78 969	120 000
99 rue des Orteaux - 75020 PARIS	02/10/1986	263 403		263 403	580 000
192 rue Cardinet - 75017 PARIS	08/12/1986	185 988	36 054	222 042	630 000
159-165 rue Jean Zay - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	590 000	3 659	593 659	610 000
32 avenue du Roule - 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	182 939		182 939	230 000
121 rue des Dames - 75017 PARIS	13/02/1987	109 763		109 763	177 000
47-49 boulevard Bessières - 75017 PARIS	13/02/1987	169 715	33 142	202 857	570 000
13 place Gordaine - 18000 BOURGES	12/06/1987	76 225	16 083	92 308	180 000
124 rue de Belleville - 75020 PARIS	29/06/1987	217 313	46 421	263 733	430 000
2 rue Idrac - 31000 TOULOUSE	03/07/1987	350 633	69 974	420 607	880 000
Lotissement "La Cristole II" - 84000 AVIGNON*	11/12/1987	335 736	7 165	342 901	-
31 rue de Douai - 59810 LESQUIN	06/01/1988	699 741	14 254	713 995	730 000
Lotissement "La Grivonnaire" - 53000 LAVAL	04/03/1988	274 408	6 250	280 659	550 000
183 rue du fbg Poissonnière - 75009 PARIS	22/03/1988	215 803	44 515	260 319	330 000
100 rue de l'Ouest - 75014 PARIS	15/04/1988	180 136	38 036	218 172	210 000
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	462 835	9 757	472 592	790 000
2 place du Sancerrois - 78310 MAUREPAS	05/05/1988	198 184	39 179	237 363	460 000
84 rue de Maubeuge - 75009 PARIS	22/06/1988	173 704	36 664	210 368	290 000
25-27 bld Victor Hugo - 87000 LIMOGES	27/06/1988	228 674	5 336	234 009	340 000
Zac "La Sauvagère"- 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE	12/07/1988	632 663	13 065	645 728	790 000
Zac de la Condamine - 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	359 475	7 851	367 326	730 000
Z.I de la Vallée du Giers bt F - 69700 GIVORS	12/09/1988	320 988	7 165	328 153	560 000
26-31 av des Landiers - 73000 CHAMBERY*	10/10/1988	940 940	19 285	960 225	-
38-44 rue de la République - 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	592 874		592 874	880 000
Zac des Clouzeaux - SAINT GERVAIS LA FORET	27/10/1988	670 776	13 644	684 420	1 140 000
102 rue H. Barbusse - 95100 ARGENTEUIL*	06/12/1988	336 607	7 455	344 062	-
1-3 rue du Bois des Roses - 02100 FAYET	31/12/1988	628 730		628 730	1 020 000
C.C. "Grand Boucle" - 05100 BRIANCON*	27/01/1989	379 379		379 379	-
4 rue Robert Turgot - 79000 NIORT	10/03/1989	314 045		314 045	550 000
Zac de Cora - 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 218 023	25 764	1 243 787	2 190 000
Forum le Poinçonnet - 36330 LE POINÇONNET*	31/03/1989	392 007		392 007	-
23 rue Emile Zola - 42000 SAINT-ETIENNE*	02/05/1989	349 108	7 744	356 853	-
ZI de la Vallée du Giers - 69700 GIVORS	19/05/1989	1 950 000	7 165	1 957 165	1 950 000
Route des Romains - 57100 THIONVILLE	01/06/1989	823 225	16 464	839 689	1 440 000
Bld de la Reine Jeanne - 1330 SALON DE PROVENCE	25/07/1989	1 210 140	24 849	1 234 989	2 500 000
8 rue Montenotte - 75017 PARIS	03/08/1989	457 347		457 347	560 000
Zone espace 10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22/09/1989	929 482		929 482	1 160 000
29 rue Oberkampf - 75011 PARIS	27/09/1989	145 694	31 100	176 794	200 000
13 rue de Brezin - 75014 PARIS	02/10/1989	560 250	106 943	667 193	700 000
Zac du Petit Noyer - 77340 PONTAULT-COMBAULT	05/10/1989	1 088 913		1 088 913	1 740 000
4 rue de Gisors - 95300 PONTOISE	26/10/1989	152 449	30 566	183 015	210 000
C. C du Parc - 11100 NARBONNE	30/11/1989	457 347		457 347	870 000
C.C "les Clairions" - 89000 AUXERRE	30/11/1989	609 796	12 653	622 449	1 230 000
Quartier Les Clairions 5 rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	504 134		504 134	870 000
Rés Albert 1er - 95600 EAUBONNE	05/12/1989	476 807		476 807	400 000
La Banque à Genêts - 50470 LA GLACERIE	05/12/1989	793 192		793 192	1 290 000
Espace Europe - 59700 MARCQ EN BAROEUL*	19/12/1989	1 150 662		1 150 662	-
5 av Gambetta - 75020 PARIS	27/12/1989	118 536	25 611	144 148	145 000
302 av de Dunkerque - 59130 LAMBERSAT	27/12/1989	200 470	31 481	231 951	445 000
Le Méliès - 261 rue de Paris - 93100 MONTREUIL	04/01/1990	1 283 459		1 283 459	2 060 000
Square du Chêne Germain - 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 308 622		1 308 622	1 840 000
Rue du Commerce - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	300 325	6 784	307 109	395 000
Lotissement "l'Aurélienne" - 13200 ARLES	14/03/1990	625 041	12 958	637 999	1 200 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
107 av de Clichy - 75017 PARIS	14/03/1990	216 612		216 612	307 000
Lotissement "Mendès-France" - 79000 NIORT	15/05/1990	472 592		472 592	870 000
Parc activités des Sablons - 41350 VINEUIL	22/05/1990	254 072	5 946	260 017	580 000
Le Marmara - Rue Emile Zola - 42000 SAINT ETIENNE*	12/06/1990	503 082	10 793	513 875	-
Zac Lescar - 64000 LESCAR	12/06/1990	981 406	9 757	991 163	1 235 000
Parc commercial Nordaix - 73100 AIX LES BAINS	19/06/1990	365 878	8 156	374 034	620 000
Rue de la Sablonnière - 94460 VALANTON	28/06/1990	1 019 228		1 019 228	1 710 000
C. C "les Linandes beiges" - 95000 CERGY	02/07/1990	660 104	132 402	792 506	1 000 000
39 rue Didot - 75014 PARIS	27/09/1990	92 720	19 818	112 538	85 000
3 av de Gravelle/ rue de Paris - 94000 CHARENTON	15/10/1990	255 924	17 074	272 998	200 000
Parc activités des Sablons - 41350 VINEUIL	22/10/1990	249 462		249 462	570 000
C. C "les Arcades" - 95620 PARMAIN	20/11/1990	770 870	169 112	939 981	2 310 000
C. C "les Arcades" - 91330 YERRES	20/11/1990	508 678	112 469	621 148	1 280 000
C. C "la Villedieu" - 78990 ELANCOURT	20/11/1990	1 168 788	257 963	1 426 750	3 190 000
Rue du Chêne à Champagne - 91700 FLEURY MEROGIS*	30/11/1990	701 265	14 635	715 901	-
Rue Louis Blériot 2-3-4-5 - 68000 COLMAR	11/12/1990	858 212		858 212	1 510 000
C. C Centre Vie - 95460 EZANVILLE	17/01/1991	3 202 027		3 202 027	2 300 000
Rue Lavoisier - 59160 LHOMME	15/02/1991	1 097 633	22 562	1 120 195	1 800 000
Le Galliéni - av de la Libération - 77000 MELUN	04/03/1991	1 612 103		1 612 103	1 460 000
C. C le Clos Jacquin - 31000 TOULOUSE*	15/03/1991	1 158 613		1 158 613	-
Parc de Tilloy - rue Monnet - 60000 BEAUVAIS*	03/05/1991	948 771		948 771	-
121 bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	3 849 550	74 243	3 923 792	7 150 000
76 bld de Belleville - rue Palikao - 75020 PARIS	26/09/1991	333 101	7 500	340 602	360 000
10-12 rue du Rendez-vous - 75012 PARIS	30/10/1991	528 388	22 867	551 256	570 000
52 rue Pottier - 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	474 421	10 214	484 635	770 000
Allées des Ailes - 03200 VICHY	14/02/1992	838 470		838 470	1 210 000
Tattes de Borly Nord - RN 907 79380 GRANVES SALES	27/03/1992	830 847		830 847	1 090 000
Zac Saint Michel - 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 040 007	20 886	1 060 893	2 060 000
C. C de la Bussie - 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 924 349		1 924 349	2 500 000
66 rue Lafayette - 75009 PARIS	30/07/1998	346 059	70 889	416 948	890 000
Rue de la Regratterie - 86000 POITIERS	26/10/1998	177 451	37 121	214 572	450 000
1 av des Béguines - 95000 CERGY PONTOISE*	22/05/2005	2 500 000		2 500 000	-
Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELOT *	28/10/2005	4 003 970	98 721	4 102 691	-
Chemin des Espinaux - 30340 ST PRIVAT DES VIEUX 50%	27/07/2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 500 000
Av Pierre Curie - 78210 SAINT CYR L'ECOLE	14/11/2006	800 000	40 720	840 720	1 030 000
11 boulevard de la Sagne - 11430 GRUISSAN	09/01/2007	5 216 000	74 794	5 290 794	5 650 000
91-103 bld de sébastopol - 75001 PARIS	08/04/2008	7 427 828	470 300	7 898 128	8 280 000
18 rue Royale - 74000 ANNECY (VEFA)	04/07/2008	3 011 502		3 011 502	3 011 502
21-31 rue de Paderbon - 72000 LE MANS	04/07/2008	197 672		197 672	170 000
2 quai Fernand SAGUET - 94700 MAISONS ALFORT	04/07/2008	724 900		724 900	690 000
Le verdy - av de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	20 099 999	1 243 200	21 343 199	20 400 000
Route d'Arras - RD 919 - 62320 DROCOURT	30/09/2008	1 820 000	33 100	1 853 100	1 850 000
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	31/07/2009	20 110 083		20 110 083	22 950 000
20 rue St-Exupéry - 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	3 450 850		3 450 850	3 560 000
17 av. de Dordogne - 24200 SABLAT	11/12/2009	6 112 258		6 112 258	5 700 000
Avenue de la Croisette - 02600 VILLERS COTERET	11/12/2009	1 264 791		1 264 791	1 310 000
ZI des Wallons - 02200 BRAINE	11/12/2009	918 278		918 278	950 000
63 rue de Rome - 53000 LAVAL	11/12/2009	1 994 084		1 994 084	2 070 000
Avenue du Château - 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 270 497		1 270 497	1 280 000
36 place St Pol - 28400 NOGENT LE ROTROU	08/01/2010	885 687		885 687	1 010 000
Ave. Olivier Perroy - 13790 ROUSSET	14/09/2010	9 489 000		9 489 000	9 090 000
ZAC de la Gibauderie - 86280 SAINT BENOIT	01/12/2010	3 500 000		3 500 000	3 560 000
ZAC des Milliaires - 30300 BEAUCAIRE	28/12/2010	1 585 386		1 585 386	1 490 000
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL	28/12/2010	824 400		824 400	850 000
Rue Descartes - 02000 CHAMBRY	28/12/2010	2 771 870		2 771 870	2 610 000
Galerie "Louis Gabriel" - 33000 BORDEAUX	28/12/2010	1 487 194		1 487 194	1 490 000
15 bld Henri Cordier - 22600 LOUDEAC	29/12/2010	1 800 000		1 800 000	1 850 000
Rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 670 000		1 670 000	1 700 000
ZAC "Grand Angle" - 30133 LES ANGES	30/12/2010	9 673 207		9 673 207	8 930 000
Parc de Madugas - 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	19 143 865	192 600	19 336 465	19 540 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
Rue Victor Baltard - 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	13 847 325	283 300	14 130 625	13 750 000
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART à 65%	13/05/2011	13 003 882	217 560	13 221 442	11 310 000
Bd Victor Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	4 450 000		4 450 000	5 400 000
8 impasse Serge Réggiani ZAC d'Ar Mor 44800 ST HERBLAIN	28/12/2012	6 811 800		6 811 800	7 000 000
Quai de Jemmapes - 75010 PARIS	01/01/2013	315 000		315 000	315 000
Centre Commercial Intermarché - 45380 LA CHAPELLE ST MESTMIN *	01/01/2013	290 000		290 000	-
34 rue Dauphine - 75006 PARIS	01/01/2013	490 000		490 000	510 000
34 rue Jules Verne - 44700 ORVAULT*	01/01/2013	350 000		350 000	-
30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	360 000		360 000	360 000
80 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES	01/01/2013	150 000		150 000	155 000
151 avenue Jean Chaubet - 31000 TOULOUSE	01/01/2013	920 000		920 000	960 000
Avenue de Bordeaux- 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 410 000		1 410 000	1 430 000
11 rue du Parlement Sainte Catherine - 33000 BORDEAUX	01/01/2013	560 000		560 000	580 000
34 avenue Victor Hugo - 92170 VANVES	01/01/2013	280 000		280 000	290 000
94 rue Cambronne - 75015 PARIS	01/01/2013	290 000		290 000	290 000
Centre Commercial du Bois Jugan - 50000 SAINT-LO *	01/01/2013	280 000		280 000	-
70 rue Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	01/01/2013	180 000		180 000	186 000
125 rue Ordener - 75018 PARIS	01/01/2013	790 000		790 000	870 000
67 avenue du Docteur Netter - 75012 PARIS	01/01/2013	165 000		165 000	170 000
27/29 rue Jean Jaurès - 94240 L'HAY LES ROSES	01/01/2013	140 000		140 000	150 000
Place Salvador Allende - 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	1 136 000		1 136 000	1 130 000
5 rue Franklin - 75016 PARIS	01/01/2013	485 816		485 816	510 000
99 rue de Rennes - 75006 PARIS	01/01/2013	1 270 000		1 270 000	1 340 000
95 bd Magenta - 75010 PARIS	01/01/2013	330 000		330 000	345 000
45 bis rue des Acacias - 75017 PARIS	01/01/2013	760 000		760 000	770 000
62 boulevard Ornano - 75018 PARIS	01/01/2013	650 000		650 000	700 000
252 rue du Faubourg Saint Martin - 75010 PARIS	01/01/2013	170 000		170 000	170 000
206 rue du Fbg St Antoine 75012 PARIS	01/01/2013	670 000		670 000	690 000
89/91 rue de Bellevue - 92100 BOULOGNE	01/01/2013	230 000		230 000	230 000
24 rue Pigacière - 14000 CAEN	01/01/2013	310 000		310 000	315 000
6-8 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU *	01/01/2013	500 000		500 000	-
2-4 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU *	01/01/2013	1 170 000		1 170 000	-
Quartier de l'Horloge - 75003 PARIS	01/01/2013	520 000		520 000	370 000
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	01/01/2013	755 000		755 000	760 000
26 rue de Roi de Sicile - 75004 PARIS	01/01/2013	640 000		640 000	660 000
ZI de la République - 86000 POITIERS	01/01/2013	450 000		450 000	460 000
73 rue du Cherche Midi - 75006 PARIS	01/01/2013	390 000		390 000	400 000
48 rue de Belleville - 75020 PARIS	01/01/2013	390 000		390 000	400 000
14 rue Pablo Picasso - 01000 BOURG EN BRESSE	01/01/2013	1 380 000		1 380 000	1 380 000
3 bis et 5 route d'Olivet - 45000 ORLEANS	01/01/2013	1 320 000		1 320 000	1 360 000
Lot "La Cristolle II" - 84000 AVIGNON *	01/01/2013	910 000		910 000	-
851 avenue de la République - 59000 MARCQ EN BAROEUL	01/01/2013	500 000		500 000	500 000
136 rue de la Sous Préfecture - 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE*	01/01/2013	210 000		210 000	-
Centre Commercial Atlantis - 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 890 000		2 890 000	2 930 000
70 rue Maurice Flandin - 69003 LYON	01/01/2013	482 000		482 000	483 000
1605 route de Frans - 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	01/01/2013	750 000		750 000	750 000
Zac de la Condamine - 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS	01/01/2013	1 300 000		1 300 000	1 300 000
Fontaine Saint Martial - 87220 FEYTIAT	01/01/2013	583 000		583 000	590 000
2631 avenue des Landiers - 73000 CHAMBERY	01/01/2013	370 000		370 000	387 000
Rue Marcel Dassault - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	01/01/2013	1 730 000		1 730 000	1 680 000
226 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART	01/01/2013	550 000		550 000	550 000
19 rue de Washington - 75008 PARIS	01/01/2013	580 000		580 000	580 000
160 rue d'Antibes - 06400 CANNES	01/01/2013	490 000		490 000	490 000
17 à 27 rue J. Lolive - 93500 PANTIN	01/01/2013	710 000		710 000	750 000
171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE*	01/01/2013	1 110 000		1 110 000	-
75 rue du Javelot - 75013 PARIS	01/01/2013	555 000		555 000	555 000
8 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ à 66,67 %	01/01/2013	2 180 926	24 000	2 204 926	1 926 667
20 rue Daval - 75011 PARIS	01/01/2013	940 000		940 000	950 000
9, rue de la Cossonerie - 75001 PARIS	01/01/2013	2 040 000		2 040 000	2 090 000
25, Rue Louis Vicat - 58000 NEVERS*	01/01/2013	650 000		650 000	-

