

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 2014

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 Ordinaire du 11 juin 2015

Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 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 - 92400 COURBEVOIE (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 BALESE
Francis BARTOUT, Vice-Président
Jean CHACCOUR
Hubert MARTINIER
Pascal SCHREINER, Secrétaire
APPSCPI, représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Commissaires aux comptes

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert
75013 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 13
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 23
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE 30
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 33
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 36

LES SCPI EN 2014

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

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

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

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

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

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

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

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

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

2014, UNE ANNEE CONTRASTEE POUR LE MARCHE LOCATIF

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

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

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Suite à la démission d'un membre, vous aurez également à désigner un nouveau membre au Conseil de Surveillance pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2016 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

En outre, en accord avec le Conseil de surveillance, nous vous proposons la mise en place d'un fonds de remboursement en vue de fluidifier les retraits et permettre ainsi aux associés souhaitant se retirer de la SCPI, de le faire dans un délai raisonnable.

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

PATRIMOINE

Cessions d'actifs

La valorisation et le renouvellement du patrimoine est notamment assuré par une politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant sur des actifs vacants ou obsolètes. Le réemploi des fonds permet ainsi l'acquisition de nouveaux actifs répondant à des critères de sélections assurant la pérennisation voire l'augmentation des revenus locatifs dès lors qu'ils viennent remplacer des immeubles vacants.

La cession d'actif réalisée durant l'année a porté sur une surface de 697 m² pour un montant de 350 K€ net vendeur. Cette vente est intervenue à un prix inférieur à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 avec l'accord de votre Conseil de surveillance. Le centre commercial était vacant depuis de nombreuses années.

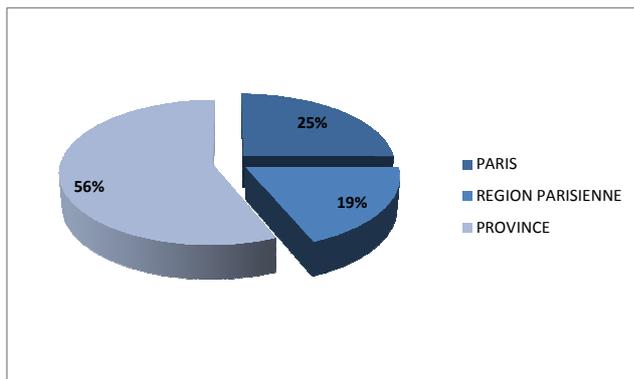
Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2013
VALENCIENNES – Centre commercial Val d'Escaut	Commerces	697 m ²	350 K€	640 K€

Composition du patrimoine

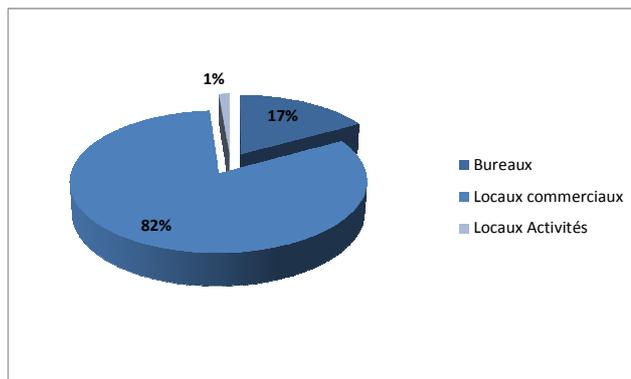
Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI BTP IMMOBILIER totalise une superficie de 28 990 m² répartis sur 40 immeubles de la façon suivante :

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 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 63 152 000 € hors droits, en hausse de 1,66% par rapport à l'expertise de 2013 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 augmentations de valeur concernent pour l'essentiel des locaux commerciaux parisiens. En effet, les commerces restent le segment d'actif qui enregistre les meilleures progressions depuis quelques années. Les baisses de valeurs touchent surtout les actifs vacants ou partiellement vacants qui sont pour la plupart en arbitrage.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	750 000 €	810 000 €	+8,0%
7/9 Place Denfert Rochereau 75014 PARIS	426 000 €	460 000 €	+8,0%
10 Rue des Lombards 75004 PARIS	1 510 000 €	1 630 000 €	+7,9%
108/110 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	565 000 €	600 000 €	+6,2%
8 Rue de Belleville 75020 PARIS	2 190 000 €	2 310 000 €	+5,5%

