

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 2013

326 094 224 RCS Nanterre

*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 2 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 97 56 66

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.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

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

Jacques BALESSÉ

Francis BARTOUT, Vice-Président

Jean CHACCOUR

Hubert MARTINIER

Pascal SCHREINER, Secrétaire

APPSCPI, représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Commissaires aux comptes

Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT et Associés

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M	PAGE 10
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 13
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 15
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013	PAGE 18
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 21
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 27
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE 33
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 36
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 44

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, en raison d'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 rendent 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 tout d'abord 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. Vous aurez également à désigner un membre 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.

PATRIMOINE

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.

La cession d'actifs réalisée au cours de l'année a porté sur une surface de 1 241 m² pour un montant de 2,1 M€ net vendeur. Cette vente est intervenue à un prix supérieur à la valeur d'expertises au 31 décembre 2012 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-dessous.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2012
LYON - Quai de Jayr	Bureaux	1 241 m ²	2 100 K€	1 932 K€

Dans le cadre des nouvelles dispositions de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la rémunération des sociétés de gestion sera complétée par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière substituée à la commission actuelle qui est soumise, chaque année, à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts, soumise à votre approbation.

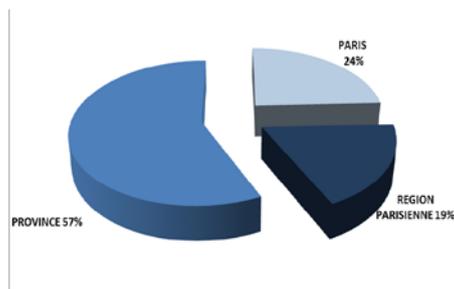
Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Composition du patrimoine

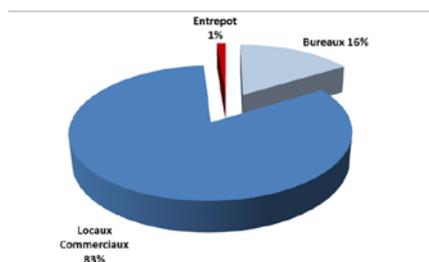
Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI BTP IMMOBILIER totalise une superficie de 29 687 m² répartis sur 42 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



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 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 62 760 000 € hors droits, en hausse de 0,6% par rapport à l'expertise de 2012 à patrimoine constant.

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.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- ZAC des Charrières - 21800 Quetigny (+8,4%)
- 22 rue des Petits Champs - 75002 Paris (+7,7%)
- 13 place Gordaine - 18000 Bourges (+7,1%)
- 1/3 rue Caulaincourt - 75018 Paris (+6,1%)
- 92 avenue Hubert de Montmort - 78320 Mesnil Saint Denis (+4,9%)
- 66 avenue Victor Hugo - 75016 Paris (+4,5%)
- 80 rue de Sèvres - 75015 Paris (+4,4%)

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

- Centre Commercial Parc Montaigne - 78330 Fontenay le Fleury (-16,4%)
- Centre Commercial Les Portes de la Ville - 95140 Garges-lès-Gonesse (-14,2%)
- 10 à 22 rue de Bourgogne - 42300 Roanne (-10,7%)
- 1 Place du Général de Gaulle - 59300 Valenciennes (-10,5%)
- 48 Avenue Georges Clémenceau - 25000 Besançon (-9,5%)

Les valeurs estimées (62 760 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (32 235 755 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	90,04%	91,85%	91,05%	91,90%

(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 4ème trimestre	89,51%	91,90%
TOF annuel	89,20%	91,21%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 3 704 m² dont 1 990 m² en arbitrage. Le manque à gagner des locaux vacants hors immeubles en arbitrage représente 132 398 € HT sur l'exercice 2013.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2013 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- ZAC du Plateau - 94500 Champigny sur Marne Réfection du revêtement du parking	33 675 €
- Centre Commercial Parc Montaigne - 78330 Fontenay-le-Fleury Rénovation des locaux commerciaux avant relocation (Indivision)	6 032 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 191 598 € en provision pour créances douteuses qui portent principalement sur les locataires des immeubles suivants :

- 10 rue Pergolèse - 75016 Paris	47 603 €
- Centre Commercial Villevert - 60300 Senlis	44 179 €
- 87 rue du Château - 92000 Boulogne	35 549 €
- 5 quai Jaÿr - 69009 Lyon	17 662 €
- Centre Commercial Portes de la Ville - 95140 Garges-lès-Gonesse	17 420 €
- 14 rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris	7 343 €
- 22 rue des Petits Champs - 75002 Paris	6 930 €
- 103 rue Bannier - 45000 Orléans	3 434 €
- Rue des Potiers - Bâtiment 7 B - 21800 Quetigny-lès-Dijon	2 909 €
- Centre Commercial Parc Montaigne – 78330 Fontenay le Fleury	1 920 €
- 92 avenue Habert de Montmort - 78320 le Mesnil Saint Denis	1 831 €
- 4 rue de la Tuilerie - le Péri Est - 31130 Balma	1 489 €
- Centre Commercial de l'Isle d'Abeau – 38300 Bourgoin Jallieu	1 417 €
- 108/110 rue des Pyrénées - 75020 Paris	1 314 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 79 105 €.

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de BTP Immobilier ressort à 3 455 K€ au 31/12/2013 à comparer à 3 200 K€ au 31/12/2012, soit une progression de 7,9%. Les principales composantes et variations de celui-ci sont commentées ci-après.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 4 775 K€ à fin 2013 et s'inscrivent en hausse de 1,5%. A périmètre constant, en neutralisant les loyers de l'immeuble du Quai de Jayr à Lyon, cédé pendant l'exercice, les loyers enregistrent une progression annuelle encore plus marquée de 2,7%.

