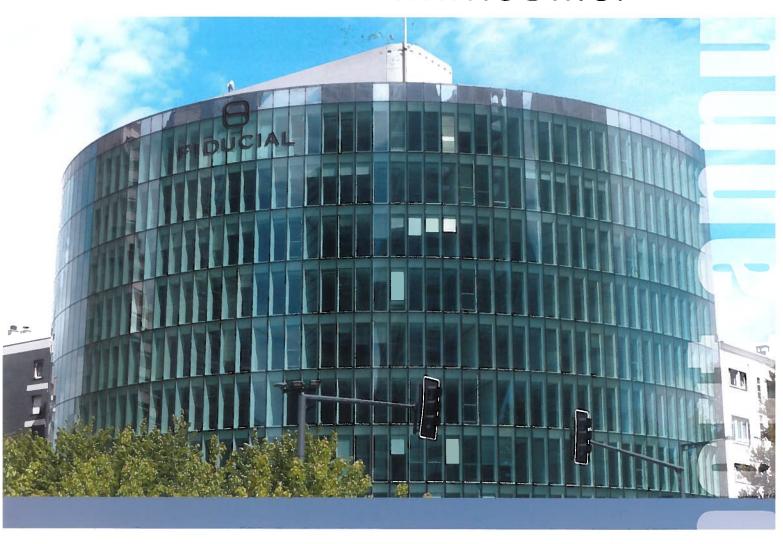
Rapport Annuel 2012 BTP Immobilier





BTP IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales au capital de 26 010 000 € au 31 décembre 2012

Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE RCS Nanterre 326 094 224 Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 05-28 du 17 juin 2005 portant sur la note d'information et actualisation ayant obtenu le visa AMF SCPI n° 09-22 en date du 28 août 2009, nouvelle actualisation en avril 2010

Assemblée générale mixte du 7 juin 2013

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE	2
AVANT-PROPOS	PAGE	3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE	5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE '	11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 1	13
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 1	17
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 2	20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 2	26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE (33
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE (37
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 4	42

DIRECTION ET CONTROLE

Société de gestion

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2012

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

Conseil de surveillance

SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT, Président Monsieur Jacques BALESSE

Monsieur Francis BARTOUT, Vice-Président

Monsieur Bernard COTTIN

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Pascal SCHREINER, Secrétaire

APPSCPI, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Commissaire aux comptes

Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT et Associés (titulaire)
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT (suppléant)

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

AVANT - PROPOS

LES SCPI EN 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité. Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

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

LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI BTP IMMOBILIER

PATRIMOINE

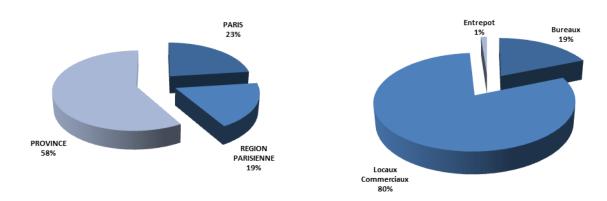
Arbitrages

Par acte authentique signé le 10 février 2012, il a été vendu des lots de copropriété à usage de bureaux, situés Tour Essor - 13^{ème} étage - rue Scandicci à Pantin (93), pour un prix de 473 208 € net vendeur.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI BTP IMMOBILIER totalise une superficie de 30 928 m² répartis sur 43 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographiqueEn valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 64 342 000 € hors droits, en hausse de 2,04% par rapport à l'expertise de 2011 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 22 rue des Petits Champs 75002 Paris (+ 11,4%)
- 108-110 rue des Pyrénées 75020 Paris (+ 5,6%)
- 39 boulevard Bordier 95000 Montigny-les-Cormeilles (+ 5,5%)
- 2-4-6 place des Epars 28000 Chartres (+ 5%)
- 63 rue de Ponthieu 75008 Paris (+ 4,7%)
- 12 rue Vasselot 35000 Rennes (+ 4,6%)
- Zac du Marché 92000 Nanterre (+ 4,5%)

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

- Centre Commercial Val d'Escaut 59300 Valenciennes (-7.1%)
- 2-4-6 place des Epars 28000 Chartres (- 3,1%)
- 48 avenue Georges Clémenceau 25000 Besançon (- 3,1%)
- 121 boulevard de Valmy 59000 Villeneuve d'Ascq (- 2,6%)

Les valeurs estimées (64 342 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (33 627 578 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	89,93%	88,53%	88,81%	89,51%

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

Il est à noter que le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2013 est en hausse à 89,90%.

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

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	92,76%	89,51%
TOF annuel	91,61%	89,20%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 4 783 m² dont 3 034 m² en arbitrage. En fin d'année, la totalité des surfaces libérées au cours de l'année 2012 porte sur 1 840 m² (dont 1.000 m² de bureaux libérés sur l'immeuble situé à Villeneuve d'Ascq et 840 m² de locaux commerciaux libérés suite à des dépôts de bilan). Le manque à gagner des locaux vacants au 31 décembre 2012 hors immeubles en arbitrage représente 224 190 € HT sur l'exercice.

Travaux

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

- 22 rue des Petits Champs - 75002 Paris 80 780 € Rénovation des locaux avant relocation

- Centre Commercial Parc Montaigne - 78330 Fontenay-le-Fleury 29 109 € Rénovation des locaux commerciaux avant relocation (Indivision)

Locataires en contentieux

Votre société a doté 318 134 € en provision pour créances douteuses sur les immeubles suivants :

- Centre Commercial Villevert - 60300 Senlis	67 359 €
- Rue des Potiers - Bâtiment 7 B - 21800 Quitigny-lès-Dijon	56 781 €
- 87 rue du Château - 92000 Boulogne	51 356 €
- 4 rue de la Tuilerie - le Péri Est - 31130 Balma	50 202 €
- 5 quai Jaÿr - 69009 Lyon	30 162 €
- 22 rue des Petits Champs - 75002 Paris	19 807 €
- 121 boulevard de Valmy - 59200 Villeneuve d'Ascq	16 602 €
- Centre Commercial Val d'Escaut - 59300 Valenciennes	10 353 €
- Centre Commercial Portes de la Ville - 95140 Garges-les-Gonesses	4 510 €
- 10 rue Pergolèse - 75016 Paris	3 671 €
- 14 rue Scandicci - 93500 Pantin	2 568 €
- 13 place Gordaine - 18000 Bourges	1 875 €
- 103 rue Bannier - 45000 Orléans	1 698 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 89 937 €.

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de BTP Immobilier ressort à 3 199,7 K€ au 31/12/2012 à comparer à 3 175,5 K€ au 31/12/2011, soit une progression de 0,8%. Les principales composantes et variations de celui-ci sont commentées ci-après.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 4 702,9 K€ à fin 2012 et s'inscrivent en légère baisse de 0,4%. A périmètre constant, en neutralisant les loyers des actifs de la Tour Essor, cédée pendant l'exercice, et ceux du commerce de Quimper acquis à la fin de l'exercice précédent, les loyers diminuent de 0,7%. Cette variation est directement liée à l'augmentation de la vacance de certains actifs.

Les grosses réparations réalisées en 2012 s'élèvent à 109,9 K€ contre 107,3 K€ en 2011. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour grosses réparations. Parallèlement, celle-ci a fait l'objet d'une dotation annuelle de 141,1 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 3% des loyers annuels.

Les charges courantes d'entretien et autres charges immobilières sont en retrait 76,9 K€, soit -14%, tandis que les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions et amortissements, restent globalement stables sur l'exercice.