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

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
6 rue Saint François 29000 QUIMPER	980 000 €	970 000 €	-1,0%
103 Rue Bannier 45000 ORLEANS	244 000 €	242 000 €	-0,8%

Les valeurs estimées (63 152 000 €) sont largement supérieures aux valeurs comptables (31 504 457 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	91,07 %	91,05%	91,05%	89,65%

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

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

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	91,90 %	89,65 %
TOF annuel	91,21 %	90,70 %

La baisse du TOF s'explique notamment par la vacance de l'immeuble rue Pergolèse à Paris, cet immeuble a été reloué, au 1^{er} semestre 2015, ce qui va provoquer une remontée du TOF.

Situation locative

Cette année a connu un contexte économique difficile et votre société a enregistré trois départs de locataires dont deux dus à des liquidations judiciaires. Aussi, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2014 est passé de 4 774 462 € en 2013 à 4 728 122 € en 2014. Ce qui représente une baisse de près de 1%.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 est de 3 406 m² dont 2 489 m² en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées en 2014 représentent 481 m² et concernent principalement les locaux à usage de bureaux situés 10 rue Pergolèse à Paris 16^{ème} (307 m²) et deux locaux commerciaux dans le Centre Commercial de Senlis (174 m²). Le manque à gagner des locaux vacants hors immeubles en arbitrage représente 144 870 €HT sur l'exercice 2014.

Relocations

La totalité des loyers générés et encaissés par votre société en 2014 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 4 972 €HT et a porté sur une surface globale de 54 m² sur l'immeuble de Chartres.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2014 se sont élevés à 128 591 €HT et portent principalement sur les immeubles suivants :

- 121 boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 71 947 €
Renforcement de la structure et remplacement du bloc de 4
Portes d'entrée du magasin décathlon
- 10 rue Pergolèse - 75016 PARIS 56 320 €
Rénovation des locaux commerciaux avant relocation (acompte 30%)

Provisions pour créances douteuses

Votre société a doté 302 714 € en provision pour créances douteuses qui portent en grande partie sur les locataires des immeubles suivants :

- 10, rue Pergolèse - 75016 Paris 172 299 €
- Centre Commercial Portes de la Ville - 95140 Garges-lès-Gonesse 40 533 €
- Centre Commercial Villevert - 60300 Senlis 38 179 €
- Centre commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 Bourgoin Jallieu 33 840 €

La hausse constatée par rapport à l'année précédente provient exclusivement des impayés suite aux liquidations judiciaires de 2014. En effet, sur la dotation en provision pour créances douteuses de 302 714 €, les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent à elles seules 202 997 €, dont 172 299 € sur l'immeuble situé 10 rue Pergolèse à Paris 16ème.

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

Le résultat net de BTP Immobilier ressort à 3 337 K€ au 31/12/2014 à comparer à 3 456 K€ au 31/12/2013, soit une baisse de 3.4%. Les principales composantes et variations de celui-ci sont commentées ci-après.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 4 728 K€ à fin 2014 et s'inscrivent en légère baisse de 0.97%.

Les grosses réparations réalisées en 2014 s'élèvent à 128 K€ contre 41 K€ en 2013. 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 142 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 augmentation de 35 K€ tandis que les charges d'exploitation, hors charges neutralisés par un transfert de charges, diminuent de 10K€ avant dotations et reprises sur provisions et amortissements.