Les grosses réparations réalisées en 2013 s'élèvent à 41 K€ contre 110 K€ en 2012. 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 143 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 47 K€, soit -10%, et viennent compenser une légère augmentation des charges d'exploitation avant dotations et reprises sur provisions et amortissements.

La dotation à la provision pour dépréciation des créances douteuses s'inscrit en forte baisse par rapport à l'année dernière, soit 192 K€ au 31/12/2013 contre 318 K€ au 31/12/2012. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment, la dotation nette s'élève à 139 K€ contre 272 K€ l'an passé.

Le résultat financier s'élève à -239 K€ contre -266 K€ en 2012. Cette variation est la conséquence d'une baisse des charges d'intérêt en raison de l'amortissement annuel de l'emprunt à taux fixe et d'une augmentation des produits d'intérêts sur placements financiers compte tenu de l'encaissement du prix de vente du Quai de Jaÿr à Lyon.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 19,10 € par part, faisant ressortir un rendement de 5.40% par rapport à la valeur de réalisation au 31/12/2013 à comparer à 5,37% en 2012.

Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues en début d'exercice, le résultat 2014 devrait poursuivre son orientation à la hausse, dès lors que les fonds disponibles à l'investissement seront réemployés en actif immobilier.

MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 1 519 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 2013, 195 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Au 31 décembre 2013, 2 777 parts étaient en attente de retrait, soit 1,63% du nombre total de parts.

Il est rappelé que le prix de la part a été porté, pour le souscripteur, de 375 € à 376 € à partir du 1^{er} juillet 2013 pour respecter les dispositions de l'article L214-94 du Code monétaire et financier précisant que le prix de souscription ne doit pas s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution.

Depuis cette date, le prix de retrait s'établit ainsi :

$$\text{Prix de souscription} - \text{commission de souscription} = 350,75 \text{ €}$$

L'Autorité des marchés financiers ayant par ailleurs attiré l'attention sur le fait que cet écart de 10% maximum ne serait pas respecté en cas d'application de la disposition de l'article 18 des statuts (Rémunération de la Société de Gestion - II - Honoraires de souscription) stipulant que la commission de souscription ne s'applique qu'aux souscriptions inférieures à 450.000 €, il est proposé, en conséquence, de supprimer ladite disposition dans les statuts de votre Société.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 2 564 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (16 dossiers) et donations (3 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.

DIRECTIVE AIFM - MODIFICATION 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 1^{er} 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^o 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^o 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^o 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^o 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.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

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,
- Désignation d'un membre du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous informe que cette année un mandat de membre du Conseil de Surveillance vient à expiration avec la présente assemblée générale. Celui de Monsieur Francis BARTOUT.

Monsieur Francis BARTOUT se représente à vos suffrages.

Nous avons également reçu deux 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.

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 qu'en 2013, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 5,3 millions d'euros, et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 10% 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 la distribution des plus-values sur cessions immobilières.
- 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 (quinzième 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 précise qu'elle n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

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,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion Fiducial Gérance, de la vie de votre SCPI. BTP IMMOBILIER lors des deux réunions qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés. A l'issue de la dernière réunion, toutes les informations demandées n'ont pas été obtenues avant la rédaction du présent rapport.

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 2013.

Valorisation et évolution du patrimoine

La valeur de réalisation de votre société a évolué de 0.96%. Sans surprise, les actifs déjà en difficulté les années précédentes notamment à Garges-lès-Gonesse, Besançon et Valenciennes, ont été sanctionnés par une nouvelle baisse de leur valeur d'expertise.

La contre-performance de l'immeuble de Fontenay-le-Fleury ne serait que provisoire car un arbitrage satisfaisant devrait prochainement intervenir.

L'actif de Roanne, acquis fin 2011, subit pour sa part les conséquences d'un net affaiblissement des valeurs locatives des murs des magasins de type "hard discount".

On regrettera que le produit de l'arbitrage de la quote-part d'indivision du quai de Jaÿr à Lyon n'ait pas encore été réinvesti.

Dans l'ensemble, nous retiendrons la bonne résistance des valorisations dans un environnement économique difficile.

Quelques données significatives

- Le résultat net, en augmentation de 8%, est supérieur aux résultats des trois années précédentes.
- Le taux d'occupation financier est repassé au dessus de la barre symbolique des 90% et les loyers facturés sont en augmentation de 1,5%
- Les charges courantes (hors coût de la dette) sont restées modérées et ne représente que 17,52% des revenus malgré le poids des charges des locaux vacants.
- La dotation nette aux provisions pour créances douteuses qui avait atteint le taux "historique" de 6,25% des revenus en 2012 revient à un niveau plus supportable de 2,89%.
- L'endettement bancaire qui représente 8,6% de la valeur du patrimoine reste d'un coût élevé (de l'ordre de 5% non renégociable) mais sa durée résiduelle diminue.

Marges de progression

Votre conseil de surveillance reste serein sur les perspectives à moyen terme de votre patrimoine.

Nous ne pouvons évidemment pas nous satisfaire de l'absence de solutions sur quelques dossiers sensibles et nous nous sommes étonnés d'un apparent manque de réactivité sur certains sujets, même si on nous a affirmé à plusieurs reprises qu'une approche préventive était de rigueur pour chacun des actifs.

La taille réduite de notre société semble de plus en plus perçue comme un handicap par la société de gestion. Nous estimons pour notre part que la taille unitaire des actifs devrait permettre une mutualisation des risques suffisante. Nous remarquons toutefois que la liquidité du marché des parts est tout à fait insuffisante dès que l'on constate un flux de retraits significatif.

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.

Bien qu'elle n'ait pas été mise en œuvre les années précédentes, nous persistons à recommander l'approbation de la 12^{ème} 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, pourrait nous permettre, à la fois, d'améliorer le niveau de distribution de 2014 et/ou de reconstituer un montant de report à nouveau qui sécurisera les distributions ultérieures.