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
7, Rue des Ingrains - 36000 CHATEAUROUX	01/01/2013	730 000		730 000	730 000
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 STRASBOURG	01/01/2013	980 000		980 000	980 000
78 avenue Kléber - 75016 PARIS	01/01/2013	1 520 000		1 520 000	1 600 000
7 quai Voltaire - 75007 PARIS	01/01/2013	2 160 000		2 160 000	2 190 000
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 STRASBOURG	01/01/2013	766 000		766 000	770 000
Zac des roches - 77370 NANGIS	01/01/2013	4 530 000		4 530 000	4 570 000
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	1 071 089		1 071 089	1 155 840
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	684 445		684 445	707 840
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS à 89,6%	01/01/2013	988 546		988 546	1 155 840
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	911 334		911 334	976 640
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	574 607		574 607	609 280
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	1 017 145		1 017 145	1 066 240
199-199 bis rue de la Convention - 75015 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	823 692		823 692	842 240
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	897 516		897 516	922 880
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	2 706 156		2 706 156	2 795 520
2 Rue Duffrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	900 633		900 633	913 920
66 avenue Kléber - 2 rue Ciramosa - 75016 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	953 587		953 587	994 560
64 rue de Passy - 75016 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	6 388 070		6 388 070	7 212 800
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	420 065		420 065	430 080
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	446 462		446 462	456 960
50 rue Damremont - 75018 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	380 941		380 941	394 240
98 rue de Flandre - 75019 PARIS à 89,6 %	01/01/2013	552 651		552 651	573 440
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES à 89,6 %	01/01/2013	481 536		481 536	510 720
10 rue Isidore Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS à 89,6 %	01/01/2013	447 643		447 643	448 000
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON à 89,6 %	01/01/2013	293 369		293 369	304 640
29 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART à 89,6 %	01/01/2013	792 517		792 517	797 440
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES à 89,6 %	01/01/2013	433 002		433 002	430 080
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE à 89,6 %	01/01/2013	111 600		111 600	277 760
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS à 89,6 %	01/01/2013	482 115		482 115	492 800
108 Grande Rue - 77300 FONTAINEBLEAU à 89,6 %	01/01/2013	623 790		623 790	645 120
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE à 89,6 %	01/01/2013	428 808		428 808	492 800
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF à 89,6 %	01/01/2013	235 807		235 807	246 400
7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai - 92360 MEUDON à 89,6 %	01/01/2013	196 256		196 256	206 080
34 avenue du Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE à 89,6 %	01/01/2013	306 826		306 826	304 640
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE à 89,6 %	01/01/2013	424 618		424 618	425 600
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY à 89,6 %	01/01/2013	337 913		337 913	349 440
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET à 89,6 %	01/01/2013	350 889		350 889	376 320
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX à 89,6 %	01/01/2013	410 399		410 399	430 080
9 avenue du Général de Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 89,6 %	01/01/2013	192 688		192 688	199 808
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES à 89,6 %	01/01/2013	546 018		546 018	564 480
3 et 11 place de l'Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE à 89,6 %	01/01/2013	678 002		678 002	716 800
Le Sikkim - 73210 LA PLAGNE	01/01/2013	780 000		780 000	570 000
Zac de la Prairie - 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	2 550 000		2 550 000	2 560 000
1 Rue des Chênes - 50190 PERIERS	01/01/2013	1 700 000		1 700 000	1 640 000
35 Rue Henri Barbusse - 78800 HOUILLES	01/01/2013	670 000		670 000	720 000
158 Boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 460 000		2 460 000	2 470 000
4 Rue du Général Leclerc - 80000 AMIENS	01/01/2013	480 000		480 000	480 000
10 boulevard Davout - 89000 AUXERRE	01/01/2013	310 000		310 000	310 000
2 rue de Buzenval - 60000 BEAUVAIS*	01/01/2013	310 000		310 000	-
82-86 boulevard Carnot - 06400 CANNES	01/01/2013	1 200 000		1 200 000	1 200 000
19 rue Jean Lecanuet - 76000 ROUEN	01/01/2013	1 040 000		1 040 000	1 050 000
43 Place de Jaude - 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	1 100 000		1 100 000	1 100 000
4 rue Stéphane Mony - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	610 000		610 000	620 000
76 boulevard d'Angleterre - 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	290 000		290 000	290 000
Rue de Stalingrad - 44600 SAINT NAZAIRE	01/01/2013	290 000		290 000	270 000
2-6 rue Saint Venant - 59000 LILLE	01/01/2013	290 000		290 000	260 000
Rue Paul Mériel - 31000 TOULOUSE	01/01/2013	1 950 000		1 950 000	1 880 000
136 rue du Général de Gaulle - 57050 LONGEVILLE LES METZ	01/01/2013	125 000		125 000	125 000
76 boulevard Saint Marcel - 75005 PARIS	01/01/2013	930 000		930 000	930 000
36-38 Cours de Vincennes - 75012 PARIS	01/01/2013	880 000		880 000	880 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
1 rue du Pont Sauvetout - 44000 NANTES	01/01/2013	275 000		275 000	275 000
60-62 rue Maurice Thorez - 92000 NANTERRE	01/01/2013	710 000		710 000	710 000
21-23 rue Renan - 69007 LYON	01/01/2013	610 000		610 000	520 000
LE BRITANNIA 20 bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2013	1 240 000		1 240 000	1 247 000
11-15 Bis rue Lepouze - 27000 EVREUX	01/01/2013	370 000		370 000	370 000
21-23 boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS	01/01/2013	3 280 000		3 280 000	3 230 000
121 boulevard Pierre Mendès France - 50100 CHERBOURG	01/01/2013	520 000		520 000	510 000
79 avenue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	370 000		370 000	390 000
Avenue du 8 Mai 1945 - 59176 MASNY	01/01/2013	5 700 000		5 700 000	5 860 000
ZAC LYON CONFLUENCE - 69002 LYON	01/01/2013	4 300 000		4 300 000	4 300 000
Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées - 28100 DREUX	01/01/2013	745 000		745 000	745 000
Za La Brosserie Route de Lorris - 45500 GIEN	01/01/2013	730 000		730 000	730 000
Lieu dit Vignes de la justice - 47150 MONFLANQUIN	01/01/2013	2 910 000		2 910 000	2 910 000
Le Clousy rue Georges Clémenceau - 85560 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	3 800 000		3 800 000	3 870 000
La Gare - 69440 MORNANT	01/01/2013	3 560 000		3 560 000	3 650 000
Zac Parc de Tesan - 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	5 900 000		5 900 000	6 000 000
ZAC du Ru du Moulin - La Forge Route de Pontault - 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	780 000		780 000	780 000
PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne d'Orves - 92700 COLOMBES	01/01/2013	7 870 000		7 870 000	7 850 000
ZAC de Garonne - 6 rue Isabelle Ebenhardt - 31200 TOULOUSE	01/01/2013	6 750 000		6 750 000	6 750 000
Rue Entre Deux Bois - 59154 CRESPIEN	01/01/2013	10 500 000		10 500 000	10 500 000
1-5-7 Avenue Forest - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	1 600 000		1 600 000	1 630 000
Plan de Campagne - 13170 LES PENNES MIRABEAUX	01/01/2013	790 000		790 000	860 000
1 rue de la Hallebarde - 45000 ORLEANS	01/01/2013	1 630 000		1 630 000	1 640 000
47 rue Montbelliarde - 01000 SAINT DENIS LES BOURG	01/01/2013	670 000		670 000	680 000
20-22 rue de la Huchette - 79300 BRESSUIRE	01/01/2013	350 000		350 000	350 000
22 place des Innocents - 75001 PARIS	01/01/2013	1 450 000		1 450 000	1 475 000
36 rue Rambuteau - 75004 PARIS	01/01/2013	4 900 000		4 900 000	4 950 000
Avenue des Battes - 28100 DREUX	01/01/2013	570 000		570 000	575 000
13 avenue de la victoire - 77100 MEAUX	01/01/2013	960 000		960 000	980 000
ZA de Saint Martory - 31120 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	870 000		870 000	870 000
ZAC Plein Sud - 63170 AUBIERE	01/01/2013	1 570 000		1 570 000	1 600 000
11-13 rue Philibert Laguiche 40-50-52 place aux Herbes - 71000 MACON	01/01/2013	1 080 000		1 080 000	1 080 000
6 place Tristan Bernard - 64-66 avenue des Ternes - 75017 PARIS	01/01/2013	1 820 000		1 820 000	1 820 000
ZAC du Clos aux Antes - 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 624 759		1 624 759	1 730 000
Centre Commercial du Centre Ville - 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE	01/01/2013	133 050		133 050	315 000
Centre Commercial Les II Vallées - 69700 GIVORS	01/01/2013	322 430		322 430	600 000
27 rue Trébois - 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2013	390 000		390 000	400 000
21 rue Daniel Casanova - 75001 PARIS	01/01/2013	1 650 000		1 650 000	1 670 000
38 rue du Chemin de Fer - 77400 LAGNY	01/01/2013	280 000		280 000	290 000
2, rue Beccaria - 75015 PARIS	01/01/2013	830 000		830 000	860 000
15, rue du Mont Valérien - 92150 SURESNES	01/01/2013	525 000		525 000	580 000
rue des Francs Sablons - 78370 PLAISIR	01/01/2013	1 900 000		1 900 000	1 900 000
24, rue Maurice Fontvielle - 31000 TOULOUSE	01/01/2013	1 170 000		1 170 000	1 180 000
Galerie des Marchands - 68000 COLMAR*	01/01/2013	1 090 000		1 090 000	-
39, bd Raspail - 15, rue de la Chaise - 75007 PARIS	01/01/2013	860 000		860 000	870 000
Centre Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX *	01/01/2013	8 190 000		8 190 000	-
17-19, rue Desaix - 75015 PARIS	01/01/2013	1 250 000		1 250 000	1 280 000
43, rue Juge - 6, rue Violet - 75015 PARIS	01/01/2013	260 000		260 000	260 000
13, rue Cambronne - 75015 PARIS	01/01/2013	230 000		230 000	230 000
Route de Chardonchamps - 86440 MIGNE AUXANCES*	01/01/2013	690 000		690 000	-
Rue Marcel Queria - 35600 REDON	01/01/2013	560 000		560 000	560 000
Lieudit Clos Bardy - 47500 FUMEL	01/01/2013	165 000		165 000	165 000
Lieudit Bouy - 47500 FUMEL	01/01/2013	207 000		207 000	220 000
13 rue Henri Potez - 40800 AIRE SUR ADOUR*	01/01/2013	407 000		407 000	-
12 rue de Paris - 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	734 000		734 000	747 000
31 rue Fontaine - 75009 PARIS	01/01/2013	345 000		345 000	350 000
45 bd de Clichy - 75009 PARIS	01/01/2013	1 971 000		1 971 000	2 050 000
Boulevard Mendès France - 77500 CHELLES	01/01/2013	520 000		520 000	525 000
Rue de Buzerval - 75020 PARIS	01/01/2013	2 020 000		2 020 000	2 020 000
Zac du Clos Rose - 77140 MONTEVRAIN	01/01/2013	1 020 000		1 020 000	1 050 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
Le Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	4 430 000		4 430 000	4 340 000
54-56 Avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE	01/01/2013	1 990 000		1 990 000	1 890 000
44-46 rue de la republique - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	950 000		950 000	960 000
41-43 rue de la Victoire de la Marne - 52000 CHAUMONT	01/01/2013	885 000		885 000	900 000
40-42 rue René Pouteau - 77000 MELUN	01/01/2013	740 000		740 000	750 000
257 rue du Faubourg St Antoine - 75012 PARIS	01/01/2013	510 000		510 000	510 000
2-8 plce Auribault - av de la République - 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	1 590 000		1 590 000	1 590 000
22 rue des Toiles - 02100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	870 000		870 000	870 000
ZI de Domfront - rte de Domfront - 61100 FLERS	01/01/2013	1 860 000		1 860 000	1 870 000
99-103 bld de Stanlingrad - rue Jules Lagaisse - 94400 VITRY S/ SEINE	01/01/2013	3 750 000		3 750 000	3 820 000
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	01/01/2013	2 326 050		2 326 050	2 410 000
11 allée du Haut Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 980 000	123 900	2 103 900	1 980 000
ZAC Jaux de Venette, rue de métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 943 200	137 750	2 080 950	1 950 000
Avenue de la Beaumone 13400 AUBAGNE	20/12/2013	7 760 000	481 400	8 241 400	7 760 000
Avenue Pierre Mendès 45285 ST JEAN DE LA RUELLE	20/12/2013	3 400 000	212 100	3 612 100	3 400 000
TOTAUX		469 282 722	5 576 423	474 859 144	504 224 897

Date d'acquisition au 01/01/2013 pour les immeubles apportés par les SCPI FICOMA et CIFOCOMA 4 ainsi que les immeubles dont la quote-part d'indivision a été apporté par FICOMA et CIFOCOMA 4 lorsqu'ils étaient chef de file de l'indivision

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2014 dont la valeur sera publiée après la vente