En revanche, la dotation aux provisions sur créances douteuses s'établit à 318,1 K€ au 31/12/2012 contre 114,4 K€ au 31/12/2011. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment, la dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à 271,7 K€ contre -27K€ l'an passé. Cette évolution est directement liée à la dégradation de l'environnement économique observée en 2012 qui pèse sur le recouvrement des créances locatives en fin d'année. Toutefois, cette progression est en partie « neutralisée » par l'importante dotation aux provisions pour risque comptabilisée l'an passé pour 268 K€ sur le litige Sarl Belleville et SAS ED.

Le résultat financier s'élève à -266 K€, à un niveau comparable à 2011. Les charges d'intérêt, principales composantes de cet agrégat, sont en baisse de 17,8 K€ en raison de l'amortissement annuel de l'emprunt à taux fixe ; cette baisse est compensée par une érosion équivalente des produits d'intérêts perçus sur les placements de trésorerie compte tenu de la baisse des taux et des volumes de placement.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 18,8 € par part, faisant ressortir un rendement de 5,37% par rapport à la valeur de réalisation au 31/12/2012 à comparer à 5,69% en 2011.

Le résultat de 2012 a été marqué par une très légère progression par rapport à 2011. Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues début 2013, le résultat de l'exercice en cours devrait être à un niveau comparable à celui de 2012 ; en revanche, l'année 2014 devrait être orientée à la hausse compte tenu des derniers arbitrages réalisés et à venir et du réinvestissement, dans le courant de l'année, des fonds tirés de ces opérations.

MARCHE DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 1 953 parts au nominal de 153 € et le retrait d'un nombre identique de parts. Le capital-plafond étant atteint, les souscriptions ne peuvent être acceptées que pour un nombre égal ou inférieur aux retraits enregistrés. Par conséquent, le capital social est de 170 000 parts au nominal de 153 €, soit 26 010 000 €.

Au cours de l'année 2012, 16 772 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion. Cet échange de parts, hors intervention de la société de gestion, a été effectué à un prix inférieur au prix de retrait.

Au 31 décembre 2012, 732 parts étaient en attente de retrait, soit 0,43% du nombre total de parts.

Il est rappelé que le prix de retrait pour une part depuis le 30 avril 2010 s'établit ainsi : Prix de souscription - commission de souscription = 349,89 €.

Compte tenu du niveau atteint de la valeur de reconstitution de BTP Immobilier, qui s'élève à 417,65 € par part au 31 décembre 2012 contre 409,91 € au 31 décembre 2011 et de l'obligation règlementaire de fixer le prix de souscription dans une fourchette de plus/moins 10% autour de la valeur de reconstitution, le prix de souscription de la part de BTP Immobilier sera porté à 376 € à l'issue de la présente l'assemblée générale qui aura approuvé ladite valeur de reconstitution.

Le prix de retrait sera également modifié et fixé à 350,88 € par part.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 2 325 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (13 dossiers) et de donations (6 dossiers).

ASSEMBLEE GENERALE

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

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le guitus à la société de gestion et au conseil de surveillance.
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution),
- le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes, la société CAILLIAU DEDOUIT et Associés, et du mandat du commissaire aux comptes suppléant, arrivant à échéance cette année (11^{ème} résolution),
- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate. Nous avons obtenu, après mise en concurrence des experts, une réduction significative des honoraires de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate en vue des futures expertises de votre patrimoine. Nous vous proposons donc une résolution visant au renouvellement du mandat de votre expert immobilier (13ème résolution).

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

- au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI.
 Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 5,60 millions d'euros.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.
- à la rémunération sur les arbitrages d'actifs.
- à la distribution des plus-values sur cessions immobilières.

La société de gestion vous informe que cette année six mandats de membres du conseil de surveillance viennent à expiration avec la présente assemblée générale. Ceux de :

- Monsieur Jacques BALESSE
- Monsieur Bernard COTTIN
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Pascal SCHREINER
- APPSCPI
- AVIP SCPI SELECTION.

Cinq membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

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

Nous vous rappelons que le conseil de surveillance se compose de sept membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

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

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

Il est d'usage dans les sociétés qui atteignent une taille significative d'assurer le contrôle externe par un co-commissariat aux comptes qui assure une sécurité renforcée. Cette novation n'entraîne aucun surcoût, les honoraires globaux restant inchangés. Ce renforcement des contrôles répond d'ailleurs à une demande émanant de nombreux porteurs de parts. Tel est l'objet de la 12^{ème} résolution.

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

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

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

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

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 16^{ème} résolution que nous vous demandons d'approuver.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rédigé le 15 février 2013

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre S.C.P.I. BTP IMMOBILIER lors des deux réunions qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 22 des statuts de BTP IMMOBILIER, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2012.

Valorisation et évolution du patrimoine

La valeur de réalisation de votre société a évolué de 2,02%. Sans surprise, les actifs déjà en difficulté l'an dernier et pour lesquels aucune solution n'a été esquissée, notamment à Besançon et Valenciennes, ont été sanctionnés par une baisse de leur valeur d'expertise.

L'arbitrage des lots de copropriété de la Tour Essor à Pantin et celui, annoncé au 1^{er} semestre 2013, de la quote-part d'indivision du quai de Jayr à Lyon va permettre de limiter la part des bureaux dans notre patrimoine (18,75% au 31/12/2012).

Quelques données significatives

- Les produits locatifs de l'exercice 2012 ont atteint 4 702 876€ contre 4 724 264 € en 2011 soit une baisse de 0,45% en lien avec l'évolution préoccupante du taux d'occupation financier qui passe sous la barre symbolique des 90%.
- Les charges courantes (hors coût de la dette) sont restées modérées et ne représente que 20% des revenus malgré le poids des charges des locaux vacants.
- Par contre la dotation aux provisions pour créances douteuses a atteint le taux "historique" de 6,25% des revenus.
- L'endettement bancaire d'une durée résiduelle de 5,2 ans représente 8,6% de la valeur du patrimoine. Son coût de l'ordre de 5%, non renégociable, s'avère bien peu compétitif par rapport au taux actuellement pratiqués.

Marges de progression

Votre conseil de surveillance reste serein sur les perspectives à moyen terme de votre patrimoine mais exprime son insatisfaction au sujet de l'évolution des résultats depuis 4 ans.

Outre un litige relatif à la gestion passée de la trésorerie de la SCPI, non assumée par la nouvelle équipe, les relations avec la société de gestion sont parfois un peu tendues car nous estimons que sa réactivité pourrait être améliorée pour traiter de nécessaires arbitrages, accélérer des relocations et prévenir des situations contentieuses.

De même, la taille réduite de notre société nous permet d'exiger des informations détaillées sur chacun des actifs, ce qui ne semble pas toujours bien perçu par nos interlocuteurs.

Assemblée Générale

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

Nous vous recommandons vivement d'approuver la dix-huitième résolution autorisant la distribution exceptionnelle d'une partie des plus-values réalisées. Cette opération, dont le montant a été limité à un maximum de 6 € /part, doit nous permettre, à la fois, d'améliorer légèrement le niveau de distribution en 2013 et de reconstituer un montant de report à nouveau qui sécurisera les distributions ultérieures. L'an dernier, une résolution comparable n'avait pas pu être mise en œuvre du fait de l'arbitrage différé du 5, quai de Jaÿr à Lyon.