L'impact de la directive AIFM semble moins dommageable que ce que l'on pouvait craindre même si l'intervention d'un dépositaire aura un coût direct (de l'ordre de 15 K€) et probablement indirect du fait de l'alourdissement des tâches de la société de gestion.

Le maintien de la consultation préalable du conseil de surveillance avant toute cession ou acquisition consolide la bonne gouvernance de notre société.

Parmi les évolutions statutaires qui vous sont proposées, nous émettons des réserves sur deux résolutions :

21^{ème} résolution :

Article 13 : Le rétablissement de la procédure d'agrément nous semble davantage motivé par l'intérêt de la société de gestion que par l'intérêt objectif des associés de la SCPI. Elle ne serait toutefois applicable qu'aux ressortissants étrangers.

23^{ème} résolution :

Article 18 : La suppression de l'exonération des honoraires de souscription pour les souscriptions supérieures à 450 K€, qui aurait été exigée par l'AMF, ne peut qu'aggraver le manque de liquidité du marché des parts. Votre conseil de surveillance demande l'instauration de mesures compensatrices.

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.

Fait à Paris, le 25 avril 2014

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 COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

suivant instruction de l'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
(à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôt
PARIS	6,95%	17,36%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,17%	15,32%	1,21%
PROVINCE	6,95%	50,04%	0,00%
TOTAUX	16,07%	82,72%	1,21%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 21 octobre 1982

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 augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2009	26 010 000 €	21 199,50 €	170 000	837	17 725 €	371 €
2010	26 010 000 €	76 440,51 €	170 000	851	63 902 €	375 €
2011	26 010 000 €	28 701,00 €	170 000	874	23 997 €	375 €
2012	26 010 000 €	49 039,83 €	170 000	887	41 003 €	375 €
2013	26 010 000 €	38 190,99 €	170 000	903	25 677 €	376 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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 ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
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 €
2013	1 714	0,89%	2 777	6 mois	127,40 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,50 €	21,20 €	19,50 €	18,80 €	19,10 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	327 € 371 €*	371 € 375 €**	375 €	375 €	375 € 376 €***
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	6,04% 6,06%	5,71% 5,65%	5,20%	5,01%	5,09%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	355,94 €	374,51 €	375 €	375 €	375,66 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,32%	5,66%	5,20%	5,01%	5,09%
Report à nouveau cumulé par part (3)	4,47 €	5,79 €	2,38 €	1,57 €	1,61 €

(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 18 septembre 2009

** Prix de souscription à compter du 30 avril 2010

*** Prix de souscription à compter du 1^{er} juillet 2013

TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS 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	29,65	98,60%	26,14	98,96%	27,80	98,52%	27,70	99,18%	28,11	99,05%
. Produits financiers (2)	0,36	1,20%	0,27	1,03%	0,21	0,73%	0,10	0,37%	0,22	0,78%
. Produits divers	0,06	0,20%	0,00	0,01%	0,21	0,75%	0,12	0,44%	0,05	0,17%
* TOTAL	30,07	100,00%	26,42	100,00%	28,22	100,00%	27,93	100,00%	28,38	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,80	6,00%	1,58	6,00%	1,69	6,00%	1,68	6,01%	1,69	5,94%
. Autres frais de gestion	0,43	1,43%	0,56	2,12%	0,42	1,49%	0,47	1,69%	0,53	1,88%
. Entretien du patrimoine	4,64	15,43%	1,21	4,56%	1,16	4,13%	0,76	2,71%	0,36	1,27%
. Charges financières	1,92	6,40%	1,84	6,97%	1,78	6,30%	1,67	5,99%	1,63	5,73%
. Charges locatives non récupérables	2,41	8,01%	2,82	10,67%	2,71	9,60%	2,68	9,60%	2,39	8,44%
Sous-total charges externes	11,20	37,27%	8,01	30,32%	7,77	27,52%	7,26	26,00%	6,60	23,25%
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%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-2,97	-9,89%	-0,03	-0,11%	0,20	0,72%	0,18	0,66%	0,60	2,12%
. autres	-1,83	-6,07%	0,22	0,81%	1,42	5,03%	1,74	6,25%	0,95	3,34%
Sous-total charges internes	-4,80	-15,96%	0,19	0,70%	1,62	5,74%	1,93	6,90%	1,55	5,46%
* TOTAL	6,41	21,31%	8,20	31,02%	9,39	33,26%	9,19	32,91%	8,15	28,71%
* RESULTAT COURANT	23,66	78,69%	18,22	68,98%	18,83	66,74%	18,74	67,09%	20,24	71,29%
Resultat exceptionnel	0,16	0,52%	-0,45	-1,70%	-0,15	-0,52%	0,11	0,39%	0,11	0,40%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,32	4,38%	-3,43	-12,97%	-0,81	-2,87%	0,04	0,16%	1,24	4,38%
Revenus distribués (2)	22,50	73,79%	21,20	80,25%	19,50	69,10%	18,80	67,32%	19,10	67,31%

(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 31/12/2012 (*)	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	29 957 715,66		29 957 716
+ Cession d'immeubles			
+ Emprunt	5 602 542,91	-313 338	5 289 205
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	2 696 526,66		2 696 527
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 251 189,00		1 251 189
- Achats / Travaux immobilisés	33 627 578,36	-1 391 824	32 235 755
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	2 535 725,89	473 042	3 008 767
- Amortissement Frais d'acquisition	251 064,56	21 559	272 624
- Dépôts et cautionnements	29 080,10	2 098	31 178
Sommes restant à investir	240 546	1 527 871	1 768 416