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)		
	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités
91-103 boulevard de Sébastopol - 75001 - PARIS	1054					
9, rue de la Cossonerie - 75001 - PARIS		130				
22 place des Innocents - 75001 - PARIS		136				
21 rue Daniel Casanova - 75001 - PARIS		170				
61 rue Montorgueil - 75002 - PARIS		52				
Quartier de l'Horloge - 75003 - PARIS		204				
26 rue de Roi de Sicile - 75004 - PARIS		84				
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 - PARIS		40				
36 rue Rambuteau - 75004 - PARIS		1336				
76 bd Saint Marcel - 75005 - PARIS		149				
34 rue Dauphine - 75006 - PARIS		32				
99 rue de Rennes - 75006 - PARIS		52				
73 rue du Cherche Midi - 75006 - PARIS		91				
7 quai Voltaire - 75007 - PARIS		125				
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 - PARIS		59,792				
39, bd Raspail - 15 rue de la Chaise - 75007 - PARIS		40				
19 rue de Washington - 75008 - PARIS		73				
183, rue du Faubourg Poissonnière - 75009 - PARIS		80				
84, rue de Maubeuge - 75009 - PARIS		57				
66, rue Lafayette - 75009 - PARIS		145				
45 rue Rochechouart - 75009 - PARIS		67,2				
31 rue Fontaine - 75009 - PARIS		48				
45 bd de Clichy - 75009 - PARIS		354				
Quai de Jemmapes - 75010 - PARIS		76				
70 rue Fbg Poissonnière - 75010 - PARIS		29				
95 bd Magenta - 75010 - PARIS		45				
252 rue du Fbg St Martin - 75010 - PARIS		36				
29, rue Oberkampf-38, boulevard Voltaire - 75011 - PARIS		45				
20 rue Daval - 75011 - PARIS		100				
21-23 Bd Richard Lenoir - 75011 - PARIS		606				
257 rue du Fbg Saint Antoine - 75011 - PARIS		72				
10-12 rue du Rendez-Vous - 75012 - PARIS		104				
67 av du Dr Netter - 75012 - PARIS		27				
206 rue du Fbg St Antoine - 75012 - PARIS		132				
36-38 Cours de Vincennes - 75012 - PARIS		161				
75 rue du Javelot - 75013 - PARIS		207				
100, rue de l'Ouest - 75014 - PARIS		74				
13, rue Brézin - 75014 - PARIS		136				
39, rue Didot - 75014 - PARIS		15				
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 - PARIS		74,784				
94 rue Cambronne - 75015 - PARIS		43				
199 - 199 bis rue de la convention - 75015 - PARIS		54,736				
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 - PARIS		64,496				
2, rue Beccaria - 75015 - PARIS		160				
17-19, rue Desaix - 75015 - PARIS		207				
43, rue Juge - 6 rue Violet - 75015 - PARIS		39				
13, rue Cambronne - 75015 - PARIS		18				
5 rue Franklin - 75016 - PARIS		62				
78 avenue Kléber - 75016 - PARIS		116				
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 - PARIS		92,304				
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 - PARIS		76,96				
66 avenue Kléber - 2 rue Caramosa - 75016 - PARIS		67,376				
64 rue de Passy - 75016 - PARIS		124,464				
192, rue Cardinet-151 avenue de Clichy - 75017 - PARIS		131				
121, rue des Dames - 75017 - PARIS		37				
47/49, boulevard Bessières - 75017 - PARIS		399				
8, rue Montenotte - 75017 - PARIS		104				
107, avenue de Clichy - 75017 - PARIS		50				
45 bis rue des Acacias - 75017 - PARIS		212				
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles - 75017 - PARIS		57,264				
73 boulevard Berthier - 75017 - PARIS		74,432				
71 rue Guy Moquet - 75017 - PARIS		47,152				
6 place Tristan Bernard - 64-66 avenue des Ternes - 75017 - PARIS		124				
125 rue Ordener - 75018 - PARIS		120				
62 bd Ornano - 75018 - PARIS		168				
50 rue Damremont - 75018 - PARIS		44,976				
98 rue de Flandre - 75019 - PARIS		74,608				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)		
	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités
369, rue des Pyrénées - 75020 - PARIS		56				
99, rue des Orteaux-41, rue Mouraud - 75020 - PARIS		192				
124, rue de Belleville - 75020 - PARIS		62				
5, avenue Gambetta - 75020 - PARIS		42				
76, boulevard de Belleville - 75020 - PARIS		74				
48 rue de Belleville - 75020 - PARIS		78				
Rue de Buzenval - 75020 - PARIS		551				
171 rue Véron - 94140 - ALFORTVILLE	1069			320		
Place Salvador Allende - 94140 - ALFORTVILLE		653				
102 rue Henri Barbusse - 95100 - ARGENTEUIL	261			166		
80 avenue d'Argenteuil - 92600 - ASNIERES		76				
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 - ASNIERES		62,32				
10 rue Isidore Nerat - 93600 - AULNAY SOUS BOIS		67,024				
89-91 rue de Bellevue - 92100 - BOULOGNE		70				
Centre commercial les Linandes Beiges - 95000 - CERGY		802				
1, avenue des Béguines - 95000 - CERGY SAINT CHRISTOPHE	2040			66		
3 avenue de Gravelle-172 rue de Paris - 94220 - CHARENTON		76				
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 - CHATILLON		69,552				
Boulevard Mendès France - 77500 - CHELLES		177				
226 av Jean Jaurès - 92140 - CLAMART		177				
29 avenue J Jaurès - 92140 - CLAMART		69,728				
360 av du Gal de Gaulle - 92140 - CLAMART (65%)		5210			651	
Rue Victor Baltard - 77140 - CLAYE SOUILLY		6139				
158 boulevard Charles de Gaulle - 92700 - COLOMBES		658				
PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne D'Orves - 92700 - COLOMBES	2285					
34 place du Comte Haymon - 91100 - CORBEIL ESSONNE		149,568				
Zac de la Prairie - 77120 - COULOMMIERS		1683				
14 Avenue Albert 1er - 95600 - EAUBONNE		129				
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 - EAUBONNE		73,432				
Avenue Paul Cézanne - 78990 - ELANCOURT		1880			288	
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 - ENGHEN LES BAINS		49,68				
Centre Commercial Centre Vie						
Lieudit Croix de Moisselles - 95460 - EZANVILLE		1529				
27-29 rue des Promenades - 77320 - FERTE GAUCHER		1845				
1, rue du Chêne à Champagne - RN 445 - 91700 - FLEURY MEROGIS		750				
108 Grande rue - 77300 - FONTAINEBLEAU		112,536				
35 Rue Henri Barbusse - 78800 - HOUILLES		358				
38 rue du Chemin de Fer - 77400 - LAGNY		77				
1 rue des Marchands - 77400 - LAGNY SUR MARNE		109,648				
52 rue Pottier - 78150 - LE CHESNAY		193				
12 rue de Paris - 78560 - LE PORT MARLY		349				
Av Paul Raoult - 78130 - LES MUREAUX		6769			580	
27 rue Trébois - 92300 - LEVALLOIS PERRET		58				
27-29 rue Jean Jaurès - 94240 - L'HAY LES ROSES		45				
2 Quai Fernand Saguet - 94700 - MAISONS ALFORT		284				
32 av. Pierre Brossolette - 92240 - MALAKOFF		5910				
60 rue Etienne Dolet - 92240 - MALAKOFF	354					
53 avenue Pierre Larousse - 92240 - MALAKOFF		47,328				
2, place du Sancerrois - 78310 - MAUREPAS		205				
13 avenue de la victoire - 77100 - MEAUX		494				
Le Galliéni-17/19 avenue de la Libération - 77000 - MELUN	874					
40-42 rue René Pouteau - 77000 - MELUN		223				
7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai - 92360 - MEUDON		69,728				
Zac du Clos Rose - 77140 - MONTEVRAIN		413				
8 Square Newton - 78180 - MONTIGNY LE BRETONNEUX	871					
35 boulevard Victor Bordier - 95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES		3901				
Le Méliès -261, rue de Paris - 93100 - MONTREUIL		469				
Zac des Roches - 77370 - NANGIS		5181				
60-62 Rue Maurice Thorez - 92000 - NANTERRE		234				
30 rue Montrosier - 92200 - NEUILLY		60				
34T av Maréchal Foch - 93360 - NEUILLY PLAISANCE		77,136				
32 avenue du Roule - 92200 - NEUILLY SUR SEINE		32				
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 - NOGENT SUR MARNE		35,04				
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 - ORSAY		92,304				
17 à 27 rue J. Lolive - 93500 - PANTIN		679				
Centre Commercial "Les Arcades" - 95620 - PARMAIN		1531				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)		
	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités
rue des Francs Sablons - 78370 - PLAISIR		1644				
ZAC du Petit Noyer - 77340 - PONTAULT COMBAULT		952				
2-8 plce Auribault - 77340 - PONTAULT-COMBAULT		495				
4 rue de Gisors - 95300 - PONTOISE		104				
79 avenue du Général de Gaulle - 78120 - RAMBOUILLET		79				
13 rue Général de Gaulle - 78120 - RAMBOUILLET		62,552				
ZAC du Ru du Moulin- La Forge Route de Pontault - 77680 - ROISSY EN BRIE		678				
53/57 avenue Pierre Curie - 78210 - SAINT CYR L ECOLE		530				
4 Rue Stéphane Mony - 78100 - SAINT GERMAIN EN LAYE	232					
38/44, rue de la République - 93200 - SAINT-DENIS		110				
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 - SCEAUX		58,384				
15, rue du Mont Valérien - 92150 - SURESNES		229				
Avenue du Champ Julien-Rue de la Sablonnière - 94460 - VALENTON		1143				
34 av Victor Hugo - 92170 - VANVES		110				
CC de la Bussie Place de la Bussie - 95490 - VAUREAL		1139				
9 avenue du Général de Gaulle - 78140 - VELIZY VILLACOUBLAY		79,664				
26 avenue de Saint Cloud - 78000 - VERSAILLES		72,416				
99/103 bld de Stalingrad - 94400 - VITRY S/ SEINE		3130				
Centre commercial "Les Arcades" - 91330 - YERRES		956				
13 rue Henri Potez - 40800 - AIRE SUR ADOUR		1026			1026	
Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny - 73100 - AIX LES BAINS		400				
4 Rue du Général de Gaulle - 80000 - AMIENS		217				
18 rue Royale - 74000 - ANNECY (VEFA)*		0				
Lotissement l'Aurélienne - 13200 - ARLES		1000			500	
18, rue Ernestale - 62000 - ARRAS		57				
Avenue de la Beaumone □ 13400 - AUBAGNE		3714				
ZAC Plein Sud - 63170 - AUBIERE		871				
Zone commerciale Les Clairions 18 rue des Fourneaux - 89000 - AUXERRE		955				
Quartier Les Clairions 5 rue des Fourneaux - 89000 - AUXERRE		860				
10 boulevard Davout - 89000 - AUXERRE		147				
Lotissement La Cristolle II - Rue du bon vent - 84000 - AVIGNON		509			1648	
Lot "La Cristolle II" - 84000 - AVIGNON		1139				
ZAC des Milliaires - 30300 - BEAUCAIRE		1300				
Le Chêne Bleu - Parc d'activités du Tilloy - 60000 - BEAUVAIS	754			535		
2 Rue de Buzenval - 60000 - BEAUVAIS		163			163	
Av. Berthoux/rue Mareilhac - 33000 - BORDEAUX		1029				
11 rue du Parlement Sainte Catherine - 33000 - BORDEAUX		189				
14 rue Pablo Picasso - 01000 - BOURG EN BRESSE		1200				
13 place Gordaine - 18000 - BOURGES		50				
ZAC de la Plaine des Wallons - 02220 - BRAINE		886				
Avenue du Château - 63570 - BRASSAC LES MINES		1522				
20-22 rue de la Huchette - 79300 - BRESSUIRE		179				
Centre Commercial Grand Boucle - 05100 - BRIANCON		277			266	
24 rue Pigacière - 14000 - CAEN		269				
160 rue d'Antibes - 06400 - CANNES	229					
82-86 noulevard Carnot - 06400 - CANNES		382				
Square du Chêne Germain - 35510 - CESSON SEVIGNE	1357					
2631, avenue des Landiers □ 73000 - CHAMBERY		1498				
2631 avenue des Landiers - 73000 - CHAMBERY		458				
Zone "Espace 10", rue Henri Potez - 37170 - CHAMBRAY LES TOURS		1311				
Rue Marcel Dassault - 37170 - CHAMBRAY LES TOURS		1178				
rue Descartes - 02000 - CHAMBRY		2817				
1-5-7 Avenue Forest - 08000 - CHARLEVILLE MEZIERES		2287				
44-46 rue de la République - 08000 - CHARLEVILLE MEZIERES		534				
11 Allée du Haut Poitou - 86360 - CHASSENEUIL DU POITOU		1900				
7, rue des Ingrains - 36000 - CHATEAUROUX	2005					
41-43 rue de la Victoire de la Marne - 52000 - CHAUMONT		677			75	
Zone d'Activités de la Fougère - 88150 - CHAVELLOT		12750			8126	
121 Boulevard Mendès France - 50100 - CHERBOURG		590			140	
43 Place de Jaude - 63000 - CLERMONT FERRAND	581					
Rue Louis Blériot - Lots 2-3-4-5 - 68000 - COLMAR		1274				
Galerie des Marchands - 68000 - COLMAR		524			163	
3 et 11 place de l' Hotel de Ville - 60200 - COMPIEGNE		77				
ZAC Jaux de Venette, rue de métiers - 60280 - COMPIEGNE		1179				
Tattes de Borly Nord - RN 907 - 74380 - CRANVES SALES		1000				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)		
	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités
rue Entre Deux Bois - 59154 - CRESPIN	5438					
Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées - 28100 - DREUX		678				
ZAC des Livraindières - 28100 - DREUX		447				
Route d'Arras RD 919 - 62320 - DROCOURT		975			60	
11-15 rue Lepouze - 27000 - EVREUX		257				
1-3, rue du Bois des Roses - 02100 - FAYET SAINT QUENTIN		1206				
Fontaine St Martial - 87220 - FEYTIAT		610				
ZI de Domfront - Rte de Domfront - 61100 - FLERS		1500				
Lieudit Clos Bardy - 47500 - FUMEL		599				
Lieudit Bouy - 47500 - FUMEL		877				
Za La Brosserie Route de Lorris - 45500 - GIEN		678				
Centre commercial GIVORS VALLEES II - 69700 - GIVORS		450				
C.C. Givors II Z.I. de La Vallée du Gier - 69700 - GIVORS		437				
Centre Commercial Les II Vallées - 69700 - GIVORS		1600				
Le Phoebus - 11 boulevard de la Sagne - 11430 - GRUISSAN		3078				
Centre Commercial Intermarché - 45380 - LA CHAPELLE ST MESMIN		144				
Le Connemara - 44240 - LA CHAPELLE SUR ERDRE	2461					
54-56 Avenue de Verdun - 72200 - LA FLECHE		2489			423	
ZAC Saint Michel - 83130 - LA GARDE		1151				
ZAC de la Glacerie La Banque à Genêts - 50100 - LA GLACERIE		1102				
Le Sikkim - 73210 - LA PLAGNE		196				
76 boulevard d'Angleterre - 85000 - LA ROCHE SUR YON		246				
302, avenue de Dunkerque - 59130 - LAMBERSART		234				
Lotissement La Grivonnière - 53000 - LAVAL		510				
63 rue de Rome - 53000 - LAVAL		1241				
Parc Magudas 6 allée des comètes - 33185 - LE HAILLAN	8575,5					
21-31 rue de Paderbon - 72000 - LE MANS		61			61	
Route de la Châtre/allée du Forum - 36330 - LE POINCONNET		700				
20 rue St-Exupéry - 38420 - LE VERSOUD		2031				
ZAC GRAND ANGLE Lieudit LA DINARELLE - 30133 - LES ANGLES		7650			1689	
Plan de Campagne - 13170 - LES PENNES MIRABEAUX		854				
Zone commerciale Lescar- Rue du Corps Franc Pommies - 64230 - LESCAR		1157				
31, rue de Douai - 59810 - LESQUIN	706					
2-6 rue Saint Venant - 59000 - LILLE		52			52	
25, boulevard Victor Hugo - 87000 - LIMOGES		360				
Rue Lavoisier - 59160 - LOMME		1200				
136 Rue du Général de Gaulle - 57050 - LONGEVILLE LES METZ		104				
Lieu-dit Le Clousy rue Georges Clémenceau - 85560 - LONGEVILLE SUR MER		1453				
15 ble Henri CORDIER - 22600 - LOUDEAC		2087				
Avenue de la Mer - 34400 - LUNEL		612				
100 cours Gambetta - 69003 - LYON		420				
21-23 rue Renan - 69007 - LYON	339			339		
Zac Lyon Confluence - 69002 - LYON		1300			350	
70 rue Maurice Flandin - 69003 - LYON	296					
11/13 rue Philibert Laguiche - 71000 - MACON		1026				
851 av de la République - 59000 - MARCQ EN BAROEUL		400				
Parc Europe -340, avenue de la Marne - 59700 - MARCQ-EN-BAROEUL	1145			955		
Avenue du 8 Mai 1945 - 59176 - MASNY		6274				
6-8 rue Claude Monet - 69330 - MEYZIEU		428				
2-4 rue Claude Monet - 69330 - MEYZIEU		925				
Route de Chardonchamps - 86440 - MIGNE AUXANCES		656			347	
Lieu-dit Vignes de la Justice - 47150 - MONFLANQUIN		1392				
La Gare - 69440 - MORNANT		991				
Centre commercial "Le Manoir Saint Lô"		115				
1 rue du Pont Sauvetout - 44000 - NANTES		192				
Centre commercial du Forum Sud RN 9 - 11000 - NARBONNE		769				
25, rue Louis Vicat - 58000 - NEVERS	2117			2117		
4, rue Robert Turgot - 79000 - NIORT		506				
105, rue Robert Turgot - 79000 - NIORT		700				
36 Place Saint Pol - 28400 - NOGENT LE ROTROU		1306				
1 rue de la Hallebarde - 45000 - ORLEANS		543				
3 bis et 5 route d'Olivet - 45000 - ORLEANS		494				
34 rue Jules Verne - 44700 - ORVAULT	356			356		
1 Rue des Chênes - 50190 - PERIERS		1027				
22 rue de la Regratterie - 86000 - POITIERS		147				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)		
	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts/Activités
ZI de la République - 86000 - POITIERS		989				
ZA de Saint Martory - 31120 - PORTET SUR GARONNE		873				
Rue des Chalands - 21800 - QUETIGNY LES DIJON		587				
Rue du Commerce - Zone Commerciale - 21800 - QUETIGNY LES DIJON		304				
Rue Marcel Queria - 35600 - REDON		518				
8 avenue de l'Europe - à 33,34 % - 59223 - RONCQ			3800			
19 rue Jean Lecanuet - 76000 - ROUEN		495				
Avenue Olivier Perroy - 13790 - ROUSSET			10000			
ZAC Gibauderie rue du Clos Marchand - 86280 - SAINT BENOIT		2500				
47 rue Montbelliarde - 01000 - SAINT DENIS LES BOURG		504				
Zone Commerciale des Clouseaux - 41350 - SAINT GERVAIS LA FORET		945				
159-165, rue Jean Zay - 45800 - SAINT JEAN DE BRAYE		165				
ZAC du Deves de la Condamine - 34270 - SAINT JEAN DE VEDAS		482				
Zone commerciale de CORA - 60740 - SAINT MAXIMIN		1300				
22 rue des Toiles - 02100 - SAINT QUENTIN		273				
ZAC de la Fontaine - 44230 - SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE		98				
23, rue Emile Zola Lieudit Côte Thiillère - 42000 - SAINT-ETIENNE		458			458	
Rue Emile Zola Côte Thiillièrre - 42000 - SAINT-ETIENNE		598			598	
Centre Commercial Atlantis - 44800 - SAINT-HERBLAIN		2117				
Centre Commercial du Centre Ville - 45800 - SAINT-JEAN-DE-BRAYE		285				
Zac de la Condamine - 34270 - SAINT-JEAN-DE-VEDAS		867				
Centre Commercial du Bois Jugan - 50000 - SAINT-LO		204				
Boulevard Reine Jeanne Lots A et B - 13300 - SALON DE PROVENCE		1890				
17 av. de Dordogne - 24200 - SARLAT		2011				
8 impasse Serge Réggiani ZAC d'Ar Mor - 44800 - ST HERBLAIN		3189				
Avenue Pierre Mendès France - 45140 - ST JEAN DE LA RUELLA		2000				
Zac Parc de Tesan - 30126 - ST LAURENT DES ARBRES		2400				
Rue de Stalingrad - 44600 - ST NAZAIRE		153			153	
Chemin des Espinaux - 30340 - ST PRIVAT DES VIEUX (50%)	1575					
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 - STRASBOURG		294				
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins - 67000 - STRASBOURG	423					
Route des Romains - 57100 - THIONVILLE		1195				
2 rue Idrac / angle boulevard Camot - 31000 - TOULOUSE		229				
Rue Paul Mériel - 31000 - TOULOUSE		969				
24, rue Maurice Fontvielle - 31000 - TOULOUSE		600				
Le Clos Jacquin Rue du Général Giraud - 31200 - TOULOUSE		1372			264	
ZAC de Garonne 6 rue Isabelle Ebenhardt - 31200 - TOULOUSE			4166			
151 avenue Jean Chaubet - 31000 - TOULOUSE		857				
ZAC du Clos aux Antes - 76350 - TOURVILLE LA RIVIERE		1173				
Allée des Ailes - 32000 - VICHY		1000				
136 rue de la Sous Préfecture - 69400 - VILLEFRANCHE S/ SAONE		169			169	
1605 route de Frans - 69400 - VILLEFRANCHE SUR SAONE		500				
Zone Commerciale "La Sauvagère"1603, route de Frans - 69400 - VILLEFRANCHE		913				
121, boulevard de Valmy - av de l'Avenir - 59650 - VILLENEUVE D'ASCQ	5044					
Le Verdy - Avenue de l'Avenir - 59650 - VILLENEUVE D'ASCQ		10548			1717	
Avenue de Bordeaux - 47300 - VILLENEUVE SUR LOT		1561				
Avenue de la Croisette - 26000 - VILLERS-COTERET		1197				
Rue Lavoisier Zone Commerciale du Haut des Sablons - 41350 - VINEUIL		400				
Zone Com. des Sablons 219, rue Lavoisier - 41350 - VINEUIL		392				
TOTAL	42 442	227 871	17 966	4 854	18 250	0

Valeur vénale

Le Cabinet BNP REAL ESTATE EXPERTISE a procédé à l'actualisation de la valeur des actifs composant le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, avec la prise en compte des cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice s'établit à 504 228 497 € hors droits.

A périmètre constant, la valeur vénale des actifs est en hausse de 0,4 % par rapport à 2012 et est conforme à la tendance observée sur des patrimoines similaires.

Certains immeubles affichent une progression à deux chiffres, il s'agit pour l'essentiel de locaux commerciaux parisiens ou situés en Ile-de-France. Les commerces restent le segment d'actif qui a enregistré la meilleure bonification depuis plusieurs années.

Les baisses de valeurs les plus importantes touchent surtout les actifs vacants ou partiellement vacants qui sont pour la plupart en arbitrage.

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

- 1-3 rue du Bois des Roses 02100 Fayet (+ 18,6%)
- 99 rue des Orteaux 75020 Paris (+ 18,4%)
- 31 rue de Douai 59810 Lesquin (+ 14,1%)
- 15/15bis rue du Mont Valérien 92150 Suresnes (+ 10,5%)
- 125 rue Ordener 75018 Paris (+ 10,1%)
- Avenue du Plan de Campagne 13170 Les Pennes Mirabeau (+ 8,9%)
- 62 boulevard Ornano 75018 Paris (+ 7,7%)
- 35 rue Emile Combes 78800 Houilles (+ 7,5%)
- 66 rue Lafayette 75009 Paris (+ 7,2%)
- 4/10 avenue Aristide Briand 94240 L'Hay les Roses (+ 7,1%)

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

- 8 rue Brantôme 75003 Paris (- 28,8%)
- La Plagne centre 73210 Macot la Plagne (- 26,9%)
- Centre commercial La Grande Boucle 05100 Briançon (- 22%)
- 21-23 rue Renan 69007 Lyon (- 14,8%)
- 23 rue Emile Zola 42000 Saint Etienne (- 13,6%)
- 1 rue du Chêne à Champagne 91700 Fleuris Merogis (- 11,3%)
- 2-6 avenue Charles Saint-Venant 59000 Lille (- 10,3%)

Les valeurs estimées (504 224 897 €) sont supérieures aux valeurs comptables (469 282 722 €).

GESTION DES IMMEUBLES

Situation locative

Malgré un contexte économique particulièrement difficile cette année, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2013 est passé de 35 151 954 € à périmètre égal (proforma) en 2012 à 36 915 874 €, soit 1 763 919 € de loyers facturés supplémentaires (+ 5%) ce qui représente une variation de 1% à périmètre constant.

Cette augmentation provient notamment des investissements réalisés au cours de l'année 2012 et devenus pleinement productifs en 2013.