Il nous est apparu suffisant de limiter à 7 le nombre de membres du conseil de surveillance et de maintenir à 8 000 € le montant des jetons de présence.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Directive AIFM

Nous avons été informés des projets de transposition de la directive européenne "AIFM". Ces projets vont parfois très au-delà d'une simple transposition et risquent de modifier profondément les dispositions règlementaires qui régissent les SCPI.

Le coût de l'intervention d'un dépositaire, l'assouplissement des contraintes des sociétés de gestion ou les restrictions imposées aux pouvoirs des associés ou à l'action des conseils de surveillance sont autant de points de vigilance sur lesquels il peut être utile d'interpeller les pouvoirs publics. Espérons que la prudence, la concertation et un esprit de simplification prévaudront.

Fait à Paris, le 29 mars 2013

Le Président du Conseil de Surveillance, SCI AVIP SPCI SELECTION Représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT Tél.: 01.44.86.33.95 (bureau) - pierre yves.boulvert@allianz.fr

Autres membres du Conseil de Surveillance qui peuvent être contactés :

Pascal SCHREINER - secrétaire du Conseil de Surveillance pascal.schreiner@laposte.net - 03.88.87.60.45 (domicile)

Hubert MARTINIER - hubert.martinier@wanadoo.fr 89, rue Vieille Monnaie - 73000 CHAMBERY Tél.: 09.75.90.05.36 (bureau) - Fax: 04.79.25.10.09

Francis BARTOUT - bartout.francis@neuf.fr - 06.65.44.44.61

APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA BP 70040 - 95472 FOSSES Tél : 01 34 72 44 02 - 06 80 75 58 39 jacqueline.solsona@orange.fr

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts
PARIS	6,67%	16,32%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,13%	15,28%	1,17%
PROVINCE	9,95%	48,48%	0,00%
TOTAUX	18,75%	80,08%	1,17%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 21 octobre 1982 Nominal de la part : 153 €

Année		Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2008	26 010 000 €	10 069,40 €	170 000	821	8 418 €	327,00 €
2009	26 010 000 €	21 199,50 €	170 000	837	17 725 €	371,00 €
2010	26 010 000 €	76 440,51 €	170 000	851	63 902 €	375,00 €
2011	26 010 000 €	28 701,22 €	170 000	874	23 997 €	375,00 €
2012	26 010 000 €	49 039,83 €	170 000	887	41 003 €	375,00 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	886	0,52%	4 906	3 semaines	76,45 €
2009	4 848	2,85%	2 264	3 semaines	458,99 €
2010	4 430	2,60%	0	3 semaines	594,36 €
2011	2 772	1,63%	38	3 semaines	162,30 €
2012	18 725	11,01%	732	3 semaines	356,72 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	19,77 €	22,50 €	21,20 €	19,50 €	18,80 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	327 €	327 € 371 € *	371 € 375 € **	375 €	375€
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	6,04%	6,04% 6,06%	5,71% 5,65%	5,20%	5,01%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	327 €	355,94 €	374,51 €	375 €	375 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,05%	6,32%	5,66%	5,50%	5,01%
		T	T		1
Report à nouveau cumulé par part (3)	2,71 €	4,47 €	5,79 €	2,38 €	1,57 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement libératoire

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

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

⁻ par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

^{*} Prix de souscription à compter du 18 septembre 2009 ** Prix de souscription à compter du 30 avril 2010

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

		% du Total								
	2008	des	2009	des	2010	des	2011	des	2012	des
		Revenus								
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	28,22	97,59%	29,65	98,60%	26,14	98,96%	27,80	98,52%	27,70	99,18%
. Produits financiers (2)	0,70	2,41%	0,36	1,20%	0,27	1,03%	0,21	0,73%	0,10	0,37%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,06	0,20%	0,00	0,01%	0,21	0,75%	0,12	0,44%
* TOTAL	28,92	100,00%	30,07	100,00%	26,42	100,00%	28,22	100,00%	27,93	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,75	6,05%	1,80	6,00%	1,58	6,00%	1,69	6,00%	1,68	6,01%
. Autres frais de gestion	0,73	2,53%	0,43	1,43%	0,56	2,12%	0,42	1,49%	0,47	1,69%
. Entretien du patrimoine	1,40	4,84%	4,64	15,43%	1,21	4,56%	1,16	4,13%	0,76	2,71%
. Charges financières	1,44	4,98%	1,92	6,40%	1,84	6,97%	1,78	6,30%	1,67	5,99%
. Charges locatives non récupérables	1,98	6,84%	2,41	8,01%	2,82	10,67%	2,71	9,60%	2,68	
Sous-total charges externes	7,30	25,24%	11,20	37,27%	8,01	30,32%	7,77	27,52%	7,26	26,00%
Amortissements nets (3)										
` '	0,00	0.00%	0,00	0.00%	0,00	0.00%	0,00	0.00%	0,00	0.00%
. patrimoine	0,00	-,	0,00	,		-,	0,00	,		,
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-0,49	-1,71%	-2,97	-9,89%	-0,03	-0,11%	0,20	0,72%	0,18	0,66%
. autres	-0,29	-0,99%	-1,83	-6,07%	0,22	0,81%	1,42	5,03%	1,74	6,25%
Sous-total charges internes	-0,78	-2,69%	-4,80	-15,96%	0,19	0,70%	1,62	5,74%	1,93	6,90%
* TOTAL	6,52	22,55%	6,41	21,31%	8,20	31,02%	9,39	33,26%	9,19	32,91%
* RESULTAT COURANT	22,40	77,45%	23,66	78,69%	18,22	68,98%	18,83	66,74%	18,74	67,09%
Resultat exceptionnel	-0,86	-2,98%	0,16	0,52%	-0,45	-1,70%	-0,15	-0,52%	0,11	0,39%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,77	6,11%	1,32	4,38%	-3,43	-12,97%	-0,81	-2,87%	0,04	0,16%
Revenus distribués (2)	19,77	74,33%	22,50	73,79%	21,20	80,25%	19,50	69,10%	18,80	67,32%

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

⁽²⁾ avant prélèvement libératoire (3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU	DURANT L'ANNEE	TOTAL AU
	31/12/2011 (*)	2012	31/12/2012
Fonds collectés	29 957 716		29 957 716
+ Cession d'immeubles			
+ Emprunt	5 902 601	-300 058	5 602 543
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	2 972 039	-275 512	2 696 527
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 251 189		1 251 189
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	34 327 736	-700 157	33 627 578
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	2 777 321	-241 595	2 535 726
- Amortissement Frais d'acquisition		24 448	251 065
- Dépôts et cautionnements	42 865	-13 785	29 080
Sommes restant à investir	43 809	447 801	240 546