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31.12.2013
12 rue Vasselot - 35100 RENNES	17/02/1983	207 331	4 189	211 520	470 000
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/03/1983	767 886	12 961	780 847	1 930 000
Zac de Langueux - 22360 LANGUEUX	13/04/1983	335 388	6 285	341 673	910 000
1/3 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	18/04/1983	638 761	11 009	649 770	1 485 000
63 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	26/05/1983	271 054	49 511	320 566	1 090 000
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	17/06/1983	130 354	25 010	155 364	244 000
4 rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	17/06/1983	331 272	6 094	337 365	640 000
Zac Croix Blanche - 91700 FLEURY-MEROGIS	23/06/1983	488 599	8 834	497 433	760 000
7-9 place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	06/07/1983	123 400	23 509	146 908	426 000
14 rue du faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	06/07/1983	109 245	20 764	130 009	310 000
13 place Gordaine - 18000 BOURGES	13/07/1983	274 561	60 746	335 307	750 000
22 rue des Petits Champs - 75002 PARIS	15/09/1983	403 990	73 530	477 519	1 680 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	21/09/1983	507 902	85 165	593 067	2 130 000
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	06/07/1983	639 342		639 342	1 610 000
C. C. Parc Montaigne - 95370 FONTENAY LE FLEURY *	20/10/1983	646 384		646 384	
39 boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	28/12/1983	739 378	13 402	752 780	4 090 000
MONTIGNY Extension	29/12/1987	457 347	9 452	466 799	
92 avenue Hubert de Montmort - 78320 MESNIL ST DENIS	28/12/1983	182 939	33 553	216 492	425 000
9 boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	05/01/1984	635 726	11 149	646 874	1 050 000
Parkings	06/07/2011	4 500		4 500	
108/110 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	14/03/1984	239 040	4 830	243 870	565 000
65 rue Rennequin - 75017 PARIS	24/04/1984	607 119	104 024	711 143	1 140 000
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	03/05/1984	989 699	17 533	1 007 232	8 120 000
SENLIS Extension	2007	5 116 414		5 116 414	

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31.12.2013
48 avenue Georges Clémenceau - 25000 BESANCON *	21/05/1984	714 376	11 181	725 557	
8 rue de Belleville - 75020 PARIS	05/07/1984	490 581	89 945	580 526	2 190 000
Centre Commercial Val d'Escaut - 59300 VALENCIENNES *	26/07/1984	731 298	14 788	746 085	
120-128 avenue Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	06/09/1984	224 862	5 336	230 198	480 000
2-4-6 place des Epars - 28000 CHARTRES	12/10/1984	961 953	19 513	981 467	2 550 000
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	26/10/1984	437 529	8 690	446 218	1 780 000
BARENTIN Parkings	06/08/2007	260 000	17 700	277 700	
121 boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	14/03/1985	868 959	17 532	886 491	3 750 000
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	
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	31/07/1985	839 994	17 410	857 404	1 360 000
115 cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE	27/11/1986	655 531	129 429	784 960	870 000
Centre Commercial Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	06/06/1988	1 655 596	32 472	1 688 068	5 240 000
C. C Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSES*	20/06/1990	900 175		900 175	995 000
66 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	23/11/1994	544 243	108 544	652 787	1 150 000
80 rue de Sèvres - 75015 PARIS	29/12/1995	629 614	125 405	755 019	1 180 000
76 boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	23/01/1996	160 071	32 914	192 985	400 000
Zac du Marché - 92200 NANTERRE	27/03/1996	297 276		297 276	480 000
38 avenue F.Roosevelt - 94300 VINCENNES	21/06/2000	157 022	16 065	173 088	370 000
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	3 170 000
6 rue Saint François - 29000 QUIMPER	21/12/2011	986 426	59 372	1 045 798	980 000
TOTAL		32 235 755	1 577 666	33 813 421	62 760 000

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

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013		
	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				
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			279		
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 boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY CORMEILLES		2 019				
92 avenue Hubert de Montmort - 78320 MESNIL ST DENIS		533				
9 boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	767					
108/110 rue des Pyrénées - 75020 PARIS		220				
65 rue Rennequin - 75017 PARIS	228					
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS		2 706			156	
48 avenue Georges Clémenceau - 25000 BESANCON	1 010			1010		
8 rue de Belleville - 75020 PARIS		562				
Centre Commercial Val d'Escaut - 59300 VALENCIENNES		697			697	
120/128 avenue Fontainebleau - 94470 KREMLIN BICETRE		248				
2/4/6 place des Epars - 28000 CHARTRES		415				
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN		1 313				
121 boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	604	3 218		1000		
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	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		283		
66 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS		72				
80 rue de Sèvres - 75015 PARIS		114				
76 boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS		85				
Zac du Marché - 92000 NANTERRE		175				
38 avenue 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				
TOTAUX	4 185	24 177	1 325	2572	1132	0

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

- 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 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 32 235 754,85 €	+ 62 760 000,00 €	+ 33 627 578,36 €	+ 64 342 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<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	+ 273 412,35 €		+ 251 064,56 €	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 271 648,19 €		- 169 412,07 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	32 237 519,01 €	62 760 000,00 €	33 709 230,85 €	64 342 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 31 177,66 €	+ 31 177,66 €	+ 29 080,10 €	+ 29 080,10 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 638 134,26 €	+ 2 638 134,26 €	+ 2 376 003,00 €	+ 2 376 003,00 €
Autres créances	+ 544 605,72 €	+ 544 605,72 €	+ 338 093,24 €	+ 338 093,24 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 921 083,48 €	- 921 083,48 €	- 781 690,67 €	- 781 690,67 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 817 700,38 €	+ 3 817 700,38 €	+ 904 350,00 €	+ 904 350,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 163 720,98 €	+ 163 720,98 €	+ 1 248 622,36 €	+ 1 248 622,36 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	- 268 561,83 €	- 268 561,83 €	- 268 561,83 €	- 268 561,83 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 6 406 820,13 €	- 6 406 820,13 €	- 6 669 275,11 €	- 6 669 275,11 €
Dettes d'exploitation	- 574 954,49 €	- 574 954,49 €	- 556 383,04 €	- 556 383,04 €
Dettes diverses	- 806 134,27 €	- 806 134,27 €	- 610 586,39 €	- 610 586,39 €
Dettes diverses/Distribution	- 951 658,61 €	- 951 658,61 €	- 899 333,32 €	- 899 333,32 €
TOTAL II	-2 733 873,81 €	-2 733 873,81 €	-4 889 681,66 €	-4 889 681,66 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	29 503 645,20 €		28 819 549,19 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		60 026 126,19 €		59 452 318,34 €