En période de crise économique, les demandes de révision de loyer à la baisse deviennent plus nombreuses et n'ont pas toujours de fondement juridique. Aucune réduction de loyer n'est accordée sans un examen préalable des comptes du locataire et du contexte justifiant une telle demande.

Des baisses de loyers temporaires ont été accordées de manière exceptionnelle en raison des difficultés financières liées à la chute de fréquentation de certaines zones ou en raison de loyers devenus trop éloignés des valeurs locatives de marché par le jeu des indexations.

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 24 821 m² dont 12 515 m² en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées en 2013 représentent 6 394 m² et portent principalement sur les sites d'Avignon (1 648 m²), Chavelot (800 m²), Arles (500 m²), et sur différents locaux commerciaux libérés suite à des dépôts de bilan de locataires (820 m²).

Le manque à gagner sur les locaux vacants représente hors immeubles en arbitrage 942 473 € HT sur l'exercice 2013.

En 2013, la totalité des loyers générés par les relocations et les nouveaux investissements, se sont élevés à 433 155 K € HT et ont porté sur une surface globale de 14 145 m² dont 5 352 m² de surfaces relouées.

Il est à noter que le taux d'occupation financier s'est maintenu à un niveau satisfaisant et progresse même entre le 1^{er} trimestre (94%) et le quatrième trimestre (94,39%) et ce, malgré la dégradation de l'environnement économique. Hors immeubles en arbitrage, le taux s'élèverait à 96,27%.

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	94 %	94,21 %	94,34 %	94,39 % *

(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) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4 ^{ème} trimestre	93,13 %	94,39 % *
TOF annuel	94,66 %	94,23 %

Contentieux

Créances douteuses

Votre société a doté en provision pour créances douteuses 2 363 887 € dont 585 393 € correspond à des loyers financiers facturés dans le cadre du dossier en VEFA d'Annecy pour retard de livraison.

Cette dotation pour créances douteuses concerne principalement les locataires sur les immeubles suivants :

- Avenue de l'Avenir - 59650 Villeneuve d'Ascq	189 860 €
- 1-7 rue de Bretagne - 92140 Clamart	187 271 €
- Avenue Paul Raoult - 78130 Les Mureaux	127 508 €
- 7 Quai Voltaire - 75007 Paris	105 229 €
- Rue du Général de Gaulle - 95620 Parmain	90 655 €
- Z.A.C. Parc de Tesan - 30126 Saint Laurent des Arbres	83 753 €
- 56 rue de Buzenval - 75020 Paris	60 475 €
- 35 rue Emile Combes - 78800 Houilles	60 350 €
- 1-3 rue du Bois des Roses - 02100 Fayet	57 926 €
- 2 rue Georges Guynemer - 87220 Feytiat	54 801 €
- 5 quai de Jaÿr - 69009 Lyon	53 742 €
- Avenue Paul Cézanne - 78990 Elancourt	43 287 €
- Avenue du 8 mai 1945 - 59176 Masny	34 990 €
- Rue des Bourdigues - 13200 Arles	34 937 €
- 34, rue Dauphine - 75006 Paris	32 007 €
- Centre commercial Intermarché - Le Bois Jugan - 50000 Saint Lo	30 716 €
- 15 bis boulevard de l'Europe - 31120 Portet sur Garonne	30 036 €

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

Au cours de l'exercice, la totalité des reprises de provisions a porté sur une somme de 400 744 € dont 2 507 € de créances irrécouvrables.

A la clôture de l'exercice, les créances douteuses cumulées s'élèvent 5 623 334 € contre 3 660 190 € l'année précédente en tenant compte de la fusion et correspondent à un taux de couverture de 100 % au 31/12/2013. La hausse constatée de ces créances douteuses intègre les retards de paiement et de nombreuses liquidations judiciaires dans le cadre du contexte économique particulièrement difficile en 2013.

Travaux

Le montant des travaux engagés en 2013 s'est élevé à 718 156 € HT et se décompose suivant les deux critères ci-après :

1°) Prélèvement sur la provision pour grosses réparations

Réalisés pour un montant global de 596 189 € HT, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT € HT
Avenue de la Marne - 59700 Marcq-en-Baroeuil	Remise en état totale des locaux avant relocation	216 927 €
Centre commercial La Villedieu - 78990 Elancourt	Rénovation de l'étanchéité de la toiture du Centre commercial	127 354 €
171 rue Veron - 94140 Alfortville	Remise en état de locaux à usage de bureaux avant relocation - Rénovation de la machinerie ascenseur Travaux d'étanchéité terrasse (solde)	73 786 €
1-3 rue des Bois de Roses - 02100 Fayet	Remise en état des locaux avant relocation	62 489 €
Parc d'activités du Clos aux Antes 76410 Tourville-la-Rivière	Réfection étanchéité totale de la toiture	59 224 €
21 rue Danièle Casanova - 75002 Paris	Création d'un accès interne entre le local RDC et le sous-sol	18 118 €
12 rue Fonvieille - 31000 Toulouse	Rénovation et mise aux normes des installations de climatisation (quote-part copropriété)	15 316 €
34 place Roger Salengro - 91100 Corbeil-Essonnes	Travaux de ravalement de la façade (solde)	7 656 €

2°) Dépenses d'entretien non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires et ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 121 967 € HT. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants.

La dotation de l'exercice sur la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 3 % des loyers quittancés, s'est élevée à 1 122 672 €.

RESULTATS

Comptes de l'exercice

Afin de faciliter la comparaison des données chiffrées entre l'exercice 2012 et 2013, compte tenu de la fusion des SCPI Cifocoma 3, Cifocoma 4 et Ficoma, un compte de résultat proforma 2012 reprenant les données du compte de résultat des trois SCPI est présenté ci-dessous.

En K€	2013	Proforma 2012	2012	Var.	Var.(%)
Loyers	36 916	35 152	19 127	1 764	5%
Autres produits (1)	585	62	9	523	
Sous-total	37 501	35 214	19 136	2 287	6%
Charges immobilières (2)	-1 522	-1 865	-861	342	-18%
Charges d'exploitation hors provisions	-3 950	-3 918	-2 251	-33	1%
Provisions nettes	-3 153	-1 873	-1 046	-1 280	68%
Résultat d'exploitation	28 876	27 559	14 978	1 317	5%
Résultat financier	-1 233	-1 344	-645	112	-8%
Résultat exceptionnel	143	-212	6	355	
Résultat net	27 786	26 002	14 339	1 784	7%

(1) hors charges immobilières refacturées

(2) hors charges immobilières et grosses réparations ayant leur contrepartie en produits

Le résultat net de Ficommerce ressort à 27 786 K€ au 31/12/2013 à comparer à 26 002 K€ selon le compte de résultat proforma établi au 31/12/2012, soit une progression de 6,8%.

Cette variation est la résultante de la bonne tenue des loyers qui progressent de 5% compte tenu des acquisitions réalisées tant en 2012 qu'en 2013 ; à périmètre constant, les loyers augmentent de 1% sur l'exercice.

Les charges d'entretien courantes et les autres charges immobilières ont diminué de 342 K€ sur différents postes parmi lesquels les charges non refacturables ainsi que les honoraires de contentieux, de relocation et de diagnostics techniques.

S'agissant des charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, celles-ci s'établissent à 3 950 K€, soit un niveau très légèrement inférieur à 2012. Si les honoraires du gérant évoluent à la hausse, en liaison avec l'augmentation des revenus locatifs, cette évolution est plus que compensée par une baisse des frais généraux.

Il est à noter qu'une importante dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses a été constituée au 31/12/2013 pour 2 364 K€ à comparer à 1 304 K€ au 31/12/2012. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment, la dotation nette aux provisions s'élève à 1 963 K€, soit 5% des loyers, contre 851 K€ l'an passé.

Le résultat financier s'élève à -1 233 K€ contre -1 344 K€ à fin 2012. Les charges d'intérêt sur les emprunts diminuent de 267 K€ compte tenu de la baisse des taux d'intérêt. Parallèlement, les produits financiers perçus sur les placements de trésorerie sont en repli de 155 K€ compte tenu de la baisse des volumes placés (concomitants à leur réemploi progressif en acquisitions immobilières) et des taux d'intérêt.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,80 € par part, soit un rendement de 5,93% par rapport à la valeur de réalisation de Ficommerce au 31/12/2013.

Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues en ce début d'exercice, le résultat 2014 devrait être comparable à 2013.

PERFORMANCES

Revenus distribués et rendement

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	12,90 €	12,15 €	12,15 €	11,75 €	11,80 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	210 €	210 € 215 €*	215 €	215 € 225 €**	225 € 228 €***
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	6,14%	5,78% 5,65%*	5,65%	5,46% 5,22%**	5,24%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	210,00 €	212,55 €	215,00 €	223,19 €	226,44 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,14%	5,72%	5,65%	5,26%	5,21%
Report à nouveau cumulé par part (3)	1,40 €	1,14 €	0,39 €	0,60 €	0,52 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

* Prix de souscription à compter du 20 septembre 2010

** Prix de souscription à compter du 22 mai 2012

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

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

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	15,68	96,18%	14,00	96,16%	14,81	98,36%	15,59	98,88%	15,90	98,02%
. Produits financiers (2)	0,23	1,39%	0,29	2,00%	0,20	1,33%	0,17	1,07%	0,07	0,43%
. Produits divers	0,40	2,43%	0,27	1,84%	0,05	0,31%	0,01	0,05%	0,25	1,55%
* TOTAL	16,30	100,00%	14,56	100,00%	15,06	100,00%	15,77	100,00%	16,22	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,63	9,98%	1,46	10,02%	1,51	10,02%	1,58	10,02%	1,51	9,31%
. Autres frais de gestion	0,17	1,04%	0,16	1,07%	0,17	1,11%	0,25	1,56%	0,19	1,18%
. Entretien du patrimoine	1,25	7,66%	1,77	12,17%	0,54	3,59%	0,66	4,17%	0,31	1,91%
. Charges financières	0,17	1,02%	0,64	4,36%	0,69	4,58%	0,69	4,41%	0,60	3,70%
. Charges locatives non récupérables	0,57	3,49%	0,50	3,41%	0,32	2,15%	0,66	4,16%	0,60	3,72%
Sous-total charges externes	3,79	23,19%	4,52	31,03%	3,23	21,45%	3,83	24,31%	3,21	19,81%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,18%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-0,70	-4,32%	-0,82	-5,66%	0,00	-0,03%	-0,14	-0,91%	0,23	1,40%
. autres	0,09	0,53%	0,14	0,96%	0,13	0,88%	0,38	2,44%	0,85	5,21%
Sous-total charges internes	-0,61	-3,79%	-0,68	-4,69%	0,13	0,85%	0,24	1,53%	1,10	6,79%
* TOTAL	3,16	19,40%	3,84	26,34%	3,36	22,30%	4,08	25,84%	4,31	26,60%
* RESULTAT COURANT	13,14	80,60%	10,73	73,66%	11,70	77,70%	11,69	74,16%	11,90	73,40%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,01	-0,08%	0,53	3,67%	0,66	4,41%	0,00	0,03%	0,06	0,38%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,23	1,38%	-0,89	-6,11%	0,22	1,44%	-0,06	-0,38%	0,21	1,29%
Revenus distribués (2)	12,90	79,13%	12,15	83,43%	12,15	80,67%	11,75	74,57%	11,76	72,48%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(4) les chiffres de l'année 2013 correspondent à la SCPI fusionnée Ficommerce ; les chiffres antérieurs sont ceux de la seule SCPI Cifocoma 3, SCPI absorbante lors de la fusion avec Ficoma et Cifocoma 4

ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (2 fois en 2013) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

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

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

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

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

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

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

DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1er du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
 - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
 - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),

- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013
- 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.

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 47,550 millions d'euros et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques.

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (douzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels en rapport avec l'élargissement de l'objet social, et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission sera prélevée sur la prime d'émission en cas d'application.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

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

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société pour son 1^{er} exercice clos le 31 décembre 2013.

Nous vous rappelons que FICOMMERCE a été créée suite à la fusion de trois SCPI gérées par FIDUCIAL GERANCE, ces trois SCPI étaient FICOMA, CIFOCONA 3 et CIFOCONA 4. Cette fusion, approuvée en juin 2013 lors des Assemblées Générales des trois SCPI concernées, a été réalisée rétroactivement au 1^{er} janvier 2013.

La gestion et les comptes présentés portent donc sur une année « pleine ».

Comme les anciennes SCPI absorbées, FICOMMERCE est de type Murs de Magasins qui représentent 81% des actifs gérés, les Bureaux représentent 16% et les entrepôts 3%.

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

La superficie des 309 immeubles qui représentent les avoirs de notre SCPI est de 288.278 m² qui sont occupés par 542 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 504.228.497 Euros, ce qui représente une variation de 0,4% à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier hors arbitrages, c'est-à-dire le rapport entre les loyers facturés et les loyers quittancés augmentés des loyers des locaux vacants s'établit à 94,23%. Par comparaison avec le reste du marché, c'est un bon taux d'autant plus qu'il a vocation à se consolider dans le temps. Votre Conseil de Surveillance sera toutefois attentif à son évolution dans le cadre d'une conjoncture économique générale dégradée. Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées.

Par comparaison avec les taux antérieurs de CIFOCONA 3 la SCPI absorbante, ce taux est en évolution, il était respectivement de 91,62% en 2010, de 93,95% en 2011 et de 92,27% en 2012.

Votre Conseil de Surveillance est particulièrement attentif à ce taux qui conditionne fortement le rendement, c'est ainsi que nous avons dû procéder à des arbitrages pour nous déposséder de locaux devenus trop difficiles à louer. Nous avons donné notre accord pour la vente de 8.142 m² représentant un total de 4.530.000 € et nous sommes en discussions pour la vente de 5.385 m² supplémentaires.

Les sommes ainsi récupérées nous ont permis d'acquérir en partie des actifs plus intéressants dont vous trouverez ci-après le détail. Pour mémoire les rendements des biens acquis dernièrement s'établissent entre 6,50% et 8,56%.

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

L'ensemble de ces documents a été examiné par notre Conseil au cours de sa réunion du 19 mars 2014.

La Société de Gestion nous a proposé le projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2013 et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Notre SCPI a acquis les immeubles suivants en 2013 :

- Un local commercial en pleine propriété de 1 950 m² utiles, situé 11 allée du Haut-Poitou à Chasseneuil-du-Poitou (86), moyennant un prix de 1 980 000 € acte en mains, le 26 juillet 2013.
- Un local commercial en pleine propriété de 1 212 m² utiles, situé rue des Métiers à Venette, près de Compiègne (60), moyennant un prix de 1 950 000 € acte en mains, le 10 octobre 2013.
- Un local commercial en pleine propriété de 2 000 m² utiles, situé avenue Pierre Mendès France à Saint-Jean de la Ruelle (45), moyennant un prix de 3 400 000 € acte en mains, le 20 décembre 2013.
- Un local commercial en pleine propriété de 3 190 m² utiles, situé route de Géménos à Aubagne (13), moyennant un prix de 7 760 000 € acte en mains, le 20 décembre 2013.

Au cours de l'année 2013, notre Société a cédé les locaux suivants :

- Le 9 janvier 2013, un immeuble de bureaux, situé 45 avenue des Flandres à Wasquehal (59), pour un prix de 865 000 € net vendeur.
- Le 21 février 2013, un immeuble de bureaux, situé 5 quai de Jaÿr à Lyon (69), pour un prix de 1 800 000 € net vendeur.
- Le 14 mai 2013, un immeuble de bureaux, situé 24 rue des Champoulains à Auxerre (89), pour un prix de 350 000 € net vendeur.
- Le 27 juin 2013, un immeuble de bureaux, situé centre commercial Les Portes de la Ville à Garge-lès-Gonesse (95), pour un prix de 590 000 € net vendeur.
- Le 16 septembre 2013, un immeuble de bureaux Le Britania, situé 20 boulevard Eugène Deruelle à Lyon (69), pour un prix de 925 000 € net vendeur.

Les produits locatifs s'élèvent à 36 915 874,21 €, en augmentation de 5,02% sur ceux de l'exercice 2012.

Le résultat de l'exercice ressort à 27 786 140,65 €, en augmentation de 6,86% sur celui de l'exercice 2012.

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

Le nombre de parts au 31 décembre 2013 s'établissait à 2.337.016 parts.

Le prix de souscription de la part était de 228 €.

La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 182,95 € par part.

La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société s'établit à 198,88 € par part.

La valeur de reconstitution, c'est-à-dire valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine s'établit à 237,39 € par part.

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

Les parts de FICOMMERCE n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Ces parts sont détenues au 31/12/2013 à hauteur de 76,52% soit 1.775.347 par des personnes physiques, à hauteur de 23,58% soit 544.873 par des personnes morales.

La variation 2012/2013 est de 0,14% pour les personnes physiques et 2,64% pour les personnes morales.

La Société de Gestion a fait des points réguliers sur la directive AIFM et nous a informés des modalités d'application et de ses conséquences prévisibles pour les SCPI. Elle nous a en particulier informés de l'obligation de doter FICOMMERCE d'un dépositaire, à l'image de ce qui existe dans le cas des produits basés sur les valeurs mobilières commercialisées auprès des épargnants. Cette directive prévoit également un renforcement des dispositifs de contrôle et de prévention des risques au niveau de la société de gestion. Bien que le regrettant, votre Conseil de Surveillance ne peut que prendre acte de ces différents projets. Il entend demeurer particulièrement attentif à la finalisation des textes ainsi évoqués, ainsi qu'au coût de l'application de ce nouveau cadre législatif et réglementaire pour la SCPI et ses associés. Cette nouvelle obligation est évoquée à la résolution n° 12 que nous vous invitons à approuver.

Votre Société de Gestion vous propose de renouveler la commission sur les arbitrages d'actifs. Les directives de l'AIFM introduisent des variantes à nos décisions de 2012.

- Les honoraires d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers.
- Les honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Nous partageons les raisons indiquées par la Société de Gestion. Votre Conseil de Surveillance se déclare donc favorable à ces commissions évoquées à la résolution n° 16 que nous vous invitons à adopter.

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

Vous avez reçu un bulletin de vote. Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'Assemblée Générale à LA DEFENSE le 12 juin prochain, nous vous conseillons :

de cocher la case B et de donner pouvoir à votre Président, M. CALSINA n° d'Associé 049232.

Enfin pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance Monsieur CALSINA et à cocher la case correspondante.

C'est beaucoup de formalisme mais le code de l'Autorité des marchés financiers est très contraignant sur ces dispositions de vote par correspondance.