^(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31.12.2012
12 rue Vasselot - 35100 RENNES	17/02/1983	207 331	4 189	211 519	450 000
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/03/1983	767 886	12 961	780 847	1 780 000
Zac de Langueux - 22360 LANGUEUX	13/04/1983	335 388	6 285	341 673	900 000
1/3 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	18/04/1983	638 761	11 009	649 770	1 400 000
63 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	26/05/1983	271 054	49 511	320 566	1 050 000
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	17/06/1983	130 354	25 010	155 364	240 000
4 rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	17/06/1983	331 272	6 094	337 365	620 000
Zac Croix Blanche - 91700 FLEURY-MEROGIS	23/06/1983	488 599	8 834	497 433	750 000
7-9 place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	06/07/1983	123 400	23 509	146 908	410 000
14 rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	06/07/1983	109 245	20 764	130 009	300 000
13 place Gordaine - 18000 BOURGES	13/07/1983	274 561	60 746	335 307	700 000
22 rue des Petits Champs - 75002 PARIS	15/09/1983	403 990	73 530	477 519	1 560 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	21/09/1983	507 902	85 165	593 067	2 090 000
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	06/07/1983	639 342		639 342	1 570 000
C. C. Parc Montaigne - 95370 FONTENAY LE FLEURY	20/10/1983	646 384		646 384	1 400 000
39 bld Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	28/12/1983	739 378	13 402	752 780	4 010 000
MONTIGNY Extension	29/12/1987	457 347	9 452	466 799	
92 av Hubert de Montmort - 78320 MESNIL ST DENIS	28/12/1983	182 939	33 553	216 492	405 000
9 bld de Verdun - 45000 ORLEANS	05/01/1984	635 726	11 149	646 874	1 060 000
Parkings	06/07/2011	4 500		4 500	
108/110 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	14/03/1984	239 040	4 830	243 870	560 000
65 rue Rennequin - 75017 PARIS	24/04/1984	607 119	104 024	711 143	1 150 000
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	03/05/1984	989 699	17 533	1 007 232	8 070 000
SENLIS Extension	2007	5 116 414		5 116 414	

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31.12.2012
48 av Georges Clémenceau - 25000 BESANCON	21/05/1984	714 376	11 181	725 557	630 000
8 rue de Belleville - 75020 PARIS	05/07/1984	490 581	89 945	580 526	2 140 000
C. C Val d'Escaut - 59300 VALENCIENNES	26/07/1984	731 298	14 788	746 085	715 000
120-128 Av Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	06/09/1984	224 862	5 336	230 198	470 000
2-4-6 place des Epars - 28000 CHARTRES	12/10/1984	961 953	19 513	981 467	2 520 000
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	26/10/1984	437 529	8 690	446 218	1 750 000
BARENTIN Parkings	06/08/2007	260 000	17 700	277 700	
121 bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	14/03/1985	868 959	17 532	886 491	3 630 000
VILLENEUVE D'ASCQ Extension	05/05/1988	346 059	7 394	353 453	
VILLENEUVE D'ASCQ 2ème Extension	17/06/1991	1 016 422	20 581	1 037 002	1 850 000
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	31/07/1985	839 994	17 410	857 404	1 370 000
115 cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE	27/11/1986	655 531	129 429	784 960	860 000
Centre Commercial Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	06/06/1988	1 655 596	32 472	1 688 068	5 050 000
C. C Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSES	20/06/1990	900 175		900 175	1 160 000
66 av Victor Hugo - 75016 PARIS	23/11/1994	544 243	108 544	652 787	1 100 000
80 rue de Sèvres - 75015 PARIS	29/12/1995	629 614	125 405	755 019	1 130 000
76 bld Beaumarchais - 75011 PARIS	23/01/1996	160 071	32 914	192 985	390 000
Zac du Marchè - 92200 NANTERRE	27/03/1996	297 276		297 276	460 000
5 quai Jayr - 69009 LYON (Indivision)	24/05/2000	1 391 824	97 600	1 489 424	1 932 000
38 av F.Roosevelt - 94300 VINCENNES	21/06/2000	157 022	16 065	173 088	360 000
10 rue des Lombards - 75004 PARIS	15/09/2000	752 336	46 649	798 985	1 510 000
2/4/6 place des Epars - 28000 CHARTRES	23/01/2007	300 000		300 000	310 000
10/22 rue de Bourgogne - 42300 ROANNE	29/12/2011	3 457 800	215 200	3 673 000	3 550 000
6 rue Saint François - 29000 QUIMPER	21/12/2011	986 426	59 372	1 045 798	980 000
TOTAL		33 627 578	1 675 267	35 302 845	64 342 000

SURFACES

	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012			
DESIGNATION DES IMMEUBLES	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activités	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activités	
12 rue Vasselot - 35100 RENNES		110					
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON		1 300			585		
Zac de Langueux - 22360 LANGUEUX		656					
1/3 rue Caulaincourt - 75018 PARIS		266					
63 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	163						
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS		106					
4 rue de la Tuilerie - 31120 BALMA	441						
Zac Croix Blanche - 91700 FLEURY-MEROGIS			1 325				
7/9 place Denfert Rochereau - 75014 PARIS		68					
14 fbg Poissonnière - 75010 PARIS		44					
13 place Gordaine - 18000 BOURGES		256					
22 rue des Petits Champs - 75002 PARIS	93	97					
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	307						
Zac du Plateau - 94500 CHAMPIGNY/MARNE		1 339					
C. C. Parc Montaigne - 95370 FONTENAY LE FLEURY		1 304			279		
39 bld Bordier - 95370 MONTIGNY CORMEILLES		2 019					
92 av Hubert de Montmort - 78320 MESNIL ST DENIS		533					
9 bld de Verdun - 45000 ORLEANS	767						
108/110 rue des Pyrénées - 75020 PARIS		220					
65 rue Rennequin - 75017 PARIS	228						
C. C. Villevert - 60300 SENLIS		2 706			160		
48 ave Georges Clémenceau - 25000 BESANCON	1 010			1010			
8 rue de Belleville - 75020 PARIS		562					
C. C. Val d'Escaut - 59300 VALENCIENNES		697			697		
120/128 av Fontainebleau - 94470 KREMLIN BICETRE		248					
2/4/6 place des Epars - 28000 CHARTRES		415					
C. C. Carrefour - 76360 BARENTIN		1 313					
121 bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	604	3 218		1000			
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	385						
115 cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE		1 197					
C. C. Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU		1 188					
C. C. Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE		579		209			
66 av Victor Hugo - 75016 PARIS		72					
80 rue de Sèvres - 75015 PARIS		114					
76 bld Beaumarchais - 75011 PARIS		85					
Zac du Marché - 92000 NANTERRE		175					
5 quai Jayr - 69009 LYON (Indivision)	1 241			843			
38 ave F. Roosevelt - 94300 VINCENNES		161					
10 rue des Lombards - 75004 PARIS		225					
2/4/6 place des Epars - 28000 CHARTRES	187						
10/22 rue de Bourgogne - 42300 ROANNE		2 511					
6 rue Saint François - 29000 QUIMPER		393					
тотаих	5 426	24 177	1 325	3062	1721	0	