* 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°

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	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
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	-2 696 526,66 €			-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	2 535 725,89 €		473 041,59 €	3 008 767,48 €
Réserves				
Report à nouveau	266 256,96 €	7 566,34 €		273 823,30 €
Résultat de l'exercice				
Résultat au 31 Décembre 2012	3 199 724,39 €	-3 199 724,39 €		
Résultat au 31 Décembre 2013			3 455 679,26 €	3 455 679,26 €
Acomptes sur distribution 2012	-3 192 158,05 €	3 192 158,05 €		
Acomptes sur distribution 2013			-3 244 624,84 €	-3 244 624,84 €
TOTAL GENERAL	28 819 549,19 €		684 096,01 €	29 503 645,20 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 419 536,85 €	1 081 253,28 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 774 461,79 €	4 702 875,95 €
Grosses réparations couvertes par provisions	40 997,73 €	109 888,70 €	Charges facturées	1 419 536,85 €	1 081 253,28 €
Travaux d'entretien	20 013,31 €	18 758,76 €	Produits annexes		
Autres Charges Immobilières	406 631,80 €	455 303,93 €	Autres produits divers	8 365,27 €	21 017,27 €
			Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 887 179,69 €	1 665 204,67 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	6 202 363,91 €	5 805 146,50 €
Rémunération de la société de gestion	286 311,97 €	284 855,65 €	Honoraires de souscriptions	25 676,95 €	41 003,20 €
Honoraires de souscriptions	25 676,95 €	41 003,20 €	Transferts de charge d'exploitation	64 841,90 €	29 860,10 €
Frais d'acquisitions	43 907,00 €		Reprises des provisions d'exploitation		
Honoraires sur vente	20 934,90 €	29 860,10 €	Provisions créances douteuses	52 205,17 €	46 384,35 €
Diverses charges d'exploitation	90 528,45 €	79 938,83 €	Provisions grosses réparations	40 997,73 €	109 888,70 €
			Provisions pour litiges		
Dotation aux provisions et amortissement d'exploitation					
Dotation aux amortissements d'exploitation	21 559,21 €	24 447,74 €			
Provisions pour créances douteuses	191 597,98 €	318 133,57 €			
Provisions pour grosses réparations	143 233,85 €	141 086,28 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	823 750,31 €	919 325,37 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	183 721,75 €	227 136,35 €
Charges financières	276 171,15 €	284 156,06 €	Produits financiers	37 573,41 €	17 718,15 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	276 171,15 €	284 156,06 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	37 573,41 €	17 718,15 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		3 667,74 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	4 207,36 €	43 989,73 €	Produits except./activités immobilières	23 328,70 €	66 731,48 €
Charges exceptionnelles		8 000,00 €	Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 207,36 €	51 989,73 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	23 328,70 €	70 399,22 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 455 679,26 €	3 199 724,39 €			
TOTAL GENERAL	6 446 987,77 €	6 120 400,22 €	TOTAL GENERAL	6 446 987,77 €	6 120 400,22 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Bureaux	5 228 365	10 080 000	6 620 188	12 062 000	NS	4 185	2409
Locaux Commerciaux	26 518 791	51 920 000	26 518 791	51 530 000	0,8%	24 177	2148
Locaux d'Activités	488 599	760 000	488 599	750 000	1,3%	1 325	574
Total	32 235 755	62 760 000	33 627 578	64 342 000	NS	29 687	2 114