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

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

Georges CALSINA
Président du conseil de surveillance



PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		Proforma 31/12/2012 (*)		31/12/2012 (**)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
<i>Immobilisations locatives</i>						
Terrains et constructions locatives	+ 466 270 219,14 €	+ 501 212 393,98 €	+ 456 091 755,96 €	+ 488 687 047,00 €	+ 223 002 285,96 €	+ 255 597 577,00 €
Immobilisations en cours	+ 3 012 502,69 €	+ 3 012 502,69 €	+ 3 003 252,69 €	+ 3 003 252,39 €	+ 2 999 652,69 €	+ 2 999 652,39 €
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>						
Commissions de souscription	+		+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 299 796,61 €		- 1 773 312,79 €		- 1 073 287,50 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-	
TOTAL I	466 982 925,22 €	504 224 896,67 €	457 321 695,86 €	491 690 299,39 €	224 928 651,15 €	258 597 229,39 €
Autres actifs et passifs d'exploitation						
<i>Actifs immobilisés</i>						
Associés capital souscrit non appelé	+		+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+		+	
Immobilisations financières	+ 190 884,42 €	+ 190 884,42 €	+ 190 857,50 €	+ 190 857,50 €	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €
<i>Créances</i>						
Locataires et comptes rattachés	+ 16 026 335,95 €	+ 16 026 335,95 €	+ 13 624 323,32 €	+ 13 624 323,32 €	+ 7 220 160,77 €	+ 7 220 160,77 €
Autres créances	+ 504 721,80 €	+ 504 721,80 €	+ 1 875 959,45 €	+ 1 875 959,45 €	+ 1 325 647,79 €	+ 1 325 647,79 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 623 334,51 €	- 5 623 334,51 €	- 3 660 190,84 €	- 3 660 190,84 €	- 1 487 375,94 €	- 1 487 375,94 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>						
Valeurs mobilières de placement	+ 15 127 638,99 €	+ 15 127 638,99 €	+ 13 771 880,35 €	+ 13 771 880,35 €	+ 7 619 808,75 €	+ 7 619 808,75 €
Fonds de remboursement	+		+		+	
Autres disponibilités	+ 3 416 635,01 €	+ 3 416 635,01 €	+ 7 733 868,56 €	+ 7 733 868,56 €	+ 3 104 148,78 €	+ 3 104 148,78 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>						
Provisions pour Litiges et risques	-		-		-	
<i>Dettes</i>						
Dettes financières	- 54 627 055,74 €	- 54 627 055,74 €	- 54 508 374,11 €	- 54 508 374,11 €	- 27 845 006,15 €	- 27 845 006,15 €
Dettes d'exploitation	- 2 112 589,49 €	- 2 112 589,49 €	- 1 648 259,87 €	- 1 648 259,87 €	- 1 154 879,25 €	- 1 154 879,25 €
Dettes diverses	- 5 106 196,79 €	- 5 106 196,79 €	- 3 631 325,87 €	- 3 631 325,87 €	- 1 917 269,48 €	- 1 917 269,48 €
Dettes diverses/Distribution	- 7 226 455,77 €	- 7 226 455,77 €	- 6 902 182,50 €	- 6 902 182,50 €	- 3 371 193,26 €	- 3 371 193,26 €
TOTAL II	-39 429 416,13 €	-39 429 416,13 €	-33 153 444,01 €	-33 153 444,01 €	-16 454 963,89 €	-16 454 963,89 €
Comptes de régularisation actif et passif						
Charges constatées d'avance	+		+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+		+	
Produits constatés d'avance	-		-		-	
TOTAL III						
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	427 553 509,09 €		424 168 251,85 €		208 473 687,26 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (***)		464 795 480,54 €		458 536 855,38 €		242 142 265,50 €

(*) Etat du patrimoine établi sur la base des éléments fusionnés des trois SCPI Cifocoma 3, Cifocoma 4 et Ficoma

(**) Etat du patrimoine Cifocoma 3

(***) 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 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Mouvements Fusion	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital					
Capital souscrit	189 631 566,00 €		165 386 115,00 €	2 545 767,00 €	357 563 448,00 €
Capital en cours de souscription					
Primes d'émission					
Primes d'émission	32 594 992,49 €			1 743 216,31 €	34 338 208,80 €
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission	-11 375 820,79 €			-1 060 639,33 €	-12 436 460,12 €
Primes de Fusion					
Primes de Fusion			50 869 094,87 €		50 869 094,87 €
Prélèvement sur prime de Fusion			-756 838,27 €		-756 838,27 €
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-3 054 411,76 €			-563 981,84 €	-3 618 393,60 €
Réserves					
Report à nouveau	750 348,84 €	-72 987,52 €	531 399,39 €		1 208 760,71 €
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice 2012	14 339 095,16 €	-14 339 095,16 €			
Résultat de l'exercice 2013				27 786 140,65 €	27 786 140,65 €
Acomptes sur distribution 2012	-14 412 082,68 €	14 412 082,68 €			
Acomptes sur distribution 2013				-27 400 451,95 €	-27 400 451,95 €
TOTAL GENERAL	208 473 687,26 €		216 029 770,99 €	3 050 050,84 €	427 553 509,09 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Proforma au 31/12/2012 (*)	Au 31/12/2012 (**)	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Proforma au 31/12/2012 (*)	Au 31/12/2012 (**)
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 808 832,39 €	6 439 494,18 €	3 559 268,88 €	Produits de l'activité immobilière			
Charges d'entretien du patrimoine locatif				Loyers	36 915 874,21 €	35 151 954,50 €	19 127 269,79 €
Grosses réparations couvertes par provision	596 188,80 €	1 079 956,00 €	748 999,31 €	Charges facturées	6 808 832,39 €	6 439 494,18 €	3 559 268,88 €
Travaux d'entretien	121 967,20 €	101 865,25 €	57 324,40 €	Produits annexes			
Autres charges Immobilières	1 400 262,45 €	1 762 687,41 €	804 057,43 €	Autres produits divers	585 393,46 €	62 195,78 €	9 084,32 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	8 927 250,84 €	9 384 002,84 €	5 169 650,02 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	44 310 100,06 €	41 653 644,46 €	22 695 622,99 €
Rémunération de la société de gestion	3 505 405,50 €	3 359 707,45 €	1 937 726,98 €	Transfert de charge sur Hono de sous.	1 237 378,80 €	1 760 018,86 €	441 434,94 €
Honoraires de souscriptions	1 237 378,80 €	1 760 018,86 €	441 434,94 €	Transferts de charge s/frais ventes et acqui.	1 049 196,35 €	1 403 900,35 €	383 958,37 €
Frais d'acquisitions	1 049 196,35 €	1 315 277,64 €	372 362,62 €	Transferts de charge s/frais fusion	756 838,27 €		
Frais de fusion	756 838,27 €			Reprises des provisions d'exploitation			
Frais sur ventes		88 622,71 €	11 595,75 €	Provisions créances irrécouvrables	400 744,03 €	453 343,42 €	167 346,85 €
Diverses charges d'exploitation	444 950,60 €	557 930,19 €	313 183,62 €	Provisions créances douteuses	596 188,80 €	1 079 956,00 €	748 999,31 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	67 229,16 €	28 012,15 €		Provisions grosses réparations		60 000,00 €	
Dotations aux provisions d'exploitation				Provisions pour litiges			
Provisions pour créances douteuses	2 363 887,70 €	1 304 116,64 €	639 115,43 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	4 040 346,25 €	4 757 218,63 €	1 741 739,47 €
Provisions pour grosses réparations	1 122 672,62 €	1 054 558,64 €	573 818,09 €				
Provisions pour litiges							
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	10 547 559,00 €	9 468 244,28 €	4 289 237,43 €				
Charges financières	1 393 864,12 €	1 660 199,06 €	852 185,02 €	Produits financiers	160 917,95 €	315 720,47 €	207 121,52 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	1 393 864,12 €	1 660 199,06 €	852 185,02 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	160 917,95 €	315 720,47 €	207 121,52 €
Amendes fiscales & pénales				Produits exceptionnels	64 701,04 €	12 955,40 €	7 327,51 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	1 000,00 €	279 740,31 €	45 122,13 €	Produits except./ activités immobilières	82 256,64 €	54 735,79 €	43 478,27 €
Charges exceptionnelles	2 507,33 €			Amortissements prélevés/prime d'émission			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 507,33 €	279 740,31 €	45 122,13 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	146 957,68 €	67 691,19 €	50 805,78 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	27 786 140,65 €	26 002 088,26 €	14 339 095,16 €				
TOTAL GENERAL	48 658 321,94 €	46 794 274,75 €	24 695 289,76 €	TOTAL GENERAL	48 658 321,94 €	46 794 274,75 €	24 695 289,76 €

(*) Compte de résultat établi sur la base des éléments fusionnés des trois SCPI Cifocoma 3, Cifocoma 4 et Ficoma

(**) Compte de résultat Cifocoma 3

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	74 424 376	79 338 000	74 858 263	79 533 000	NS	42 442	1869
Locaux commerciaux	373 425 918	407 123 830	337 231 052	394 416 936	NS	227 871	1787
Entrepôts	18 419 926	17 766 667	18 701 729	17 736 763	NS	17 966	989
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	3 012 502	3 011 502	2 986 445	2 999 652	NS	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	469 282 722	504 224 897	430 791 044	491 686 699	NS	288 278	1749

NS Non significatif

+ 0,4% de variation à patrimoine constant

(1) Portefeuille consolidé suite à la fusion

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2013 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
91-103 boulevard de Sébastopol	75001	PARIS	7 427 828	8 280 000	7 427 828	8 410 000	-1,5%	1 054	7 856
9, rue de la Cossonerie	75001	PARIS	2 040 000	2 090 000	978 964	2 040 000	2,5%	130	16 077
22 place des Innocents	75001	PARIS	1 450 000	1 475 000	1 411 943	1 450 000	1,7%	136	10 846
21 rue Daniel Casanova	75001	PARIS	1 650 000	1 670 000	442 102	1 650 000	1,2%	170	9 824
61 rue Montorgueil	75002	PARIS	1 071 089	1 155 840	984 924	1 128 960	2,4%	52	22 214
Quartier de l'Horloge	75003	PARIS	520 000	370 000	408 563	520 000	-28,8%	204	1 814
26 rue de Roi de Sicile	75004	PARIS	640 000	660 000	257 004	640 000	3,1%	84	7 857
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle	75004	PARIS	684 445	707 840	662 953	698 880	1,3%	40	17 731
36 rue Rambuteau	75004	PARIS	4 900 000	4 950 000	4 853 882	4 900 000	1,0%	1 336	3 705
76 bd Saint Marcel	75005	PARIS	930 000	930 000	879 409	930 000	0,0%	149	6 242
34 rue Dauphine	75006	PARIS	490 000	510 000	160 738	490 000	4,1%	32	15 938
99 rue de Rennes	75006	PARIS	1 270 000	1 340 000	315 122	1 270 000	5,5%	52	25 769
73 rue du Cherche Midi	75006	PARIS	390 000	400 000	213 261	390 000	2,6%	91	4 396
7 quai Voltaire	75007	PARIS	2 160 000	2 190 000	2 300 000	2 160 000	1,4%	125	17 520
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique	75007	PARIS	988 546	1 155 840	752 804	1 146 880	0,8%	60	19 331
39, bd Raspail - 15 rue de la Chaise	75007	PARIS	860 000	870 000	605 000	860 000	1,2%	40	21 750
19 rue de Washington	75008	PARIS	580 000	580 000	264 725	580 000	0,0%	73	7 945
183, rue du Faubourg Poissonnière	75009	PARIS	215 803	330 000	215 803	325 000	1,5%	80	4 125
84, rue de Maubeuge	75009	PARIS	173 704	290 000	173 704	280 000	3,6%	57	5 088
66, rue Lafayette	75009	PARIS	346 059	890 000	346 059	830 000	7,2%	145	6 138
45 rue Rochechouart	75009	PARIS	574 607	609 280	549 663	591 360	3,0%	67	9 067
31 rue Fontaine	75009	PARIS	345 000	350 000	325 707	345 000	1,4%	48	7 292
45 bd de Clichy	75009	PARIS	1 971 000	2 050 000	1 830 000	1 971 000	4,0%	354	5 791
Quai de Jemmapes	75010	PARIS	315 000	315 000	66 512	315 000	0,0%	76	4 145
70 rue Fbg Poissonnière	75010	PARIS	180 000	186 000	102 582	180 000	3,3%	29	6 414
95 bd Magenta	75010	PARIS	330 000	345 000	154 127	330 000	4,5%	45	7 667
252 rue du Fbg St Martin	75010	PARIS	170 000	170 000	63 571	170 000	0,0%	36	4 722
29, rue Oberkampf-38, boulevard Voltaire	75011	PARIS	145 694	200 000	145 694	189 000	5,8%	45	4 444
20 rue Daval	75011	PARIS	940 000	950 000	723 460	940 000	1,1%	100	9 500
21-23 Bd Richard Lenoir	75011	PARIS	3 280 000	3 230 000	2 914 614	3 280 000	-1,5%	606	5 330
257 rue du Fbg Saint Antoine	75011	PARIS	510 000	510 000	506 700	510 000	0,0%	72	7 083
10-12 rue du Rendez-Vous	75012	PARIS	528 388	570 000	528 388	560 000	1,8%	104	5 481
67 av du Dr Netter	75012	PARIS	165 000	170 000	82 349	165 000	3,0%	27	6 296
206 rue du Fbg St Antoine	75012	PARIS	670 000	690 000	238 602	670 000	3,0%	132	5 227
36-38 Cours de Vincennes	75012	PARIS	880 000	880 000	824 132	880 000	0,0%	161	5 466
75 rue du Javelot	75013	PARIS	555 000	555 000	407 790	555 000	0,0%	207	2 681
100, rue de l'Ouest	75014	PARIS	180 136	210 000	180 136	210 000	0,0%	74	2 838
13, rue Brézin	75014	PARIS	560 250	700 000	560 250	690 000	1,4%	136	5 147
39, rue Didot	75014	PARIS	92 720	85 000	92 720	84 000	1,2%	15	5 667
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet	75014	PARIS	1 017 145	1 066 240	970 729	1 048 320	1,7%	75	14 258
94 rue Cambronne	75015	PARIS	290 000	290 000	112 660	290 000	0,0%	43	6 744
199 - 199 bis rue de la convention	75015	PARIS	823 692	842 240	809 418	833 280	1,1%	55	15 387
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde	75015	PARIS	897 516	922 880	886 433	904 960	2,0%	64	14 309
2, rue Beccaria	75015	PARIS	830 000	860 000	426 861	830 000	3,6%	160	5 375
17-19, rue Desaix	75015	PARIS	1 250 000	1 280 000	975 000	1 250 000	2,4%	207	6 184
43, rue Juge - 6 rue Violet	75015	PARIS	260 000	260 000	200 000	260 000	0,0%	39	6 667
13, rue Cambronne	75015	PARIS	230 000	230 000	195 000	230 000	0,0%	18	12 778
5 rue Franklin	75016	PARIS	485 816	510 000	237 134	490 000	4,1%	62	8 226
78 avenue Kléber	75016	PARIS	1 520 000	1 600 000	1 100 000	1 520 000	5,3%	116	13 793
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil	75016	PARIS	2 706 156	2 795 520	2 626 465	2 759 680	1,3%	92	30 286
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard	75016	PARIS	900 633	913 920	880 851	913 920	0,0%	77	11 875
66 avenue Kléber - 2 rue Caramosa	75016	PARIS	953 587	994 560	919 263	976 640	1,8%	67	14 761
64 rue de Passy	75016	PARIS	6 388 070	7 212 800	5 240 182	7 159 040	0,8%	124	57 951
192, rue Cardinet-151 avenue de Clichy	75017	PARIS	185 988	630 000	185 988	610 000	3,3%	131	4 809
121, rue des Dames	75017	PARIS	109 763	177 000	109 763	175 000	1,1%	37	4 784