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2012

		2440	<u></u>			04.40	<i>(</i> 0.0	
		31/12/2012 Valeurs			31/12/201 Valeurs			
		bilantielles		Valeurs estimées		bilantielles		Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>								
Immobilisations locatives								
Terrains et constructions locatives	+	33 627 578,36 €	+	64 342 000,00 €	+	34 327 735,80 €	+	63 625 426,00 €
Immobilisations en cours	+		+		+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices								
Commissions de souscription	+		+		+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+		+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+		+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	251 064,56 €	+		+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-		-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	169 412,07 €	-		-	138 214,49 €	-	
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-		-	
TOTAL I		33 709 230,85 €		64 342 000,00 €		34 189 521,31 €		63 625 426,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé	+		+		+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+		+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+		+		+	
Immobilisations financières	+	29 080,10 €	· +	29 080,10 €		42 864,88 €	+	42 864,88 €
Créances	ľ	20 000,10 0	•	20 000,10 0	ľ	12 00 1,00 0	·	12 00 1,00 0
Locataires et comptes rattachés	+	2 376 003,00 €	+	2 376 003,00 €	+	1 935 027,11 €	+	1 935 027,11 €
Autres créances	+	338 093,24 €		338 093,24 €				334 126,14 €
Provisions pour dépréciation des créances		781 690,67 €		781 690,67 €		509 941,45 €		509 941,45 €
Valeurs de placement et disponibilités				70.000,070		000 0 11, 10 0		000 0 11,10 0
Valeurs mobilières de placement	+	904 350,00 €	+	904 350,00 €	+	1 506 526,67 €	+	1 506 526,67 €
Fonds de remboursement	+	33 : 333,33	+	00.000,000	+	. 000 020,0.	+	. 000 020,07
Autres disponibilités	+	1 248 622,36 €		1 248 622,36 €		397 143,91 €		397 143,91 €
Provisions générales pour risques et charges	ľ	1 2 10 022,00 0	•	1 2 10 022,00 0	ľ	007 1 10,01 0	·	007 110,01 0
Provisions pour Litiges et risques	_	268 561,83 €	_	268 561,83 €	_	268 561,83 €	_	268 561,83 €
Dettes		200 001,00 0		200 001,00 0		200 001,00 0		200 001,00 0
Dettes financières	_	6 669 275,11 €	_	6 669 275,11 €		6 982 826,31 €		6 982 826,31 €
Dettes d'exploitation	_	556 383,04 €		556 383,04 €		332 248,07 €		332 248,07 €
Dettes diverses	_	610 586,39 €		610 586,39 €		514 389,60 €		514 389,60 €
Dettes diverses/Distribution	_	899 333,32 €		899 333,32 €		1 019 177,18 €		1 019 177,18 €
Bottos diverses/Bistribution		000 000,02 0		000 000,02 0		1010177,100		1010 177,10 0
TOTAL II		-4 889 681,66 €		-4 889 681,66 €	L	-5 411 455,73 €		-5 411 455,73 €
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		28 819 549,19 €				28 778 065,58 €		
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *				59 452 318,34 €				58 213 970,27 €
*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78du code		- 44-i 4 Fini /i		-		200 d.: 04 dé	Ļ	

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

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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	26 010 000,00 €			26 010 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 696 526,66 €			2 696 526,66 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 972 038,96 €		275 512,30 €	-2 696 526,66 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	2 777 320,92 €		-241 595,03 €	2 535 725,89 €
Réserves				
Report à nouveau	403 969,24 €	-137 712,28 €		266 256,96 €
Résultat de l'exercice	0.475.400.44.0	0.475.400.44.0		
Résultat au 31 décembre 2011	3 175 480,14 €	-3 175 480,14 €	0.400.704.00.0	0.400.704.00.0
Résultat au 31 décembre 2012	0.040.400.40	0.040.400.40.0	3 199 724,39 €	3 199 724,39 €
Acomptes sur distribution 2011	-3 313 192,42 €	3 313 192,42 €	0.400.450.05.0	0.400.450.05.0
Acomptes sur distribution 2012			-3 192 158,05 €	-3 192 158,05 €
TOTAL GENERAL	28 778 065,58 €		41 483,61 €	28 819 549,19 €

Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2012	31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2012	31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 081 253,28 €	1 075 164,22 €	Produits de l'activité immobilière Loyers	4 702 875.95 €	4 724 264,17 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Charges facturées	· ·	1 075 164,22 €
Grosses réparations couvertes par provisions	109 888,70 €	107 335,48 €			,
Travaux d'entretien	18 758,76 €	90 555,53 €	Produits annexes		
	,	ŕ	Autres produits divers	21 017,27 €	35 808,05 €
Autres charges immobilières	455 303,93 €	460 414,77 €	Transfert de charges	,	,
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 665 204,67 €	1 733 470,00 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	5 805 146,50 €	5 835 236,44 €
Rémunération de la société de gestion	284 855,65 €	287 540 56 €	Honoraires de souscriptions	41 003,20 €	23 997,25 €
Honoraires de souscriptions	41 003,20 €	Ī	Transferts de charges d'exploitation	29 860,10 €	-
Frais d'acquisitions	41 000,20 0	60 312,30 €		25 555, 10 5	00 012,00 0
Honoraires sur vente	29 860,10 €	· ·	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	79 938,83 €		1 -		
Dotation aux amortissements d'exploitation	24 447,74 €	Ī	Provisions créances douteuses	46 384,35 €	141 939,75 €
Dotation and amortiocomorno a exponention	21117,710		Provisions grosses réparations	109 888,70 €	•
Dotation aux provisions et amortissement d'ex	l coloitation		Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			The state of the s		
Provisions pour créances douteuses	318 133,57 €	114 371,57 €			
Provisions pour grosses réparations	141 086,28 €	Ī			
Provisions pour litiges	,	268 561,83 €			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	919 325,37 €	968 109,12 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	227 136,35 €	333 584,78 €
Charges financières	284 156,06 €	301 964,05 €	Produits financiers	17 718,15 €	34 988,33 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	284 156,06 €	301 964,05 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	17 718,15 €	34 988,33 €
Amendes fiscales & pénales Charges exceptionnelles s/ activités immobilières Charges exceptionnelles	43 989,73 € 8 000,00 €		Produits exceptionnels Produits except/.activités immobilières Amortissements prélevés/prime d'émission	3 667,74 € 66 731,48 €	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	51 989,73 €	26 242,24 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	70 399,22 €	1 456,00 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 199 724,39 €	3 175 480,14 €			
TOTAL GENERAL	6 120 400,22 €	6 205 265,55 €	TOTAL GENERAL	6 120 400,22 €	6 205 265,55 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2012		EXERC	CE 2011	Evolution des valeurs	Surface totale	Evaluation 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	estimées en %		€ /m²	
Bureaux	6 620 188	12 062 000	7 391 763	12 699 942	NS	5 426	2223	
Locaux Commerciaux	26 518 791	51 530 000	26 510 060	50 280 426	2,4%	24 177	2131	
Locaux d'Activités	488 599	750 000	425 912	645 058	14,0%	1 325	566	
Total	33 627 578	64 342 000	34 327 735	63 625 426	NS	30 928	2 080	