+0,6% de variation à patrimoine constant

NS Non significatif

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2013 €/M ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
1/3 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	638 761	1 485 000	638 761	1 400 000	6,1%	266	5583
63 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	271 054	1 090 000	271 054	1 050 000	3,8%	163	6687
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	123 400	426 000	123 400	410 000	3,9%	68	6265
14 rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	109 245	310 000	109 245	300 000	3,3%	44	7045
22 rue des Petits Champs - 75002 PARIS	403 990	1 680 000	403 990	1 560 000	7,7%	190	8842
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	507 902	2 130 000	507 902	2 090 000	1,9%	307	6938
108 - 110 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	239 040	565 000	239 040	560 000	0,9%	220	2568
65 rue Rennequin - 75017 PARIS	607 119	1 140 000	607 119	1 150 000	-0,9%	228	5000
8 rue de Belleville - 75020 PARIS	490 581	2 190 000	490 581	2 140 000	2,3%	562	3897
66 Ave Victor Hugo - 75016 PARIS	544 243	1 150 000	544 243	1 100 000	4,5%	72	15972
80 rue de Sèvres - 75015 PARIS	629 614	1 180 000	629 614	1 130 000	4,4%	114	10351
76 Bd Beaumarchais - 75011 PARIS	160 071	400 000	160 071	390 000	2,6%	85	4706
10 rue des Lombards - 75004 PARIS	752 336	1 510 000	752 336	1 510 000	0,0%	225	6711
TOTAL PARIS	5 477 357	15 256 000	5 477 357	14 790 000	3,2%	2 544	5 997
Zac Croix Blanche - 91700 FLEURY-MEROGIS	488 599	760 000	488 599	750 000	1,3%	1 325	574
Zac du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	639 342	1 610 000	639 342	1 570 000	2,5%	1 339	1202
C.C. Parc Montaigne - 95370 FONTENAY LE FLEURY (50%)*	646 384		646 384		-16,4%	1 304	
39 Bld Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	1 196 725	4 090 000	1 196 725	4 010 000	2,0%	2 019	2026
92 Av Hubert de Montmort - 78320 MESNIL ST DENIS	182 939	425 000	182 939	405 000	4,9%	533	797
120/128 Av Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	224 862	480 000	224 862	470 000	2,1%	248	1935
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 994	1 360 000	839 994	1 370 000	-0,7%	385	3532
C. C. Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE *	900 175		900 175		-14,2%	579	
Zac du Marché - 92000 NANTERRE	297 276	480 000	297 276	460 000	4,3%	175	2743
38 Ave FRANKLIN Roosevelt - 94300 VINCENNES	157 022	370 000	157 022	360 000	2,8%	161	2298
TOTAL REGION PARISIENNE	5 573 318	11 740 000	5 573 318	11 955 000	-1,8%	8 068	1 455
12 rue Vasselot - 35100 RENNES	207 331	470 000	207 331	450 000	4,4%	110	4273
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	767 886	1 930 000	767 886	1 780 000	8,4%	1 300	1485
Zac de Langueux - rue Jules Verne - 22360 LANGUEUX	335 388	910 000	335 388	900 000	1,1%	656	1387
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	130 354	244 000	130 354	240 000	1,7%	106	2302
4 rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	331 272	640 000	331 272	620 000	3,2%	441	1451
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	274 561	750 000	274 561	700 000	7,1%	256	2930
9 bld de Verdun - 45000 ORLEANS	640 226	1 050 000	640 226	1 060 000	-0,9%	767	1369
C. C. Villevert - 60300 SENLIS (avec extension)	6 106 113	8 120 000	6 106 113	8 070 000	0,6%	2 706	3001
48 Av. Georges Clémenceau - 25000 BESANCON *	714 376		714 376		-9,5%	1 010	
C. C. Val d'Escaut - 59300 VALENCIENNES*	731 298		731 298		-10,5%	697	
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	961 953	2 550 000	961 953	2 520 000	1,2%	415	6145
C. C. Carrefour - 76360 BARENTIN	697 529	1 780 000	697 529	1 750 000	1,7%	1 313	1356
121 Bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 215 019	3 750 000	1 215 019	3 630 000	3,3%	3 218	1165
121 Bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)*	1 016 422		1 016 422		-3,2%	604	
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE	655 531	870 000	655 531	860 000	1,2%	1 197	727
C. C. Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	1 655 596	5 240 000	1 655 596	5 050 000	3,8%	1 188	4411
5 quai Jayr 69009 LYON			1 391 824	1 932 000	NS		NS
2/4/6 place des Epars - 28000 CHARTRES	300 000	310 000	300 000	310 000	0,0%	187	1658
10/22 rue de Bourgogne - 42300 ROANNE	3 457 800	3 170 000	3 457 800	3 550 000	-10,7%	2 511	1262
6 rue St Francois - 29000 QUIMPER	986 426	980 000	986 426	980 000	0,0%	393	2494
TOTAL PROVINCE	21 185 080	35 764 000	22 576 903	37 597 000	NS	19 075	1 875
TOTAL GENERAL	32 235 755	62 760 000	33 627 578	64 342 000	NS	29 687	2 114

+0,6% de variation à patrimoine constant

NS Non significatif

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	33 627 578,36 €		1 391 823,51	32 235 754,85
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	33 627 578,36 €		1 391 823,51 €	32 235 754,85 €

> La diminution des immobilisations locatives correspond à la cession de l'immeuble "Quai Jaiyr" d'un montant de 1 391 823,51 € pour un prix de vente frais inclus de 2 099 400,00 €.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	169 412,07 €	143 233,85 €	-40 997,73 €	271 648,19 €
. Provisions pour créances douteuses	769 905,14 €	191 597,98 €	-52 205,17 €	909 297,95 €
. Provisions pour créances diverses	11 785,53 €			11 785,53 €
. Provisions pour litige et risque	268 561,83 €			268 561,83 €
	1 219 664,57 €	334 831,83 €	-93 202,90 €	1 461 293,50 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 3% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2014.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans trois immeubles : "ZAC A3 de Champigny" pour 33 675 €, "Fontenay le Fleury" pour 6 032,63 €, et "Quai Jaiyr" pour 1 290,10 €.

> 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 2012

. Report à nouveau antérieur		266 256,96 €
. Résultat de l'exercice 2012		3 199 724,39 €
. Dividendes versés aux associés	3 192 158,05 €	
. Report à nouveau	273 823,30 €	
	3 465 981,35 €	3 465 981,35 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2013.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 638 134,26 €	2 638 134,26 €	
. Créances fiscales	166 469,39 €	166 469,39 €	
. Débiteurs divers	378 136,33 €	378 136,33 €	
	3 182 739,98 €	3 182 739,98 €	

> Les créances locatives sont constituées pour 1 471 445,48 € de loyers et charges appelés et non encore perçus, dont 1 237 831,90 € concernant des locataires douteux, et pour 1 167 388,78 € les provisions pour charges locatives à recevoir.

> Les créances fiscales correspondent à de la TVA en attente de règlement pour 110 719,83 €, de la TVA déductible pour 39 910,04 € et la TVA afférente à des factures non parvenues pour 15 839,95 €.