La dotation à la provision pour dépréciation des créances douteuses s'inscrit en forte hausse par rapport à l'année dernière, soit 302 K€ au 31/12/2014 contre 192 K€ au 31/12/2013, compte tenu notamment de la provision constituée sur un locataire de l'immeuble de la rue Pergolèse à Paris. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment, la dotation nette ajoutée aux pertes sur créances irrécouvrables s'élève à 227 K€ contre 139 K€ l'an passé.

Le résultat financier s'élève à -193 K€ contre -239 K€ en 2013. 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 diminution des produits d'intérêts sur placements financiers compte tenu de la baisse des taux et d'un moindre volume placé en raison de la distribution partielle en juillet 2014 des plus-values de cession inscrites dans les réserves de BTP Immobilier pour 1 020 K€.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 19,30 € par part, faisant ressortir un rendement de 5.48% par rapport à la valeur de réalisation et un taux de distribution sur valeur de marché de 5.13%. Après prise en compte de la distribution partielle des plus-values intervenue à mi-année pour un montant de 6.0 € par part et des quatre acomptes versés, celui-ci s'établit à un montant de 25.30 € par part, soit un rendement de 7.19% par rapport à la valeur de réalisation et un taux de distribution sur valeur de marché de 6.73%.

MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 4 162 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 2014, 161 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2014, 831 parts étaient en attente de retrait, soit 0,49% du nombre total de parts.

Il est rappelé que le prix de la part est de 376 € pour le souscripteur et de 350,75 € pour le vendeur.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 1 269 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (14 dossiers) et donation (1 dossier). 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.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat de la Société de Gestion,
- Désignation d'un membre du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous informe que, suite à la démission de Monsieur Jacques BALESE, un siège de membre du Conseil de Surveillance est à pourvoir et ce, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2016 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

Nous avons reçu six 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 2014, 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, pour cette année, de fixer la limite des emprunts à 20% de la capitalisation de la Société dans le but de permettre la mise en place de prêts relais d'une durée de dix-huit mois à deux ans renouvelable de manière à anticiper le remploi des fonds provenant des arbitrages,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- à 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.

En outre, la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance, soumet à votre approbation deux résolutions :

- l'une portant sur la création d'un fonds de remboursement,
- l'autre portant sur les modalités de sa dotation,

et ce, dans l'objectif de contribuer à la fluidité des retraits de souscription.

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 S.C.P.I. BTP IMMOBILIER lors des trois réunions qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 22 des statuts de BTP IMMOBILIER, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2014.

Valorisation et évolution du patrimoine

Comme les années précédentes, nous retiendrons la bonne résistance de la valorisation de notre SCPI pourtant handicapée par la distribution de plus-values à hauteur de 6 €/part.

L'arbitrage des actifs les plus difficiles reste laborieux : au prix d'une lourde perte à Valenciennes et avec bien des incertitudes à Besançon. Seul le cas bien particulier de Garges les Gonesses (quasi-expropriation) reste rémunérateur et laisse espérer une sortie honorable.

Outres les arbitrages annoncés à Fontenay le Fleury (quote-part d'indivision) et à Fleury Mérogis (locaux d'activités vacants), il s'avère nécessaire de se séparer d'un de nos actifs historiques, l'ancien siège social de Décathlon à Villeneuve d'Ascq dont la composante "bureaux" nécessite de trop lourds travaux.

Compte tenu de l'ancienneté du patrimoine, votre conseil s'est interrogé sur la pertinence de certaines implantations et surtout la perspective de lourds travaux de rénovation et/ou de remise aux normes, notamment les "boîtes à vendre" de périphérie qui constituent une partie non négligeable de notre patrimoine. Un début de réponse nous a été apporté par la gérance mais des interrogations demeurent et les études se poursuivent.

Quelques données significatives

- Le résultat net, en retrait de 3,44%, a été fortement impacté par le redressement judiciaire du locataire des bureaux du 10 rue Pergolèse à Paris qui explique aussi la forte augmentation (+45%) de la provision pour créances douteuses.
- Le taux d'occupation financier, de l'ordre 90%, reste décevant.
- L'endettement bancaire qui représente 7,9% de la valeur du patrimoine reste d'un coût élevé (de l'ordre de 5% non renégociable) mais sa durée résiduelle (-de 3 ans) diminue.