^{+2,04%} de variation à patrimoine constant NS Non significatif

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

	EXERCI	CE 2012	EXERCICE 2011		EVOLUTION	SURFACE	EVALUATION
DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	DES VALEURS ESTIMEES EN %	TOTAL	2012 €⁄M²
1/3 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	638 761	1 400 000	638 761	1 350 000	3,7%	266	5263
63 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	271 054	1 050 000	271 054	1 003 000	4,7%	163	6442
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	123 400	410 000	123 400	410 000	0,0%	68	6029
14 rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	109 245	300 000	109 245	295 000	1,7%	44	6818
22 rue des Petits Champs - 75002 PARIS	403 990	1 560 000	403 990	1 400 000	11,4%	190	8211
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	507 902	2 090 000	507 902	2 120 000	-1,4%	307	6808
108 - 110 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	239 040	560 000	239 040	530 000	5,7%	220	2545
65 rue Rennequin - 75017 PARIS	607 119	1 150 000	607 119	1 130 000	1,8%	228	5044
8 rue de Belleville - 75020 PARIS	490 581	2 140 000	490 581	2 130 000	0,5%	562	3808
66 Ave Victor Hugo - 75016 PARIS	544 243	1 100 000	544 243	1 070 000	2,8%	72	15278
80 rue de Sèvres - 75015 PARIS	629 614	1 130 000	629 614	1 120 000	0,9%	114	9912
76 Bd Beaumarchais - 75011 PARIS	160 071	390 000	160 071	374 000	4,3%	85	4588
10 rue des Lombards - 75004 PARIS	752 336	1 510 000	752 336	1 475 000	2,4%	225	6711
TOTAL PARIS	5 477 357	14 790 000	5 477 357	14 407 000	2,7%	2 544	5 814
Zac Croix Blanche - 91700 FLEURY-MEROGIS	488 599	750 000	488 599	740 000	1,4%	1 325	566
Zac du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	639 342	1 570 000	639 342	1 530 000	2,6%	1 339	1173
C.C. Parc Montaigne - 95370 FONTENAY LE FLEURY (50%)	646 384	1 400 000	646 384	1 400 000	0,0%	1 304	1074
39 Bld Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	1 196 725	4 010 000	1 196 725	3 800 000	5,5%	2 019	1986
92 Av Hubert de Montmort - 78320 MESNIL ST DENIS	182 939	405 000	182 939	405 000	0,0%	533	760
120/128 Av Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	224 862	470 000	224 862	450 000	4,4%	248	1895
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 994	1 370 000	839 994	1 320 000	3,8%	385	3558
Tour Essor - 14 rue Scandicci - 93500 PANTIN	-	-	708 888	570 000	NS	-	-
C. C. Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE	900 175	1 160 000	900 175	1 150 000	0,9%	579	2003
Zac du Marché - 92000 NANTERRE	297 276	460 000	297 276	440 000	4,5%	175	2629
38 Ave FRANKLIN Roosevelt - 94300 VINCENNES	157 022	360 000	157 022	350 000	2,9%	161	2236
TOTAL REGION PARISIENNE	5 573 318	11 955 000	6 282 206	12 155 000	NS	8 068	1 482
12 rue Vasselot - 35100 RENNES	207 331	450 000	207 331	430 000	4,7%	110	4091
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	767 886	1 780 000	767 886	1 760 000	1,1%	1 300	1369
Zac de Langueux - rue Jules Verne - 22360 LANGUEUX	335 388	900 000	335 388	870 000	3,4%	656	1372
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	130 354	240 000	130 354	230 000	4,3%	106	2264
4 rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	331 272	620 000	331 272	610 000	1,6%	441	1406
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	274 561	700 000	274 561	690 000	1,4%	256	2734
9 bld de Verdun - 45000 ORLEANS	640 226	1 060 000	635 726	1 050 000	1,0%	767	1382
C. C. Villevert - 60300 SENLIS (avec extension)	6 106 113	8 070 000	6 097 383	8 020 000	0,6%	2 706	2982
48 Av. Georges Clémenceau - 25000 BESANCON	714 376	630 000	714 376	650 000	-3,1%	1 010	624
C. C. Val d'Escaut - 59300 VALENCIENNES	731 298	715 000	731 298	770 000	-7,1%	697	1026
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	961 953	2 520 000	961 953	2 400 000	5,0%	415	6072
C. C. Carrefour - 76360 BARENTIN	697 529	1 750 000	697 529	1 690 000	3,6%	1 313	1333
121 Bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 215 019	3 630 000	1 215 019	3 585 000	1,3%	3 218	1128
121 Bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	1 016 422	1 850 000	1 016 422	1 900 000	-2,6%	604	3063
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE	655 531	860 000	655 531	860 000	0,0%	1 197	718
C. C. Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	1 655 596	5 050 000	1 655 596	4 840 000	4,3%	1 188	4251
5 Quai Jayr - 69009 LYON (Indivision 35%)	1 391 824	1 932 000	1 391 824	1 932 000	0,0%	1 241	1557
2/4/6 place des Epars - 28000 CHARTRES	300 000	310 000	300 000	320 000	-3,1%	187	1658
10/22 rue de Bourgogne - 42300 ROANNE	3 457 800	3 550 000	3 457 800	3 470 000	2,3%	2 511	1414
6 rue St Francois - 29000 QUIMPER	986 426	980 000	986 426	986 426	-0,7%	393	2494
TOTAL PROVINCE	22 576 903	37 597 000	22 563 672	37 063 426	1,4%	20 316	1 851

TOTAL GENERAL 33 627 578 64 342 000 34 323 236 63 625 426 NS 30 928 2 080

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2012

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Terrains et contructions locatives
 Amodiations
 Agencements, aménagements sur construction
 Immobilisations en cours

Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
dd 01/01/2012			au 01/12/2012
34 327 735,80 €	8 730,49	708 887,93	33 627 578,36
34 327 735.80 €	8 730.49 €	708 887.93 €	33 627 578.36 €

> La diminution des immobilisations locatives correspond à la cession de l'immeuble "TOUR ESSSOR" pour un prix de vente frais inclus de 497 153,00 €

> L'augmentation est due à la comptabilisation d'une facture complémentaire de travaux sur l'immeuble " SENLIS" pour 8 730,49€

ETAT DES PROVISIONS

	916 717,77 €	459 219,85 €	-156 273,05 €	1 219 664,57 €
. Provisions pour litiges et risques	268 561,83 €			268 561,83 €
. Provisions pour créances diverses	11 785,53 €			11 785,53 €
. Provisions pour créances douteuses	498 155,92 €	318 133,57 €	-46 384,35 €	769 905,14 €
. Provisions pour grosses réparations	138 214,49 €	141 086,28 €	-109 888,70 €	169 412,07 €
	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 3% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2012.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans deux immeubles : "2 rue Chabanais/22 rue des Petits Champs à Paris 2ème" pour 80 780,00 € et à "Fontenay le Fleury" pour 29 108,70 €

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent vingt-sept locataires.

> Les reprises des provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> Provision pour risque, pour un montant de 268 561,83 €, correspond au litige opposant la SCPI à la "SARL Belleville" et la "SAS ED".

AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur

. Résultat de l'exercice 2011

. Dividendes versés aux associés

. Report à nouveau

403 969,24 €

3 175 480.14 €

3 313 192,42 €

266 256,96 €

3 579 449.38 € 3 579 449.38 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2012.

ETAT DES CREANCES

. Créances locatives. Créances fiscales. Débiteurs divers

Montants bruts	Montants bruts	Montants bruts
	à moins d'un an	à plus d'un an
2 376 003,00 €	2 376 003,00 €	
34 735,18 €	34 735,18 €	
303 358,06 €	303 358,06 €	
2 714 096 24 €	2 714 096 24 €	

> Les créances locatives sont constituées pour 1 289 492,60 € de loyers et charges appelés et non encore perçus, dont 1 237 831,90 € concernant des locataires douteux, et pour 1 086 510,40 € les provisions pour charges locatives à recevoir.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA déductible pour 20 214,46 €et la TVA afférente à des factures non parvenues pour 14 520,16 €.

> Les débiteurs divers concernent le litige FONCIA pour 11 785,53 €, la provision pour le litige contre "SARL BELLEVILLE" et "SAS ED" pour un montant de 268 561,83 €et le solde de l'indivision "Fontenay le Fleury" pour 23 010,64 €

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts	Montants bruts
		à moins d'un an	à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 017 361,91 €		1 017 361,91 €
. Emprunt Fortis	2 767 119,92 €	328 833,27 €	2 438 286,65 €
. Emprunt Crédit Foncier	2 884 793,28 €	34 793,28 €	2 850 000,00 €
. Locataires, avance sur charges	413 473,94 €	413 473,94 €	
. Dettes fiscales	419 070,44 €	419 070,44 €	
. Associés solde sur distribution	899 333,32 €	899 333,32 €	
. Créditeurs divers	334 425,05 €	334 425,05 €	
	8 735 577.86 €	2 429 929.30 €	6 305 648.56 €

> L'emprunt Fortis a été contracté pour le financement des travaux du Centre Commercial "Senlis". Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2012 pour 14 577,01 €.