> Les débiteurs divers concernent majoritairement le litige FONCIA pour 11 785,53 € sur l'immeuble de Garges lès Gonesse, la provision pour le litige contre "SARL Belleville" et "SAS ED" pour un montant de 268 561,83 €, le solde de l'indivision "Fontenay le Fleury" pour 64 731,62 € et 33 057,29 € d'ordres en attente de retrait.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 028 576,95 €		1 028 576,95 €
. Emprunt Fortis	2 491 266,39 €	380 894,48 €	2 110 371,91 €
. Emprunt Crédit Foncier	2 886 976,79 €	36 976,79 €	2 850 000,00 €
. Locataires, avance sur charges	456 884,34 €	456 884,34 €	
. Dettes fiscales	451 678,03 €	451 678,03 €	
. Associés solde sur distribution	951 658,61 €	951 658,61 €	
. Crédoeurs divers	472 526,39 €	472 526,39 €	
	8 739 567,50 €	2 750 618,64 €	5 988 948,86 €

> L'emprunt Fortis a été contracté pour le financement des travaux du Centre Commercial "Senlis". Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2013 pour 52 061,21 €.

> L'emprunt Crédit Foncier a été souscrit pour le financement d'acquisitions immobilières. Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2013 pour 29 091,37 €.

> Les locataires crédoeurs représentent des loyers 2014 payés d'avance pour 456 884,34 €.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 233 501,76 €, la TVA afférentes aux factures à établir pour 138 986,22 €, la TVA à payer pour 6 881,51 € et des impôts et taxes pour 72 308,54 €.

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

> Les crédoeurs divers représentent principalement les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 31 543,21 €, les dividendes bloqués pour 40 674,41 €, les fournisseurs pour 118 070,16 €, le solde de l'indivision Quai Jaÿr pour 34 869,17 €, ainsi que deux remises concernant l'affaire "SDC Rennequin" pour un montant de 46 689,45 €, un solde de compte associé pour 100 009 € et diverses provisions pour charges à payer pour 98 265,91 € (charges immobilières, de commissariat aux comptes, honoraires de gérance et honoraires d'expertises immobilières).

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
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 au 01/01/2013	Augmentation	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Prime d'émission	2 696 526,66 €			2 696 526,66 €
Prélevement s/prime d'émission	-2 696 526,66 €		0,00 €	-2 696 526,66 €

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

> L'excédent des frais d'acquisition a été amortie sur 20 ans.

PLUS OU MOINS VALEURS REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Plus ou moins valeurs réalisées s/ cessions d'immeubles	2 535 725,89 €		473 041,59 €	3 008 767,48 €

> 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 473 041,59 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits de la vente " quai de Jaÿr" pour un montant de 2 099 400 €, soit 1 891 115,10 € après impôt sur plus-value et des valeurs comptables pour un montant de 1 391 823,51 € ainsi que des honoraires d'arbitrage pour 26 250,00 €.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **334 465,08 €**

> 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 : **4 800 000,00 €**

> 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%; 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	4 774 461,79 €	
. Charges facturées	1 419 536,85 €	
. Autres produits divers	8 365,27 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		6 202 363,91 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 419 536,85 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-20 013,31 €	
. Grosses réparations	-40 997,73 €	
. Autres charges immobilières	-406 631,80 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		4 315 184,22 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -376 840,42 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

3 938 343,80 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES -263 188,14 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

3 675 155,66 €

Produits financiers 37 573,41 €
Charges financières -276 171,15 €
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES **-238 597,74 €**

RESULTAT COURANT

3 436 557,92 €

Produits exceptionnels 23 328,70 €
Charges exceptionnelles -4 207,36 €
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES **19 121,34 €**

RESULTAT NET COMPTABLE		3 455 679,26 €
-------------------------------	--	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	1 903 670,58 €	2 152 972,36 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 199 724,39 €	3 455 679,26 €
Cessions d'actifs	467 292,90 €	1 864 865,10 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	6 780,56 €	-48 335,65 €
Dotations aux provisions	483 667,59 €	356 391,04 €
Total des ressources	4 157 465,44 €	5 628 599,75 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	431 158,21 €	470 741,30 €
Acquisitions d'immeuble	8 730,49 € (**)	43 907,00 € (**)
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 019 177,18 €	899 333,32 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 292 824,73 €	2 292 966,23 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	156 273,05 €	93 202,90 €
Total des emplois	3 908 163,66 €	3 800 150,75 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	2 152 972,36 €	3 981 421,36 €

(*) 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

C H A R G E S

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

1 887 179,69 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	1 419 536,85 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	40 997,73 €
- les travaux d'entretien et de réparation	20 013,31 €
- les charges non récupérables	160 868,95 €
- les impôts et taxes	142 192,82 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	71 270,20 €
- les honoraires de relocation	14 130,00 €
- les primes d'assurances	
- des honoraires divers	18 169,83 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

823 750,31 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE

286 311,97 €

- 6 % HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.

286 311,97 €

- la TVA non récupérable

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTION

25 676,95 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS

90 528,45 €

- les honoraires des commissaires aux comptes

29 184,00 €

- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier

23 208,53 €

- la cotisation à l'ASPIM

- la redevance AMF

1 500,00 €

- la rémunération du conseil de surveillance

8 082,00 €

- des honoraires divers

- des frais actes

2 079,26 €

- diverses charges de gestion courante

26 474,66 €

FRAIS D'ACQUISITIONS

43 907,00 €

FRAIS SUR VENTES PERLEVES SUR LES PLUS-VALUES

20 934,90 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

356 391,04 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour

276 171,15 €

> les intérêts payés sur les emprunts

276 171,15 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

4 207,36 €

4 207,36 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

- les loyers de vos immeubles.	4 774 461,79 €	6 202 363,91 €
- les charges refacturées	1 419 536,85 €	
- des autres produits	8 365,27 €	