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2013 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
47/49, boulevard Bessières	75017	PARIS	169 715	570 000	169 715	540 000	5,6%	399	1 429
8, rue Montenotte	75017	PARIS	457 347	560 000	457 347	550 000	1,8%	104	5 385
107, avenue de Clichy	75017	PARIS	216 612	307 000	216 612	300 000	2,3%	50	6 140
45 bis rue des Acacias	75017	PARIS	760 000	770 000	221 813	760 000	1,3%	212	3 632
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles	75017	PARIS	911 334	976 640	820 770	972 160	0,5%	57	17 055
73 boulevard Berthier	75017	PARIS	420 065	430 080	411 825	425 600	1,1%	74	5 778
71 rue Guy Moquet	75017	PARIS	446 462	456 960	430 833	456 960	0,0%	47	9 691
6 place Tristan Bernard - 64-66 avenue des Ternes	75017	PARIS	1 820 000	1 820 000	1 700 500	1 820 000	0,0%	124	14 677
125 rue Ordener	75018	PARIS	790 000	870 000	185 608	790 000	10,1%	120	7 250
62 bd Ornano	75018	PARIS	650 000	700 000	238 602	650 000	7,7%	168	4 167
50 rue Damremont	75018	PARIS	380 941	394 240	361 139	394 240	0,0%	45	8 766
98 rue de Flandre	75019	PARIS	552 651	573 440	541 708	560 000	2,4%	75	7 686
369, rue des Pyrénées	75020	PARIS	110 504	260 000	110 504	245 000	6,1%	56	4 643
99, rue des Orteaux-41, rue Mouraud	75020	PARIS	263 403	580 000	263 403	490 000	18,4%	192	3 021
124, rue de Belleville	75020	PARIS	217 313	430 000	217 313	420 000	2,4%	62	6 935
5, avenue Gambetta	75020	PARIS	118 536	145 000	118 536	143 000	1,4%	42	3 452
76, boulevard de Belleville	75020	PARIS	333 101	360 000	333 101	358 000	0,6%	74	4 865
48 rue de Belleville	75020	PARIS	390 000	400 000	228 674	390 000	2,6%	78	5 128
Rue de Buzenval	75020	PARIS	2 020 000	2 020 000	1 995 000	2 020 000	0,0%	551	3 666
TOTAL PARIS			71 056 620	76 828 320	58 850 536	75 870 880	1,3%	10 342	7 428
171 rue Véron	94140	ALFORTVILLE*	1 110 000	-	805 000	-	-	1 069	-
Place Salvador Allende	94140	ALFORTVILLE	1 136 000	1 130 000	470 121	1 136 000	-0,5%	653	1 730
102 rue Henri Barbusse	95100	ARGENTEUIL*	336 607	-	336 607	-	-	261	-
80 avenue d'Argenteuil	92600	ASNIERES	150 000	155 000	60 980	150 000	3,3%	76	2 039
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue	92600	ASNIERES	481 536	510 720	451 424	501 760	1,8%	62	8 195
10 rue Isidore Nerat	93600	AULNAY SOUS BOIS	447 643	448 000	460 453	439 040	2,0%	67	6 684
89-91 rue de Bellevue	92100	BOULOGNE	230 000	230 000	104 102	230 000	0,0%	70	3 286
Centre commercial les Linandes Beiges	95000	CERGY	660 104	1 000 000	660 104	980 000	2,0%	802	1 247
1, avenue des Béguines	95000	CERGY ST CHRISTOPHE*	2 500 000	-	2 500 000	-	-	2 040	-
3 avenue de Gravelle-172 rue de Paris	94220	CHARENTON	255 924	200 000	255 924	193 000	3,6%	76	2 632
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté	92320	CHATILLON	293 369	304 640	296 598	291 200	4,6%	70	4 380
Boulevard Mendès France	77500	CHELLES	520 000	525 000	483 000	520 000	1,0%	177	2 966
226 av Jean Jaurès	92140	CLAMART	550 000	550 000	391 489	550 000	0,0%	177	3 107
29 avenue J Jaurès	92140	CLAMART	792 517	797 440	811 867	779 520	2,3%	70	11 436
360 av du Gal de Gaulle	92140	CLAMART (65%)	13 003 882	11 310 000	13 100 525	11 778 000	-4,0%	5 210	2 171
Rue Victor Baltard	77140	CLAYE SOUILLY	13 847 325	13 750 000	13 847 325	13 480 000	2,0%	6 139	2 240
158 boulevard Charles de Gaulle	92700	COLOMBES	2 460 000	2 470 000	2 319 039	2 460 000	0,4%	658	3 754
PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne D'Orves	92700	COLOMBES	7 870 000	7 850 000	7 600 000	7 870 000	-0,3%	2 285	3 435
34 place du Comte Haymon	91100	CORBEIL ESSONNE	433 002	430 080	444 024	425 600	1,1%	150	2 875
Zac de la Prairie	77120	COULOMMIERS	2 550 000	2 560 000	2 548 000	2 550 000	0,4%	1 683	1 521
14 Avenue Albert 1er	95600	EAUBONNE	476 807	400 000	307 490	390 000	2,6%	129	3 101
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy	95600	EAUBONNE	111 600	277 760	285 617	277 760	0,0%	73	3 783
Avenue Paul Cézanne	78990	ELANCOURT	1 168 788	3 190 000	1 168 788	3 100 000	2,9%	1 880	1 697
35 à 41 rue du Général De Gaulle	95800	ENGHIEN LES BAINS	482 115	492 800	479 545	483 840	1,9%	50	9 919
Centre Commercial Centre Vie Lieudit Croix de Moiselles	95460	EZANVILLE	3 202 027	2 300 000	3 202 027	2 250 000	2,2%	1 529	1 504
27-29 rue des Promenades	77320	FERTE GAUCHER	1 670 000	1 700 000	1 670 000	1 680 000	1,2%	1 845	921
1, rue du Chêne à Champagne - RN 445	91700	FLEURY MEROGIS*	701 265	-	701 265	-	-	750	-
108 Grande rue	77300	FONTAINEBLEAU	623 790	645 120	592 031	645 120	0,0%	113	5 733
Centre Commercial "Les Portes de la Ville"	95140	GARGES LES GONESSES	-	-	1 227 215	590 000	NS	-	-
35 Rue Henri Barbusse	78800	HOUILLES	670 000	720 000	1 178 403	670 000	7,5%	358	2 011
38 rue du Chemin de Fer	77400	LAGNY	280 000	290 000	108 239	280 000	3,6%	77	3 766
1 rue des Marchands	77400	LAGNY SUR MARNE	428 808	492 800	360 213	474 880	3,8%	110	4 494
52 rue Pottier	78150	LE CHESNAY	474 421	770 000	474 421	760 000	1,3%	193	3 990
12 rue de Paris	78560	LE PORT MARLY	734 000	747 000	980 000	734 000	1,8%	349	2 140
Av Paul Raoult	78130	LES MUREAUX*	8 190 000	-	6 033 307	-	-	6 769	-

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2013 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
27 rue Trébois	92300	LEVALLOIS PERRET	390 000	400 000	236 357	390 000	2,6%	58	6 897
27-29 rue Jean Jaurès	94240	L'HAY LES ROSES	140 000	150 000	76 225	140 000	7,1%	45	3 333
2 Quai Fernand Saguet	94700	MAISONS ALFORT	724 900	690 000	689 413	700 000	NS	284	2 430
32 av. Pierre Brossolette	92240	MALAKOFF	20 110 083	22 950 000	20 110 083	22 540 000	1,8%	5 910	3 883
60 rue Etienne Dolet	92240	MALAKOFF	755 000	760 000	644 137	755 000	0,7%	354	2 147
53 avenue Pierre Larousse	92240	MALAKOFF	235 807	246 400	222 703	244 608	0,7%	47	5 206
2, place du Sancerrois	78310	MAUREPAS	198 184	460 000	198 184	445 000	3,4%	205	2 244
13 avenue de la victoire	77100	MEAUX	960 000	980 000	894 901	960 000	2,1%	494	1 984
Le Galliéni-17/19 avenue de la Libération	77000	MELUN	1 612 103	1 460 000	1 612 103	1 510 000	-3,3%	874	1 670
40-42 rue René Pouteau	77000	MELUN	740 000	750 000	694 400	740 000	1,4%	223	3 363
7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai	92360	MEUDON	196 256	206 080	194 970	197 120	4,5%	70	2 955
Zac du Clos Rose	77140	MONTEVRAIN	1 020 000	1 050 000	1 160 120	1 020 000	2,9%	413	2 542
8 Square Newton	78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	2 326 050	2 410 000	2 326 050	2 405 000	0,2%	871	2 767
35 boulevard Victor Bordier	95370	MONTIGNY LES CORMEILLES	4 450 000	5 400 000	4 450 000	5 400 000	0,0%	3 901	1 384
Le Méliès -261, rue de Paris	93100	MONTREUIL	1 283 459	2 060 000	1 283 459	2 010 000	2,5%	469	4 392
Zac des Roches	77370	NANGIS	4 530 000	4 570 000	4 110 386	4 530 000	0,0%	5 181	882
60-62 Rue Maurice Thorez	92000	NANTERRE	710 000	710 000	613 074	710 000	0,0%	234	3 034
30 rue Montrosier	92200	NEUILLY	360 000	360 000	142 624	360 000	0,0%	60	6 000
34T av Maréchal Foch	93360	NEUILLY PLAISANCE	306 826	304 640	310 080	304 640	0,0%	77	3 949
32 avenue du Roule	92200	NEUILLY SUR SEINE	182 939	230 000	182 939	230 000	0,0%	32	7 188
142 Grande Rue Charles de Gaulle	94130	NOGENT SUR MARNE	424 618	425 600	429 826	421 120	1,1%	35	12 146
6 rue Boursier et 5 rue Archangé	91400	ORSAY	337 913	349 440	328 755	344 064	1,6%	92	3 786
17 à 27 rue J. Lolive	93500	PANTIN	710 000	750 000	317 704	710 000	5,6%	679	1 105
Centre Commercial "Les Arcades"	95620	PARMAIN	770 870	2 310 000	770 870	2 280 000	1,3%	1 531	1 509
rue des Francs Sablons	78370	PLAISIR	1 900 000	1 900 000	846 092	1 900 000	0,0%	1 644	1 156
ZAC du Petit Noyer	77340	PONTAULT COMBAULT	1 088 913	1 740 000	1 088 913	1 710 000	1,8%	952	1 828
2-8 plce Auribault	77340	PONTAULT-COMBAULT	1 590 000	1 590 000	1 480 000	1 590 000	0,0%	495	3 212
4 rue de Gisors	95300	PONTOISE	152 449	210 000	152 449	210 000	0,0%	104	2 019
79 avenue du Général de Gaulle	78120	RAMBOUILLET	370 000	390 000	296 800	370 000	5,4%	79	4 937
13 rue Général de Gaulle	78120	RAMBOUILLET	350 889	376 320	344 366	395 240	-4,8%	63	6 016
ZAC du Ru du Moulin- La Forge Route de Pontault	77680	ROISSY EN BRIE	780 000	780 000	821 928	780 000	0,0%	678	1 150
53/57 avenue Pierre Curie	78210	SAINT CYR L ECOLE	800 000	1 030 000	800 000	1 000 000	3,0%	530	1 943
4 Rue Stéphane Mony	78100	SAINT GERMAIN EN LAYE	610 000	620 000	552 772	610 000	1,6%	232	2 672
38/44, rue de la République	93200	SAINT-DENIS	592 874	880 000	592 874	870 000	1,1%	110	8 000
198 rue Houdan et avenue de la Gare	92330	SCEAUX	410 399	430 080	356 427	406 680	5,8%	58	7 366
15, rue du Mont Valérien	92150	SURESNES	525 000	580 000	274 408	525 000	10,5%	229	2 533
Avenue du Champ Julien-Rue de la Sablonnière	94460	VALENTON	1 019 228	1 710 000	1 019 228	1 710 000	0,0%	1 143	1 496
34 av Victor Hugo	92170	VANVES	280 000	290 000	157 022	280 000	3,6%	110	2 636
CC de la Bussie Place de la Bussie	95490	VAUREAL	1 924 349	2 500 000	1 924 349	2 470 000	1,2%	1 139	2 195
9 avenue du Général de Gaulle	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	192 688	199 808	190 092	194 432	2,8%	80	2 508
26 avenue de Saint Cloud	78000	VERSAILLES	546 018	564 480	538 541	551 040	2,4%	72	7 795
99/103 bld de Stalingrad	94400	VITRY S/ SEINE	3 750 000	3 820 000	3 651 900	3 750 000	1,9%	3 130	1 220
Centre commercial "Les Arcades"	91330	YERRES	508 678	1 280 000	508 678	1 280 000	0,0%	956	1 339
TOTAL Ile de France			129 708 022	127 119 208	124 311 341	126 618 664	0,4%	69 962	1 817
13 rue Henri Potez	40800	AIRE SUR ADOUR*	407 000	-	602 800	-	-	1 026	-
Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny	73100	AIX LES BAINS	365 878	620 000	365 878	620 000	0,0%	400	1 550
4 Rue du Général de Gaulle	80000	AMIENS	480 000	480 000	407 041	480 000	0,0%	217	2 212
18 rue Royale	74000	ANNECY (VEFA)*	3 011 502	3 011 502	2 986 445	2 999 652	0,4%	-	-
Lotissement l'Aurélienne	13200	ARLES	625 041	1 200 000	625 041	1 190 000	0,8%	1 000	1 200
18, rue Ernestale	62000	ARRAS	136 975	350 000	136 975	346 000	1,2%	57	6 140
Avenue de la Beaumone	13400	AUBAGNE	7 760 000	7 760 000	-	-	NS	3 714	2 089
ZAC Plein Sud	63170	AUBIERE	1 570 000	1 600 000	1 442 251	1 570 000	1,9%	871	1 837
Zone commerciale Les Clairions	89000	AUXERRE	609 796	1 230 000	609 796	1 200 000	2,5%	955	1 288
Quartier Les Clairions	89000	AUXERRE	504 134	870 000	504 134	850 000	2,4%	860	1 012
24, rue des Champoulins	89000	AUXERRE	-	-	980 000	350 000	NS	-	-

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2013 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
10 boulevard Davout	89000	AUXERRE	310 000	310 000	286 436	310 000	0,0%	147	2 109
Lotissement La Cristolle II - Rue du bon vent	84000	AVIGNON*	335 736	-	335 736	-	-	509	-
Lot "La Cristolle II"	84000	AVIGNON *	910 000	-	746 796	-	-	1 139	-
ZAC des Millières	30300	BEAUCAIRE	1 585 386	1 490 000	1 585 386	1 490 000	0,0%	1 300	1 146
Le Chêne Bleu - Parc d'activités du Tilloy	60000	BEAUBAIS*	948 771	-	948 771	-	-	754	-
2 Rue de Buzenval	60000	BEAUBAIS*	310 000	-	311 562	-	-	163	-
Av. Berthou/rue Mareilhac	33000	BORDEAUX	1 487 194	1 490 000	1 487 194	1 480 000	0,7%	1 029	1 448
11 rue du Parlement Sainte Catherine	33000	BORDEAUX	560 000	580 000	137 204	560 000	3,6%	189	3 069
14 rue Pablo Picasso	01000	BOURG EN BRESSE	1 380 000	1 380 000	686 021	1 380 000	0,0%	1 200	1 150
13 place Gordaine	18000	BOURGES	76 225	180 000	76 225	173 000	4,0%	50	3 600
ZAC de la Plaine des Wallons	02220	BRAINE	918 278	950 000	918 278	950 000	0,0%	886	1 072
Avenue du Château	63570	BRASSAC LES MINES	1 270 497	1 280 000	1 270 497	1 280 000	0,0%	1 522	841
20-22 rue de la Huchette	79300	BRESSUIRE	350 000	350 000	347 588	350 000	0,0%	179	1 955
Centre Commercial Grand Boucle	05100	BRIANCON*	379 379	-	379 379	-	-	277	-
24 rue Pigacière	14000	CAEN	310 000	315 000	124 246	310 000	1,6%	269	1 171
160 rue d'Antibes	06400	CANNES	490 000	490 000	228 674	490 000	0,0%	229	2 140
82-86 nouveau boulevard Carnot	06400	CANNES	1 200 000	1 200 000	889 460	1 200 000	0,0%	382	3 141
Square du Chêne Germain	35510	CESSON SEVIGNE	1 308 622	1 840 000	1 308 622	1 840 000	0,0%	1 357	1 356
2631, avenue des Landiers	73000	CHAMBERY*	940 940	-	940 940	-	-	1 498	-
2631 avenue des Landiers	73000	CHAMBERY	370 000	387 000	212 666	370 000	4,6%	458	845
Zone "Espace 10", rue Henri Potez	37170	CHAMBRAY LES TOURS	929 482	1 160 000	929 482	1 140 000	1,8%	1 311	885
Rue Marcel Dassault	37170	CHAMBRAY LES TOURS	1 730 000	1 680 000	853 714	1 730 000	-2,9%	1 178	1 426
rue Descartes	02000	CHAMBRY	2 771 870	2 610 000	2 771 870	2 800 000	-6,8%	2 817	927
1-5-7 Avenue Forest	08000	CHARLEVILLE MEZIERES	1 600 000	1 630 000	1 580 000	1 600 000	1,9%	2 287	713
44-46 rue de la République	08000	CHARLEVILLE MEZIERES	950 000	960 000	937 823	950 000	1,1%	534	1 798
11 Allée du Haut Poitou	86360	CHASSENEUIL DU POITOU	1 980 000	1 980 000	-	-	NS	1 900	1 042
7, rue des Ingrains	36000	CHATEAUROUX	730 000	730 000	1 441 712	730 000	0,0%	2 005	364
41-43 rue de la Victoire de la Marne	52000	CHAUMONT	885 000	900 000	808 300	885 000	1,7%	677	1 329
Zone d'Activités de la Fougère	88150	CHAVELOT*	4 003 970	-	4 502 500	-	-	12 750	-
121 Boulevard Mendès France	50100	CHERBOURG	520 000	510 000	462 318	520 000	-1,9%	590	864
43 Place de Jaude	63000	CLERMONT FERRAND	1 100 000	1 100 000	964 838	1 100 000	0,0%	581	1 893
Rue Louis Blériot - Lots 2-3-4-5	68000	COLMAR	858 212	1 510 000	858 212	1 460 000	3,4%	1 274	1 185
Galerie des Marchands	68000	COLMAR*	1 090 000	-	1 000 000	-	-	524	-
3 et 11 place de l' Hotel de Ville	60200	COMPIEGNE	678 002	716 800	633 577	707 840	1,3%	77	9 309
ZAC Jaux de Venette, rue de métiers	60280	COMPIEGNE	1 943 200	1 950 000	-	-	NS	1 179	1 654
Tattes de Borly Nord - RN 907	74380	CRANVES SALES	830 847	1 090 000	830 847	1 070 000	1,9%	1 000	1 090
rue Entre Deux Bois	59154	CRESPIN	10 500 000	10 500 000	10 590 000	10 500 000	0,0%	5 438	1 931
Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées	28100	DREUX	745 000	745 000	775 649	745 000	0,0%	678	1 099
ZAC des Livraindières	28100	DREUX	570 000	575 000	561 391	570 000	0,9%	447	1 286
Route d'Arras RD 919	62320	DROCOURT	1 820 000	1 850 000	1 820 000	1 850 000	0,0%	975	1 897
11-15 rue Lepouze	27000	EVREUX	370 000	370 000	396 991	370 000	0,0%	257	1 440
1-3, rue du Bois des Roses	02100	FAYET SAINT QUENTIN	628 730	1 020 000	628 730	860 000	18,6%	1 206	846
Fontaine St Martial	87220	FEYTIAT	583 000	590 000	409 326	583 000	1,2%	610	967
ZI de Domfront - Rte de Domfront	61100	FLERS	1 860 000	1 870 000	1 837 600	1 860 000	0,5%	1 500	1 247
Lieudit Clos Bardy	47500	FUMEL	165 000	165 000	152 200	165 000	0,0%	599	275
Lieudit Bouy	47500	FUMEL	207 000	220 000	145 000	207 000	6,3%	877	251
Za La Brosserie Route de Lorris	45500	GIEN	730 000	730 000	745 044	730 000	0,0%	678	1 077
Centre commercial GIVORS VALLEES II	69700	GIVORS	322 430	600 000	322 430	590 000	1,7%	450	1 333
C.C. Givors II Z.I. de La Vallée du Gier	69700	GIVORS	320 988	560 000	320 988	550 000	1,8%	437	1 281
Centre Commercial Les II Vallées	69700	GIVORS	1 950 000	1 950 000	846 003	1 950 000	0,0%	1 600	1 219
Le Phoebus - 11 boulevard de la Sagne	11430	GRUISSAN	5 216 000	5 650 000	5 000 000	5 600 000	0,9%	3 078	1 836
Centre Commercial Intermarché	45380	LA CHAPELLE ST MESMIN*	290 000	-	103 653	-	-	144	-
Le Connemara	44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 430 000	4 340 000	4 510 173	4 430 000	-2,0%	2 461	1 764
54-56 Avenue de Verdun	72200	LA FLECHE	1 990 000	1 890 000	2 257 500	1 990 000	-5,0%	2 489	759
ZAC Saint Michel	83130	LA GARDE	1 040 007	2 060 000	1 040 007	2 000 000	3,0%	1 151	1 790