- > Les locataires créditeurs représentent des loyers 2012 payés d'avance pour 413 473,94 €.
- > Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 215 867,55 €, la TVA afférente aux factures à établir pour 178 056,89 € et la TVA à payer pour 25 146,00 €.
- > Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du 4ème trimestre 2012 versé en janvier 2013.

CAPITAL

Valeurs brutes	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes
au 01/01/2012			au 31/12/2012

Capital souscrit 26 010 000,00 € 26 010 000,00 €

> Le capital social n'a pas varié au cours de l'exercice

PRIME D'EMISSION

	Valeurs brutes	Augmentation	Diminutions	Valeurs brutes
	au 01/01/2012			au 31/12/2012
Prime d'émission	2 696 526,66 €			2 696 526,66 €
Prélevement s/prime d'émission	<i>-2 972 038,96</i> €		-275 512,30 €	<i>-2 696 526,66</i> €

> La prime d'émission n'a pas varié au cours de l'exercice.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes
au 01/01/2012			au 31/12/2012

Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles

2 777 320.92 €

-241 595,03 € 2 535 725.89 €

> 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 241 595,03 €

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits de la vente " Tour Essor" pour un montant de 497 153,00 € et des valeurs comptables pour un montant de 708 887,93 € ainsi que pour les frais sur ventes pour 29 860,10 €

> L'emprunt Crédit Foncier a été souscrit pour le financement d'acquisitions immobilières. Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2012 pour 34 793,28 €.

> Les créditeurs divers représentent principalement les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 18 420,07 €, les dividendes bloqués pour 34 975,48 € les fournisseurs pour 142 909,10 € les soldes du compte Associés pour 665,57 €, le solde de l'indivision Quai Jayr pour 2 159,33 €, ainsi que deux remises concernant l'affaire "SDC RENNEQUIN" pour un montant de 46 689,45 € et diverses provisions pour charges à payer pour 88 606,05 € (charges immobilières, de commissariat aux comptes, honoraires de gérance et honoraires d'expertises immobilières).

> le prélevement sur prime d'émission a été régularisé au cours de l'année. L'excédent des frais d'acquisition a été amortie sur 20 ans.

ETAT DES ENGAGEMENTS

- . Engagements reçus : 310 315,08 €
- > Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.
- > L'emprunt contracté à taux variable auprès du Crédit Foncier a été couvert par une opération de garantie de taux plafond fixé à 5,40% pour la totalité de l'emprunt et pour une durée allant jusqu'au 09/01/2018.
- . Engagements donnés :
- > Les engagements donnés correspondent à un engagement Dailly relatif à l'emprunt BNP.
- > L'emprunt contracté à taux variable auprès du Crédit Foncier a fait l'objet de deux opérations de garantie de taux plancher fixés à 4,55% et 4,00%; chaque garantie porte sur la moitié du montant de l'emprunt et sur une durée allant jusqu'au 09/01/2018.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS	DE L'EXERCICE
-----------------	---------------

. Loyers 4 702 875,95 €
. Charges facturées 1 081 253,28 €
. Autres produits divers 21 017,27 €

PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière) 5 805 146,50 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits
. Charges d'entretien du patrimoine locatif
. Grosses réparations
. Autres charges immobilières

-1 081 253,28 €
-18 758,76 €
-109 888,70 €
-409 888,70 €
-455 303,93 €

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)

4 139 941,83 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -364 794,48 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION 3 775 147,35 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

-24 447,74 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

-302 946,80 €

RESULTAT D'EXPLOITATION 3 447 752,81 €

 Produits financiers
 17 718,15 €

 Charges financières
 -284 156,06 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES -266 437,91 €

RESULTAT COURANT 3 181 314,90 €

Produits exceptionnels 70 399,22 €
Charges exceptionnelles -51 989,73 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES 18 409,49 €

RESULTAT NET COMPTABLE 3 199 724,39 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011		2012	2
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE		3 794 316,24 €		1 903 670,58 €
Ressources de l'exercice				
Bénéfice de l'exercice	3 175 480,14 €		3 199 724,39 €	
Cessions d'actifs			467 292,90 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles				
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-126 548,84 €		6 780,56 €	
Dotations aux provisions	524 661,33 €		483 667,59 €	
Total des ressources	_	3 573 592,63 €	_	4 157 465,44 €
Emplois de l'exercice				
Variation des valeurs réalisables	666 745,74 €		431 158,21 €	
Acquisitions d'immeubles	1 054 038,70 €		8 730,49 € ((**)
Distribution de l'exercice :				
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 200 163,38 €		1 019 177,18 €	
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 294 015,24 €		2 292 824,73 €	
. Acomptes sur liquidation d'actifs				
Reprise d'amortissements et de provisions	249 275,23 €		156 273,05 €	
Total des emplois		5 464 238,29 €		3 908 163,66 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)		1 903 670,58 €		2 152 972,36 €

 $^{(\}mbox{*}) \ Les \ valeurs \ disponibles \ en \ fin \ d'exercice \ comprennent \ les \ disponibilités \ et \ les \ certificats \ de \ dépôts.$

^(**) 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

LES CHARGES IMMOBILIERES pour comprennent :			1 665 204,67 €
 les charges récupérables auprès des locataires les grosses réparations couvertes par des provisions les travaux d'entretien et de réparation les charges non récupérables les impôts et taxes les honoraires liés aux contentieux locatifs les honoraires de relocation les primes d'assurances des honoraires divers 		1 081 253,28 € 109 888,70 € 18 758,76 € 284 409,04 € 77 334,37 € 61 397,71 € 13 475,00 € 1 349,21 € 17 338,60 €	
LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE comprennent :	_		919 325,37 €
LA REMUNERATION DE GERANCE - 6 % HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts. - la TVA non récupérable	284 855,65 €	284 855,65 €	
LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		41 003,20 €	
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS - les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal) - les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier - la redevance AMF - la rémunération du conseil de surveillance - des honoraires divers - des frais d'actes - diverses charges de gestion courante	23 103,00 € 25 396,36 € 1 500,00 € 8 000,00 € 1 584,83 € 1 048,83 € 19 305,81 €	79 938,83 €	
FRAIS D'ACQUISITIONS FRAIS SUR VENTES PERLEVES SUR LES PLUS-VALUES LES DOTATIONS AUX PROVISIONS sont détaillées au point "état des provisions".		29 860,10 € 483 667,59 €	
LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour > les intérêts payés sur les emprunts		284 156,06 €	284 156,06 €
LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour > les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions > Autres charges exceptionnelles		43 737,22 € 8 252,51 €	51 989,73 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour		5 805 146,50 €
- les loyers de vos immeubles.	4 702 875,95 €	
- les charges refacturées	1 081 253,28 €	
- des autres produits	21 017,27 €	
LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour		227 136,35 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	46 384,35 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	109 888,70 €	
- les reprises de provisions pour litige		
- les honoraires de souscription	41 003,20 €	
- les transferts de charges	29 860,10 €	
LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour		17 718,15 €
les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		
LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour		70 399,22 €
> principalement des indemnités d'assurance reçues pour	3 667,74 €	
> divers produits exceptionnels pour	66 731,48 €	
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent		6 120 400,22 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		2 920 675,83 €
LE SOLDE, soit correspond au bénéfice de l'exercice.		3 199 724,39 €

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

		Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	170 000		
Placements immobiliers		33 709 230,85 €	
Autres actifs nets (1)		-4 889 681,66 €	
Valeur comptable		28 819 549,19 €	169,53 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	8	64 342 000,00 €	
Autres actifs nets (1)		-4 889 681,66 €	
Valeur de réalisation		59 452 318,34 €	349,72 €
Commissions de souscription au moment d	le la reconstitution		
> 7,176% TTC en commission de souscription		4 266 298,36 €	
•	parts x 349,89€ (valeur nominale + prime d'émission) * 3,588%)	2 134 189,04 €	
,		6 400 487,41 €	•
Frais nécessaires pour l'acquisition du patr	imoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
> Frais de notaire et droit d'enregistrement		3 989 204,00 €	
> Frais de commercialisation 1,80%		1 158 156,00 €	
,		5 147 360,00 €	
Valeur de Reconstitution		71 000 165,75 €	417,65 €

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

BTP IMMOBILIER

_ _ _ _ .