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

- les reprises de provisions pour créances douteuses	52 205,17 €	183 721,75 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	40 997,73 €	
- les reprises de provisions pour litige		
- les honoraires de souscription	25 676,95 €	
- les transferts de charges	64 841,90 €	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		37 573,41 €
---	--	--------------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS pour

	23 328,70 €	23 328,70 €
--	-------------	--------------------

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

6 446 987,77 €
2 991 308,51 €

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

3 455 679,26 €

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 :	170 000	
Placements immobiliers	32 237 519,01 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-2 733 873,81 €	
Valeur comptable	29 503 645,20 €	173,55 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	62 760 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-2 733 873,81 €	
Valeur de réalisation	60 026 126,19 €	353,09 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> > 6,69% TTC en commission de souscription	4 015 747,84 €	
	4 015 747,84 €	
<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% > Frais de commercialisation 1,80%	3 891 120,00 € 1 129 680,00 € 5 020 800,00 €	
Valeur de Reconstitution	69 062 674,03 €	406,25 €

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 7 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 :

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 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 DEDOIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

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'attache 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

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

Au titre de 2013, cette commission d'arbitrage s'élève à 20.934,90 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 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 450.000 euros ; au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de rémunération à ce titre.
- 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 2013 à 286.311,97 euros hors taxe.

Fait à Paris et Lyon, le 22 avril 2014

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 2 JUIN 2014

PROJET DE RESOLUTIONS

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 26 010 000 €.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu 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 les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu 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 les opérations traduites ou résumées dans ces rapports.

QUATRIEME 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.

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 143 233,85 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 3 455 679,26 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 273 823,30 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 3 729 502,56 € |

1^o/ décide de répartir une somme de 3 244 624,84 € 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^o/ constate qu'après affectation de la somme de 211 054,42 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 484 877,72 €.

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.

SEPTIEME 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'élevaient au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 29 503 645,20 € soit 173,55 € par part.
- valeur de réalisation : 60 026 126,19 € soit 353,09 € par part.
- valeur de reconstitution : 69 062 674,03 € soit 406,25 € par part.

HUITIEME 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.

NEUVIEME RESOLUTION

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

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

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

DIXIEME 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 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), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours et ce, sous réserve de l'agrément du Conseil de Surveillance.

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.

ONZIEME 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.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale

- autorise la société de gestion à procéder conformément à l'article 35 des statuts sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves 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 2014.

TREIZIEME 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 8 000 €, dont la répartition relève du conseil de surveillance. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale approuve l'élection d'un membre 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 2016, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que sera élu l'associé candidat ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associé sortant se représentant

Monsieur Francis BARTOUT - 73 ans - demeurant à Pailhes (34)

Détenant : 55 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de société - retraité.

Associés faisant acte de candidature

AVENIR IMMOBILIER - société civile immobilière

498 830 926 RCS Blois - APE 6820B

Siège social : 1 route de Sassay - 41700 Contres

Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN

Détenant 17 parts

Monsieur Olivier BLICQ - 57 ans - Demeurant à Lille (59)

Détenant 160 parts

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

QUINZIEME 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.

SEIZIEME 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.

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

DIX-SEPTIEME 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.

DIX-HUITIEME 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.

DIX-NEUVIEME 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 V) et VI) comme suit :

« V - 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.

VI - 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 § II et III de « TVA au taux en vigueur »

VINGTIEME 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. »

VINGT ET UNIEME 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 ressortissants 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. »

VINGT-DEUXIEME 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, précision « *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 troisième 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 » par « 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. »

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

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

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 »

Suite à la suppression de la délivrance de certificats papiers en raison de la mise en place du registre, il convient de procéder à la suppression de la disposition suivante :

« Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés »

Et de la remplacer par la disposition ci-après :

« Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables. »

Concernant la répartition des pouvoirs de représentation vis-à-vis de la Société entre usufruitiers et nupropriétaires 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 de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision. »

ARTICLE 12 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

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 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Suppression au dernier alinéa du II – Honoraires de souscription de la disposition « et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 450.000 euros. »

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 23 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

A la fin dudit article, concernant la désignation du ou des Commissaires aux Comptes suppléant en remplacement des Commissaires aux Comptes titulaires, il convient de remplacer « peuvent être » par « sont » désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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 rédigé comme suit :

« 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 des alinéas ci-après concernant le rapport de gestion et l'état annexe au rapport de gestion :

« Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

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-QUATRIEME 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 BTP IMMOBILIER dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-CINQUIEME 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)	4 774 461,79 €	4 702 875,95 €	28,11 €	27,70 €
- Excédent brut d'exploitation	3 938 343,80 €	3 775 147,35 €	23,19 €	22,23 €
- Résultat de l'exercice	3 455 679,26 €	3 199 724,39 €	20,35 €	18,84 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	26 010 000,00 €	26 010 000,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	29 503 645,20 €	28 819 549,19 €	173,55 €	169,53 €
- Immobilisations locatives	32 235 754,85 €	33 627 578,36 €	189,62 €	197,81 €
- Total de l'état du patrimoine	29 503 645,20 €	28 819 549,19 €	173,55 €	169,53 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 729 502,56 €	3 465 981,35 €	21,96 €	20,41 €
- Dividende	3 244 624,84 €	3 192 158,05 €	19,10 €	18,80 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	62 760 000,00 €	64 342 000,00 €	369,18 €	378,48 €
- Valeur comptable	29 503 645,20 €	28 819 549,19 €	173,55 €	169,53 €
- Valeur de réalisation	60 026 126,19 €	59 452 318,34 €	353,09 €	349,72 €
- Valeur de reconstitution	69 062 674,03 €	71 000 165,75 €	406,25 €	417,65 €