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2013 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
ZAC de la Glacerie La Banque à Genêts	50100	LA GLACERIE	793 192	1 290 000	793 192	1 300 000	-0,8%	1 102	1 171
Le Sikkim	73210	LA PLAGNE	780 000	570 000	875 585	780 000	-26,9%	196	2 908
76 boulevard d'Angleterre	85000	LA ROCHE SUR YON	290 000	290 000	251 260	290 000	0,0%	246	1 179
302, avenue de Dunkerque	59130	LAMBERSART	200 470	445 000	200 470	433 000	2,8%	234	1 902
Lotissement La Grivonnière	53000	LAVAL	274 408	550 000	274 408	548 000	0,4%	510	1 078
63 rue de Rome	53000	LAVAL	1 994 084	2 070 000	1 994 084	2 050 000	1,0%	1 241	1 668
Parc Magudas 6 allée des comètes	33185	LE HAILLAN	19 143 865	19 540 000	19 009 830	19 120 000	2,2%	8 576	2 279
21-31 rue de Paderbon	72000	LE MANS	197 672	170 000	197 672	170 000	0,0%	61	2 787
Route de la Châtre/allée du Forum	36330	LE POINCONNET*	392 007	-	392 007	-	-	700	-
20 rue St-Exupéry	38420	LE VERSOUD	3 450 850	3 560 000	3 450 850	3 500 000	1,7%	2 031	1 753
ZAC GRAND ANGLE Lieudit LA DINARELLE	30133	LES ANGLÉS	9 673 207	8 930 000	9 671 847	9 140 000	-2,3%	7 650	1 167
Plan de Campagne	13170	LES PENNES MIRABEAUX	790 000	860 000	689 661	790 000	8,9%	854	1 007
Zone commerciale Lascar- Rue du Corps Franc Pommies	64230	LESCAR	981 406	1 235 000	981 406	1 225 000	0,8%	1 157	1 067
31, rue de Douai	59810	LESQUIN	699 741	730 000	699 741	640 000	14,1%	706	1 034
2-6 rue Saint Venant	59000	LILLE	290 000	260 000	241 209	290 000	-10,3%	52	5 000
25, boulevard Victor Hugo	87000	LIMOGES	228 674	340 000	228 674	340 000	0,0%	360	944
Rue Lavoisier	59160	LOMME	1 097 633	1 800 000	1 097 633	1 760 000	2,3%	1 200	1 500
136 Rue du Général de Gaulle	57050	LONGEVILLE LES METZ	125 000	125 000	115 580	125 000	0,0%	104	1 202
Lieu-dit Le Clousy rue Georges Clémenceau	85560	LONGEVILLE SUR MER	3 800 000	3 870 000	3 755 804	3 800 000	1,8%	1 453	2 663
15 ble Henri CORDIER	22600	LOUDEAC	1 800 000	1 850 000	1 800 000	1 820 000	1,6%	2 087	886
Avenue de la Mer	34400	LUNEL	824 400	850 000	824 400	860 000	-1,2%	612	1 389
100 cours Gambetta	69003	LYON	1 240 000	1 247 000	1 211 072	1 240 000	0,6%	420	2 969
LE BRITANNIA 20 bd Eugène Deruelle	69003	LYON	-	-	775 248	920 000	NS	-	-
21-23 rue Renan	69007	LYON	610 000	520 000	628 150	610 000	-14,8%	339	1 534
5 Quai Jayr	69009	LYON	-	-	1 192 992	1 656 000	NS	-	-
Zac Lyon Confluence	69002	LYON	4 300 000	4 300 000	4 295 951	4 300 000	0,0%	1 300	3 308
70 rue Maurice Flandin	69003	LYON	482 000	483 000	344 306	482 000	0,2%	296	1 632
11/13 rue Philibert Laguiche	71000	MACON	1 080 000	1 080 000	1 028 214	1 080 000	0,0%	1 026	1 053
851 av de la République	59000	MARCO EN BAROEUL	500 000	500 000	406 173	500 000	0,0%	400	1 250
Parc Europe -340, avenue de la Marne	59700	MARCO-EN-BAROEUL*	1 150 662	-	1 150 662	-	-	1 145	-
Avenue du 8 Mai 1945	59176	MASNY	5 700 000	5 860 000	6 556 623	5 700 000	2,8%	6 274	934
6-8 rue Claude Monet	69330	MEYZIEU	500 000	-	286 040	-	-	428	-
2-4 rue Claude Monet	69330	MEYZIEU	1 170 000	-	589 978	-	-	925	-
Route de Chardonchamps	86440	MIGNE AUXANCES	690 000	-	505 000	-	-	656	-
Lieu-dit Vignes de la Justice	47150	MONFLANQUIN	2 910 000	2 910 000	3 039 171	2 910 000	0,0%	1 392	2 091
La Gare	69440	MORNANT	3 560 000	3 650 000	3 470 035	3 560 000	2,5%	991	3 683
Centre commercial "Le Manoir Saint Lô" 8 boulevard du Manoir Saint Lô	44000	NANTES	109 763	140 000	109 763	140 000	0,0%	115	1 217
1 rue du Pont Sauvetout	44000	NANTES	275 000	275 000	231 159	275 000	0,0%	192	1 432
Centre commercial du Forum Sud RN 9	11000	NARBONNE	457 347	870 000	457 347	850 000	2,4%	769	1 131
25, rue Louis Vicat	58000	NEVERS*	650 000	-	1 372 000	-	-	2 117	-
4, rue Robert Turgot	79000	NIORT	314 045	550 000	314 045	550 000	0,0%	506	1 087
105, rue Robert Turgot	79000	NIORT	472 592	870 000	472 592	860 000	1,2%	700	1 243
36 Place Saint Pol	28400	NOGENT LE ROTROU	885 687	1 010 000	885 687	1 010 000	0,0%	1 306	773
1 rue de la Hallebarde	45000	ORLEANS	1 630 000	1 640 000	1 625 474	1 630 000	0,6%	543	3 020
3 bis et 5 route d'Olivet	45000	ORLEANS	1 320 000	1 360 000	567 110	1 320 000	3,0%	494	2 753
34 rue Jules Verne	44700	ORVAULT*	350 000	-	239 162	-	-	356	-
1 Rue des Chênes	50190	PERIERS	1 700 000	1 640 000	1 706 250	1 700 000	-3,5%	1 027	1 597
22 rue de la Regratterie	86000	POITIERS	177 451	450 000	177 451	440 000	2,3%	147	3 061
ZI de la République	86000	POITIERS	450 000	460 000	487 837	450 000	2,2%	989	465
ZA de Saint Martory	31120	PORTET SUR GARONNE	870 000	870 000	861 704	870 000	0,0%	873	997
Rue des Chalands	21800	QUETIGNY LES DIJON	462 835	790 000	462 835	770 000	2,6%	587	1 346
Rue du Commerce - Zone Commerciale	21800	QUETIGNY LES DIJON	300 325	395 000	300 325	385 000	2,6%	304	1 299
Rue Marcel Queria	35600	REDON	560 000	560 000	381 123	560 000	0,0%	518	1 081
8 avenue de l'Europe - à 33,34 %	59223	RONCQ	2 180 926	1 926 667	2 434 800	1 926 763	0,0%	3 800	507
19 rue Jean Lecanuet	76000	ROUEN	1 040 000	1 050 000	1 005 039	1 040 000	1,0%	495	2 121

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012 (1)		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2013 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Avenue Olivier Perroy	13790	ROUSSET	9 489 000	9 090 000	9 489 000	9 060 000	0,3%	10 000	909
ZAC Gibauderie rue du Clos Marchand	86280	SAINT BENOIT	3 500 000	3 560 000	3 500 000	3 500 000	1,7%	2 500	1 424
47 rue Montbelliarde	01000	SAINT DENIS LES BOURG	670 000	680 000	665 533	670 000	1,5%	504	1 349
Zone Commerciale des Clouseaux	41350	SAINT GERVAIS LA FORET	670 776	1 140 000	670 776	1 120 000	1,8%	945	1 206
159-165, rue Jean Zay	45800	SAINT JEAN DE BRAYE	133 050	315 000	133 050	310 000	1,6%	165	1 909
ZAC du Deves de la Condamine	34270	SAINT JEAN DE VEDAS	359 475	730 000	359 475	720 000	1,4%	482	1 515
Zone commerciale de CORA	60740	SAINT MAXIMIN	1 218 023	2 190 000	1 218 023	2 180 000	0,5%	1 300	1 685
22 rue des Toiles	02100	SAINT QUENTIN	870 000	870 000	866 600	870 000	0,0%	273	3 187
ZAC de la Fontaine	44230	SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	76 225	120 000	76 225	120 000	0,0%	98	1 224
23, rue Emile Zola Lieudit Côte Thilière	42000	SAINT-ETIENNE*	349 108	-	349 108	-	-	458	-
Rue Emile Zola Côte Thiollière	42000	SAINT-ETIENNE*	503 082	-	503 082	-	-	598	-
Centre Commercial Atlantis	44800	SAINT-HERBLAIN	2 890 000	2 930 000	1 097 633	2 890 000	1,4%	2 117	1 384
Centre Commercial du Centre Ville	45800	SAINT-JEAN-DE-BRAYE	590 000	610 000	230 371	590 000	3,4%	285	2 140
Zac de la Condamine	34270	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	1 300 000	1 300 000	643 335	1 300 000	0,0%	867	1 499
Centre Commercial du Bois Jugan	50000	SAINT-LO *	280 000	-	157 022	-	-	204	-
Boulevard Reine Jeanne Lots A et B	13300	SALON DE PROVENCE	1 210 140	2 500 000	1 210 140	2 460 000	1,6%	1 890	1 323
17 av. de Dordogne	24200	SARLAT	6 112 258	5 700 000	6 112 258	5 680 000	0,4%	2 011	2 834
8 impasse Serge Réggiani ZAC d'Ar Mor	44800	ST HERBLAIN	6 811 800	7 000 000	6 805 900	6 805 900	2,9%	3 189	2 195
Avenue Pierre Mendès France	45140	ST JEAN DE LA RUELLE	3 400 000	3 400 000	-	-	NS	2 000	1 700
Zac Parc de Tesan	30126	ST LAURENT DES ARBRES	5 900 000	6 000 000	5 780 650	5 900 000	1,7%	2 400	2 500
Rue de Stalingrad	44600	ST NAZAIRE	290 000	270 000	261 310	290 000	-6,9%	153	1 765
Chemin des Espinaux	30340	ST PRIVAT DES VIEUX (50%)	2 667 576	2 500 000	2 667 576	2 750 000	-9,1%	1 575	1 587
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins	67000	STRASBOURG	980 000	980 000	1 300 000	980 000	0,0%	294	3 333
32-34 rue du Vieux Marché aux Vins	67000	STRASBOURG	766 000	770 000	1 100 000	766 000	0,5%	423	1 820
Route des Romains	57100	THIONVILLE	823 225	1 440 000	823 225	1 400 000	2,9%	1 195	1 205
2 rue Idrac / angle boulevard Carnot	31000	TOULOUSE	350 633	880 000	350 633	850 000	3,5%	229	3 843
Rue Paul Mériel	31000	TOULOUSE	1 950 000	1 880 000	1 909 575	1 950 000	-3,6%	969	1 940
24, rue Maurice Fontvielle	31000	TOULOUSE	1 170 000	1 180 000	480 000	1 170 000	0,9%	600	1 967
Le Clos Jacquin Rue du Général Giraud	31200	TOULOUSE*	1 158 613	-	1 158 613	-	-	1 372	-
ZAC de Garonne 6 rue Isabelle Ebenhardt	31200	TOULOUSE	6 750 000	6 750 000	6 777 929	6 750 000	0,0%	4 166	1 620
151 avenue Jean Chaubet	31000	TOULOUSE	920 000	960 000	314 045	920 000	4,3%	857	1 120
ZAC du Clos aux Antes	76350	TOURVILLE LA RIVIERE	1 624 759	1 730 000	1 602 295	1 720 000	0,6%	1 173	1 475
Allée des Ailes	32000	VICHY	838 470	1 210 000	838 470	1 210 000	0,0%	1 000	1 210
136 rue de la Sous Préfecture	69400	VILLEFRANCHE S/ SAONE*	210 000	-	178 518	-	-	169	-
1605 route de Frans	69400	VILLEFRANCHE SUR SAONE	750 000	750 000	408 389	750 000	0,0%	500	1 500
Zone Commerciale "La Sauvagère" 1603, route de Frans	69400	VILLEFRANCHE SUR SAONE	632 663	790 000	632 663	780 000	1,3%	913	865
121, boulevard de Valmy - av de l'Avenir	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	3 849 550	7 150 000	3 849 550	7 150 000	0,0%	5 044	1 418
Le Verdy - Avenue de l'Avenir	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	20 099 999	20 400 000	20 099 999	21 060 000	-3,1%	10 548	1 934
Avenue de Bordeaux	47300	VILLENEUVE SUR LOT	1 410 000	1 430 000	509 485	1 410 000	1,4%	1 561	916
Avenue de la Croisette	26000	VILLERS-COTERET	1 264 791	1 310 000	1 264 791	1 290 000	1,6%	1 197	1 094
Rue Lavoisier Zone Commerciale du Haut des Sablons	41350	VINEUIL	254 072	580 000	254 072	570 000	1,8%	400	1 450
Zone Com. des Sablons 219, rue Lavoisier	41350	VINEUIL	249 462	570 000	249 462	540 000	5,6%	392	1 454
45, avenue de Flandre	59290	WASQUEHAL	-	-	693 844	880 000	NS	-	-
TOTAL PROVINCE			268 518 081	269 981 969	247 629 167	258 109 155	NS	207 974	1 298

TOTAL SCPI	469 282 722	504 224 897	430 791 044	491 686 699	NS	288 278	1 749
-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-----------	----------------	--------------

(1) Portefeuille consolidé suite à la fusion. Valeurs comptables d'origines dans les SCPI absorbées avant fusion.

VEFA: vente en l'état futur d'achèvement.

NS: Non significatif

+ 0,4% de variation à patrimoine constant

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2014 dont la valeur sera publiée après la vente

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

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

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

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

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations suite fusion	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	222 444 872,03 €	232 880 970,19 €	15 082 199,97 €	-4 869 298,18 €	465 538 744,01 €
. Amodiations					
. Agencements, aménagements sur construction	557 413,93 €	174 061,20 €			731 475,13 €
. Immobilisations en cours	2 999 652,69 €	3 600,00 €	9 250,00 €		3 012 502,69 €
	226 001 938,65 €	233 058 631,39 €	15 091 449,97 €	-4 869 298,18 €	469 282 721,83 €

> Suite à la fusion-absorption des SCPI Ficoma et Cifocoma 4 au bénéfice de la SCPI Ficommerce (anciennement Cifocoma 3), l'ensemble des biens immobiliers des SCPI Absorbées ont été apportés à la SCPI Absorbante. Au 31 Décembre 2012, les placements immobiliers de Ficoma et Cifocoma 4 étaient expertisés respectivement à 180 943 293 € et 52 149 777 € ce qui explique en partie l'augmentation des immobilisations locatives. Au cours de l'exercice, les acquisitions suivantes ont été réalisées:

- Chasseneuil pour 1 980 000 €
- Compiègne pour 1 942 199,97 €
- Aubagne pour 7 760 000 €
- Saint-Jean de la Ruelle pour 3 400 000 €.

> La diminution des terrains et constructions locatives correspond à la vente des immeubles de Garges lès Gonesse pour 1 227 214,59 (prix de vente : 590 000 €), de "Wasquehal" pour 693 844,27 € (prix de vente : 850 000 €), ainsi que l'immeuble de "Quai Jayr à Lyon" apporté pour 1 656 000 € (prix de vente : 1 800 000 €), d'Auxerre apporté pour 350 000 € (prix de vente : 350 000 €), et du Britannia apporté pour 920 000 € (prix de vente : 925 000 €).

> L'augmentation des immobilisations en cours correspond à l'immeuble d'Anecy".

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Augmentations suite fusion	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	1 073 287,50 €	700 025,29 €	1 122 672,62 €	-596 188,80 €	2 299 796,61 €
. Provisions pour créances douteuses	1 487 375,94 €	2 172 814,90 €	2 363 887,70 €	-400 744,03 €	5 623 334,51 €
. Provisions pour litige et risque					
. Provisions pour créances d'exploitation					
	2 560 663,44 €	2 872 840,19 €	3 486 560,32 €	-996 932,83 €	7 923 131,12 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond à 3% des loyers quittances. Le plan de travaux quinquennal fait ressortir que les provisions passées sont suffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2014.

> L'ensemble des actifs et passifs des SCPI Absorbées ont été apportés à la SCPI Absorbante Ficommerce incluant 700 025,29 € de provisions pour grosses réparations et 2 172 814,90 € de provisions pour dépréciation des créances douteuses.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent aux travaux réalisés sur l'année. Les principaux immeubles concernés sont "Marcq en Baroeul" pour 216 927,40 €, "la Villedieu à Elancourt" pour 112 674 €, "Rue Veron à Alfortville" pour 74 747,50 €, "Fayet à Saint-Ouen" pour 62 489,65 €, "Tourville" pour 59 224 €, "Toulouse Fonville" pour 25 018,06 €, "Rue Casanova" pour 18 118 €, "Crespin" pour 10 454,64 €, "Corbeil" pour 6 860,49 €, "Saint Privat" pour 4 258,85 €, "Championnet" pour 2 345,71 €, "Quai Jayr" pour 1 105,80 €, "Montorgueil" pour 839 €, "Paris Lenoir" pour 729 € et "Clamart Jaurès" pour 396,70 €.