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

_ _ _ _ .

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 5 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base

raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables

spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en

matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des

comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre

opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - 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.

Paris, le 18 avril 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

BTP IMMOBILIER

____.

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

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.214-76 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.214-76 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

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

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 pour moitié après signature des actes de ventes et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Au titre de 2012, cette commission d'arbitrage s'élève à 4.732,08 euros hors taxes.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 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.

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

- une commission de souscription de 3% + TVA au taux en vigueur du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite, ne compensant pas un retrait de part ; au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de rémunération à ce titre.
- une commission de 6% + TVA au taux en vigueur du montant prime d'émission incluse de sa souscription, réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 457.347,05 euros ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 41.003,20 euros hors taxe.
- des honoraires de 6% sur les produits locatifs hors taxes encaissés de la société ainsi que sur les produits financiers nets; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 284.855,65 euros hors taxe.
- Une commission de 15,24 € forfaitaire, pour frais de dossiers, prélevée lors des retraits ou de cessions de part.

Fait à Paris, le 18 avril 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2012 à 26 010 000 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

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

Septième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012	
s'élève à la somme de	3 199 724,39 €
et que majoré du report à nouveau de	266 256,96 €
le montant total disponible atteint	3 465 981,35 €
L'assemblée générale décide de la répartition suivante :	
un dividende total de	3 192 158,05 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	273 823,30 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 28 819 549,19 €, soit 169,53 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 59 452 318,34 €, soit 349,72 € par part.

Dixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 71 000 165,75 €, soit 417,65 € par part.

Onzième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société CAILLIAU DEDOUIT et Associés - 19 rue Clément Marot - 75008 Paris, représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI, commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et renouvelle Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT - 19 rue Clément Marot - 75008 Paris, commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Douzième résolution

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

Treizième résolution

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

Quatorzième résolution

L'assemblée générale fixe à 10% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé, (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours, après avoir demandé l'avis du conseil de surveillance, et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Quinzième résolution

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

Seizième résolution

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

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

Dix-septième résolution

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

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale

- autorise la société de gestion à procéder conformément à l'article 35 des statuts sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles", sous réserve de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves,
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant de 3 € à 6 € par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 8.000 €, dont la répartition relève de la décision du conseil de surveillance. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Vingtième résolution

L'assemblée générale approuve l'élection de six membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus ceux des associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortant se représentant

APPSCPI

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal Détenant 10 parts

Siège social : 64 rue Ampère - 75017 Paris

AVIP SCPI SELECTION - société civile immobilière

Représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Détenant 42 544 parts

Siège social : Tour Neptune - Case courrier 2401 - 92086 La Défense 1 Cedex

Monsieur Jacques BALESSE - Né le 2 juillet 1942 - Demeurant à Bouvignies (59870)

Détenant : 12 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président de la société JFB FINANCES SA - Membre de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers.

Monsieur Hubert MARTINIER - Né le 4 octobre 1952 – Demeurant à Chambéry (73000)

Détenant 1 200 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller patrimonial et juge au Tribunal de Commerce de Chambéry.

Monsieur Pascal SCHREINER - Né le 19 avril 1962 - Demeurant à Marlenheim (67520)

Détenant 120 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable projets informatiques à la Société Générale.

Associés faisant acte de candidature

AAAZ - société civile immobilière

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Détenant 10 parts

Siège social : 2 allée de Marivel - 96 avenue de Paris - 78000 Versailles

AVENIR IMMOBILIER - société civile immobilière

Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN

Détenant 17 parts

Siège social : 1 route de Sassay - 41700 Contres

Monsieur Olivier BLICQ - Né le 12 novembre 1957 - Demeurant à Lille (59800)

Détenant 160 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Inspection du Travail et gérant de plusieurs SCI.

Monsieur Jean CHACCOUR - Né le 21 juin 1946 - Demeurant à Cunac (81990)

Détenant 160 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : médecin neuropsychiatre retraité - Ancien administrateur et vice-président de la Caisse Autonome de Retraites des Médecins de France - Actuellement activité expertale dans une unité cognitivocomportementale prenant en charge des patients atteints de la maladie d'Alzheimer.

Monsieur Eric GERNER - Né le 6 mai 1951 - Demeurant à Chatou (78400)

Détenant 22 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre supérieur à la Direction Immobilier et Hôtellerie de CA-CIB (Groupe Crédit Agricole).

PRIMONIAL CAPIMMO - société civile immobilière

Représentée par son gérant, la société Primonial REIM, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Grégory FRAPET

Détenant 1 370 parts

Siège social : 15-19 avenue de Suffren - 75007 Paris

SURAVENIR

Représentée par Monsieur Bernard LE BRAS

Détenant 16 327 parts

Siège social : 232 rue Général Paulet - 29200 Brest

Vingt-et-unième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Première résolution

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

Le reste de l'article 1 est inchangé.

<u>Deuxième</u> résolution

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

Article 4 - Siège social

Ancienne rédaction

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert – 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de la région Ile-de-France ou à Paris, par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Nouvelle rédaction

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de la région lle-de-France ou à Paris par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir été informée :

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

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article de l'article 16 - 4^{ème} alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 16 - Attributions de la société de gestion Paragraphe 4)

Ancienne rédaction

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

Nouvelle rédaction

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

Quatrième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 702 875,95 €	4 724 264,17 €	27,70 €	27,80 €
- Excédent brut d'exploitation	3 775 147,35 €	3 742 628,20 €	22,23 €	22,03 €
- Résultat de l'exercice	3 199 724,39 €	3 175 480,14 €	18,84 €	18,69 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	26 010 000,00 €	26 010 000,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	28 819 549,19 €	28 778 065,58 €	169,53 €	169,28 €
- Immobilisations locatives	33 627 578,36 €	34 327 735,80 €	197,81 €	201,93 €
- Total de l'état du patrimoine	28 819 549,19 €	28 778 065,58 €	169,53 €	169,28 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 465 981,35 €	3 579 449,38 €	20,41 €	21,07 €
- Dividende	3 192 158,05 €	3 313 192,42 €	18,80 €	19,50 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	64 342 000,00 €	63 684 798,00 €	378,48 €	374,62 €
- Valeur comptable	28 819 549,19 €	28 778 065,58 €	169,53 €	169,28 €
- Valeur de réalisation	59 452 318,34 €	58 213 970,27 €	349,72 €	342,44 €
- Valeur de reconstitution	71 000 165,75 €	69 684 010,20 €	417,65 €	409,91 €