> Les dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses sur l'exercice 2013 concernent deux cent quatre-vingt-seize locataires. Les reprises concernent vingt-deux locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur	750 348,84 €
. Report à nouveau SCPI fusionnées	531 399,39 €
. Résultat de l'exercice 2012	14 339 095,16 €
. Dividendes versés aux associés	14 412 082,68 €
. Report à nouveau	1 208 760,71 €
	15 620 843,39 €
	15 620 843,39 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 6ème résolution de l'assemblée générale du 20 juin 2012

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	16 026 335,95 €	16 026 335,95 €	
. Créances fiscales	181 749,88 €	181 749,88 €	
. Débiteurs divers	322 971,92 €	322 971,92 €	
	16 531 057,75 €	16 531 057,75 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 9 154 481,74 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 6 871 854,21 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les acquisitions d'immobilisations en cours de récupération, à la TVA sur les provisions pour soldes de charges des locataires non encore refacturés et à la TVA déductible sur les factures restant à payer.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le montant de la quote part des indivisaires pour 255 932,65 €, majoritairement sur l'immeuble "Le Newton", les proratas de loyers suite aux acquisitions pour un montant de 21 513,65 €, un fonds de roulement de syndic pour 37 657,51 € et divers autres créances pour 7 868,13 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt auprès des établissements de crédit	47 708 890,07 €	158 890,07 €	47 550 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	6 918 165,67 €		6 918 165,67 €
. Locataires, avance sur charges	1 445 635,58 €	1 445 635,58 €	
. Dettes fiscales	2 590 764,37 €	2 590 764,37 €	
. Associés solde sur distribution	7 226 455,77 €	7 226 455,77 €	
. Créiteurs divers	2 515 432,42 €	2 515 432,42 €	
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	666 953,91 €	666 953,91 €	
	69 072 297,79 €	14 604 132,12 €	54 468 165,67 €

> Un premier emprunt a été contracté auprès de la Monte Paschi Banque pour 4 000 000 € en vu de financer partiellement l'acquisition du centre commercial de "Malakoff". Un deuxième emprunt de 20 000 000 € a été contracté auprès du Crédit Foncier de France pour financer partiellement l'acquisition du portefeuille Casino à hauteur de 14 000 000 €. Le solde de 6 000 000 € a été utilisé pour financer l'acquisition "Clamart". Le solde à moins d'un an correspond aux intérêts courus pour 149 346,95 €.

> Les SCPI Absorbées ont contracté en 2009 auprès de Monte Paschi Banque trois emprunts hypothécaires de 4 000 000 €, 5 000 000 € et 15 000 000 € pour financer partiellement les acquisitions immobilières. En avril 2012, un remboursement anticipé de 450 000 € a été réalisé sur l'emprunt de 5 000 000 €, dans le cadre de la vente de l'immeuble de Sèvres.

> Les locataires créiteurs représentent des loyers encaissés en 2013 sur le quittancement du 1er trimestre 2014.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 1 456 431,30 € et la TVA sur factures à établir pour 1 129 620,77 €.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2013 versé en janvier 2014.

> Les créiteurs divers représentent principalement des demandes de retraits pour 1 167 935,48 €, des dividendes bloqués pour 389 380,88 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 110 191,17 €, les indivisions à payer aux indivisaires pour 119 486,64 €, des charges à payer pour 417 342,39 €, des débiteurs divers pour 288 514,28 € et les fonds de roulement syndic pour 22 581,58 €.

> Les dettes fournisseurs représentent majoritairement les soldes fournisseurs pour 447 798,49 €, ainsi que la garantie locative sur l'acquisition "La Flèche" pour 119 600 €, et des FNP et avances sur fournisseurs pour 99 555,42 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations suite fusion	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Capital souscrit	189 631 566,00 €	165 386 115,00 €	2 545 767,00 €		357 563 448,00 €
Prime d'émission	32 594 992,49 €		1 743 216,31 €		34 338 208,80 €
Prélèvement sur prime d'émission	-11 375 820,79 €		-1 060 639,33 €		-12 436 460,12 €
Prime de fusion		50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélèvement sur prime de fusion		-756 838,27 €			-756 838,27 €

> Le capital social au 31 décembre 2013 est composé de 2 337 016 parts contre 1 239 422 parts au 1er janvier 2013, soit 1 097 594 parts qui proviennent d'une part de l'augmentation de capital de Cifocoma 3 au premier trimestre 2013 pour 16 639 parts pour un montant en capital de 2 545 767 € et d'autre part de la fusion des SCPI Ficoma et Cifocoma 4 pour 1 080 955 parts soit un montant en capital de 165 386 115 €.

> Suivant la note d'information publiée au BALO, la valeur de souscription de la part est passée de 225 € à 228 € à compter du 2 août 2013.

> La prime d'émission unitaire est ainsi passée de 72 € à 75 € (commission de souscription incluse de 24,35 TTC).

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

PLUS OU MOINS VALEURS REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations suite fusion	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Plus ou moins valeurs réalisées s/ cessions d'immeubles				-563 981,84 €	-3 618 393,60 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour -563 981,84 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent principalement de la différence des produits des ventes pour un montant de 4 515 000 € et des valeurs comptables pour un montant de 4 869 298,18 €, à laquelle s'imputent l'impôt sur plus-value de la vente de l'immeuble de Quai Jayr pour 185 115,47 € et des frais sur ventes et honoraires d'arbitrages pour 192 575,80 €.

> Suivant la douzième résolution de l'assemblée générale du 11 juin 2013, une rémunération sur arbitrage est acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle est égale à 2,5% HT des produits nets des ventes. Elle est payable comme suit :

- 1% HT après la signature des actes de vente,
- 1,5% HT lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **2 824 552,66 €**

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

> Les quatre emprunts contractés à taux variable auprès de la Monte Paschi Banque et du Crédit Foncier de France (pour les tranches A et B) ont fait l'objet de quatre opérations de garantie de taux plafond fixé à 3,00% pendant toute la durée de l'emprunt. La tranche C de l'emprunt du Crédit Foncier de France a fait l'objet d'un SWAP de taux durant l'année 2011 ce qui permet de fixer le taux de cette tranche à 2,07%.

. Engagements donnés : **47 550 000 €**

> Au cours de l'exercice 2008, l'immeuble à "Annecy" a été acquis moyennant le prix principal TTC de 8 545 885,00 € sur lequel il a été réglé 40%, le solde pour un montant de 5 127 530 € sera versé à la livraison et levée des réserves pour 55%, et à la mise en conformité pour 5%.

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des deux emprunts contractés auprès de la banque Monte Paschi et du Crédit Foncier de France d'un montant équivalent au montant total des emprunts soit 24 millions d'euros.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	36 915 874,21 €	
. Charges facturées	6 808 832,39 €	
. Autres produits divers	585 393,46 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	44 310 100,06 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 808 832,39 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-121 967,20 €	
. Grosses réparations	-596 188,80 €	
. Autres charges immobilières	-1 400 262,45 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	35 382 849,22 €	

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-7 060 998,68 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

28 321 850,54 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

-2 489 627,49 €

HONORAIRES SOUSCRIPTIONS

1 237 378,80 €

IMPUTATION DES FRAIS SUR VENTES SUR PLUS OU MOINS VALUES

1 049 196,35 €

FRAIS DE FUSION

756 838,27 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

28 875 636,47 €

Produits financiers

160 917,95 €

Charges financières

-1 393 864,12 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES

-1 232 946,17 €

RESULTAT COURANT

27 642 690,30 €

Produits exceptionnels

146 957,68 €

Charges exceptionnelles

-3 507,33 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

143 450,35 €

RESULTAT NET COMPTABLE

27 786 140,65 €

TABEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	19 815 656,01 €	10 723 957,53 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	14 339 095,16 €	27 786 140,65 €
Disponibilités des SCPI Absorbées		10 781 791,38 €
Cessions d'actifs	1 103 404,25 €	4 305 316,34 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	2 391 160,94 €	4 278 348,10 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 441 852,65 €	2 057 882,17 €
Dotations aux provisions	1 212 933,52 €	3 553 789,48 €
Dépôts reçus		
Total des ressources	20 488 446,52 €	52 763 268,12 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	1 296 507,57 €	1 030 801,90 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	3 742 236,43 €	6 902 182,50 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	11 040 889,42 €	20 173 996,18 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	12 584 165,42 €	15 082 199,97 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	916 346,16 €	996 932,83 €
Frais de fusion		756 838,27 €
Dépôts réglés		
Total des emplois	29 580 145,00 €	44 942 951,65 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	10 723 957,53 €	18 544 274,00 €

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

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

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour		8 927 250,84 €
comprennent :		
- les charges récupérables auprès des locataires	6 808 832,39 €	
- les grosses réparations couvertes par des provisions	596 188,80 €	
- les travaux d'entretien et de réparation	121 967,20 €	
- les charges non récupérables	508 244,77 €	
- les impôts et taxes	373 713,06 €	
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	282 851,08 €	
- les honoraires de relocation	107 091,90 €	
- les primes d'assurances pour	1 897,39 €	
- des honoraires divers	126 464,25 €	
LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour		10 547 559,00 €
comprennent :		
LA REMUNERATION DE GERANCE	4 742 784,30 €	
10 % HT des recettes locatives et financières encaissées.	3 505 405,50 €	
LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS		
9 % HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'emission)	<u>1 237 378,80 €</u>	
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS	444 950,60 €	
- les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal)	75 997,00 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	138 498,67 €	
- la cotisation à l'ASPIM		
- la redevance AMF	4 937,14 €	
- la rémunération et frais du conseil de surveillance	40 401,38 €	
- des honoraires divers	4 839,02 €	
- CVAE	155 029,00 €	
- des frais actes		
- diverses charges de gestion courante	25 248,39 €	
LES FRAIS D'ACQUISITIONS PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION	1 049 196,35 €	
LES FRAIS DE FUSION	756 838,27 €	
LES FRAIS DE VENTE PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION		
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS	3 553 789,48 €	
sont détaillées au point "état des provisions".		
LES CHARGES FINANCIERES	1 393 864,12 €	1 393 864,12 €
(correspondent aux charges d'intérêts sur les emprunts)		
LES CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 507,33 €
- Indemnités judiciaires	1 000,00	
- locataires irrécouvrables	2 507,33	
PRODUITS		
LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour		44 310 100,06 €
- les loyers de vos immeubles.	36 915 874,21 €	
- les charges refacturées	6 808 832,39 €	
- des autres produits	585 393,46 €	
LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour		4 040 346,25 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	400 744,03 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	596 188,80 €	
- les reprises de provisions pour litiges		
- les transferts de charges	1 806 034,62 €	
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	1 237 378,80 €	
LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour		160 917,95 €
les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		
LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour		146 957,68 €
- à une Indemnité de déspecialisation sur l'immeuble "ORDENER"	78 400,00 €	
- à une Indemnité de résiliation de Bail	3 856,64 €	
- remboursements sinistres / indemnités assurances / Dégrèvements TB Sèvres	64 701,04 €	
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent		48 658 321,94 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		20 872 181,29 €
LE SOLDE, soit		27 786 140,65 €
correspond au bénéfice de l'exercice.		

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	2 337 016	
Placements immobiliers	466 982 925,22 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-39 429 416,13 €	
Valeur comptable	427 553 509,09 €	182,95 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	504 224 896,67 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-39 429 416,13 €	
Valeur de réalisation	464 795 480,54 €	198,88 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
10,68% TTC du prix de souscription	49 640 157,32 €	
	49 640 157,32 €	
<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 6,20%	31 261 943,59 €	
Frais de commercialisation 1,80%	9 076 048,14 €	
	40 337 991,73 €	
Valeur de reconstitution	554 773 629,59 €	237,39 €

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

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	242 572 260	220 497 479	463 069 739
+ Emprunts	24 000 000	23 550 000	47 550 000
+ Cession d'immeubles	7 931 580	4 869 298	12 800 879
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	11 329 106		11 329 106
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	20 345 702	1 060 639	21 406 342
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	236 649 290	245 434 311	482 083 600
-Prélèvement sur Prime d'émission			
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	3 054 412	563 982	3 618 394
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion		756 838	756 838
- Dépôts et cautionnements	50 994	139 890	190 884
Sommes restant à investir	3 074 336	961 117	4 035 453



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

FICOMMERCE

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

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 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris et Lyon, le 22 avril 2014

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

RAPPORT SPECIAL

FICOMMERCE

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

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Aux Associés,

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

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Honoraires d'arbitrage

La Société de Gestion perçoit, au titre de la réalisation des opérations de cession de biens immobiliers, une rémunération d'arbitrage, égale à 2,5% HT du montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payable comme suit :

- 1% HT après signature des actes de ventes,
- 1,5% HT lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Au titre de 2013, cette commission s'élève à 14.341,46 euros hors taxes.

Honoraires de souscriptions et de gestion

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

- une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10% HT, calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise, réglée par le souscripteur, en supplément de son prix de souscription ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 à 1.237.378,80 euros hors taxe.
- Un forfait de 9,30% HT calculé sur les recettes locatives et financières hors taxes de la société, en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 à 3.505.405,50 euros hors taxe.

Fait à Paris et Lyon, le 22 avril 2014

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 JUIN 2014

PROJET DE RESOLUTIONS

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 357 563 448 €.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 1 122 672,62 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|-------------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 27 786 140,65 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 208 760,71 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 28 994 901,36 € : |

1°/ décide de répartir une somme de 27 400 451,95 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 385 688,70 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 594 449,41 €.

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

SIXIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 427 553 509,09 € soit 182,95 € par part.
- valeur de réalisation : 464 795 480,54 € soit 198,88 € par part.
- valeur de reconstitution : 554 773 629,59 € soit 237,39 € par part.

SEPTIEME RESOLUTION

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

HUITIEME RESOLUTION

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

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

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

DIXIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

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

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à un montant inchangé de 1 250 € par membre. Les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

TREIZIEME 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.

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

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la Société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 18 – Rémunération de la Société de Gestion des points 5) et 6) comme suit :

« 5) Honoraires d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de:

- *1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;*
- *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. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.*

6) Honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

et de préciser ce qui suit :

« A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. » après suppression dans les § 2) et 3) de « TVA en sus »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer à la fin de l'article 20 – Nomination du Conseil un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 8 - VARIABILITE DU CAPITAL

Introduction d'un alinéa à la suite de l'alinéa 1 rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Insertion à la fin du § 1) de la disposition suivante :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

ARTICLE 13 – CESSION DE PARTS

2) Transmission « entre vifs »

Suppression de l'alinéa « Les parts sociales sont librement cessibles. »

Introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs rédigées comme suit :

« Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

- **Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

- **Refus d'agrément**

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis. »

3) Transmission par décès

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.»

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

A la fin du point 1) A) AUGMENTATION de cet article « *depuis plus de trois mois* » concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des demandes de retrait de parts figurant sur le registre.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL

Précision à l'avant-dernier alinéa « *depuis plus de trois mois* » concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des demandes de retrait de parts figurant sur le registre.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction, à la fin du deuxième alinéa, de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« *cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.* »

ARTICLE 27 - ASSEMBLEES GENERALES

1) Convocation

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition « sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation » et ajout de la disposition « *ou par des moyens de télécommunication électronique* »

ARTICLE 29 - CONSULTATIONS ECRITES

Suppression à la fin de l'alinéa 1 « *à condition de régler les frais de recommandation* » et ajout de la disposition « *ou par voie électronique* »

ARTICLE 31 - INFORMATION DES ASSOCIES

Introduction après l'alinéa 1 des dispositions suivantes :

« *La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.* »

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Rectification à l'alinéa 1 du renvoi à l'alinéa de l'article 9 visé en remplaçant la lettre « *D* » par la lettre « *B* ».

ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES

Suppression à l'alinéa 2 de l'expression - actes ultérieurs « *qui pourront modifier le capital* » - pour la remplacer par l'expression plus générique : actes « *modificatifs* » ultérieurs.

Ajout dans ledit alinéa aux cessions l'expression de « *ou transferts de parts* »

Concernant la répartition des pouvoirs de représentation vis-à-vis de la Société entre usufruitiers et nu-propriétaires dans le dernier alinéa :

- Précision - d' « *un commun* » accord.
- Ajout à la fin dudit alinéa « qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, mêmes Extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision. »

Insertion à l'alinéa 2 du point 2) du terme « *du montant* » entre « *à hauteur* » et « *de sa part au capital* » de manière à être en conformité avec l'alinéa de l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier.

Ajout au dernier alinéa du point 2) concernant les rapports entre associés de l'expression « *et obligations sociales* ».

ARTICLE 20 – NOMINATION DU CONSEIL

Concernant la durée du mandat de membre du Conseil de Surveillance, remplacement du terme « *exercices* » par le terme « *années* ».

Concernant le remplacement d'un membre démissionnaire, substitution de l'expression « *que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale* » par l'expression « *que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur* ».

ARTICLE 21 – « ORGANISATION » - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :

« Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction. »

ARTICLE 24 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

Suite à abrogation de l'article L225-237 du Code de Commerce, remplacement par l'article « *L823-12* »

ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES

4) Représentation – « Vote par correspondance »

A la suite du § 1- Représentation, ajout d'un § 2- Vote par correspondance avec l'insertion ci-après :

« Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour »

ARTICLE 33 – COMPTES

Après l'alinéa 3, ajout de l'alinéa ci-après concernant l'état annexe au rapport de gestion :

« Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société. »

ARTICLE 34 – DETERMINATION « DU RESULTAT » au place et lieu « DES BENEFICES »

A la fin de l'article, ajout de l'alinéa ci-après traitant des pertes :

« Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance. »

ARTICLE 36 – DISSOLUTION

Introduction de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :

« L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société. »

Suppression corrélatrice dudit alinéa au point 3) de l'article 13 des statuts.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI FICOMMERCE dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-DEUXIEME 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 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	36 915 874,21 €	19 127 269,79 €	15,90 €	15,59 €
- Excédent brut d'exploitation	28 321 850,54 €	14 822 031,68 €	12,20 €	12,08 €
- Résultat de l'exercice	27 786 140,65 €	14 339 095,16 €	11,97 €	11,69 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	357 563 448,00 €	189 631 566,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	427 553 509,09 €	208 473 687,26 €	182,95 €	168,20 €
- Immobilisations locatives	469 282 721,83 €	226 001 938,65 €	200,80 €	182,34 €
- Total de l'état du patrimoine	427 553 509,09 €	208 473 687,26 €	182,95 €	168,20 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	28 994 901,36 €	15 089 444,00 €	12,49 €	12,30 €
- Dividende	27 400 451,95 €	14 412 082,68 €	11,80 €	11,75 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	504 224 896,67 €	258 597 229,39 €	215,76 €	208,64 €
- Valeur comptable	427 553 509,09 €	208 473 687,26 €	182,95 €	168,20 €
- Valeur de réalisation	464 795 480,54 €	242 142 265,50 €	198,88 €	195,37 €
- Valeur de reconstitution	554 773 629,59 €	288 884 551,62 €	237,39 €	233,08 €

Les chiffres de l'année 2013 correspondent à la SCPI fusionnée Ficommerce ; les chiffres de l'année 2012 sont ceux de la seule SCPI Cifocoma 3, SCPI absorbante lors de la fusion avec Ficoma et Cifocoma 4