Perspectives

Votre conseil de surveillance se déclare très favorable à une accélération des arbitrages identifiés ci-dessus ainsi qu'à tout arbitrage qui pourrait nous prémunir de risques clairement explicités.

Compte tenu de la taille réduite de notre société, son avenir dépendra de la capacité de la gérance à nous proposer des investissements suffisamment attractifs, en priorité de type boutiques d'un montant unitaire inférieur à 1 M€. Afin d'éviter toute perturbation dans la distribution, il serait souhaitable d'utiliser des facilités de crédit pour anticiper le remploi des arbitrages.

A défaut, nous n'aurons d'autre choix que de privilégier la distribution de plus-values et, à terme de ré-envisager les options fusion ou liquidation.

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.

Nous attirons votre attention sur les résolutions suivantes :

9^{ème} résolution : Notre société rejoint le club très fermé des SCPI dont la société de gestion accepte le renouvellement annuel de son mandat. Votre conseil de surveillance interprète cette évolution comme une déclaration de confiance de la société de gestion dans ses capacités à faire face aux multiples défis qui l'attendent.

12^{ème} résolution : La faculté de distribuer les plus values réalisées présente le double intérêt de maintenir provisoirement la distribution en cas de sévère dégradation du résultat mais surtout de permettre une alternative à des investissements qui s'avèreraient trop peu attractifs.

13^{ème} résolution : L'instauration d'un fonds de remboursement devrait permettre de remédier, au moins partiellement, à l'insuffisante liquidité de notre marché secondaire. Moyennant une décote limitée, elle facilitera la sortie rapide des associés qui la souhaitent et devrait avoir un caractère légèrement relatif pour les autres associés.

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 16 avril 2015

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) 06 51 56 90 22.

Hubert MARTINIER - hubert.martinier@wanadoo.fr
15 boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBERY
Tél. : 04.79.72.28.40 - 06.30.93.58.07

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	Locaux d'activités
PARIS	7,01%	18,07%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,19%	15,19%	1,24%
PROVINCE	7,70%	48,60%	0,00%
TOTAUX	16,90%	81,86%	1,24%

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
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 €
2014	26 010 000 €	105 090,50 €	170 000	899	87 298 €	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
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 €
2014	4 162	2,45%	831	4 mois	431,80 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	21,20 €	19,50 €	18,80 €	19,10 €	25,30 €***
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	23,72%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	371 € 375 €*	375 €	375 €	375 € 376 €**	376 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	5,71% 5,65%	5,20%	5,01%	5,09%	6,73%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	374,51 €	375 €	375 €	375,66 €	376 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,66%	5,20%	5,01%	5,09%	6,73%
Report à nouveau cumulé par part (3)	5,79 €	2,38 €	1,57 €	1,61 €	2,85 €

(1) Avant prélèvement

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

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

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

* Prix de souscription à compter du 30 avril 2010

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

*** Y compris versement de 6€/part au titre des plus-values de cession réalisées

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

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	26,14	98,96%	27,80	98,52%	27,70	99,18%	28,11	99,05%	27,83	99,73%
. Produits financiers (1)	0,27	1,03%	0,21	0,73%	0,10	0,37%	0,22	0,78%	0,07	0,27%
. Produits divers	0,00	0,01%	0,21	0,75%	0,12	0,44%	0,05	0,17%	0,00	0,00%
* TOTAL	26,42	100,00%	28,22	100,00%	27,93	100,00%	28,38	100,00%	27,91	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	1,58	6,00%	1,69	6,00%	1,68	6,01%	1,69	5,94%	1,66	5,96%
. Autres frais de gestion	0,56	2,12%	0,42	1,49%	0,47	1,69%	0,53	1,88%	0,49	1,76%
. Entretien du patrimoine	1,21	4,56%	1,16	4,13%	0,76	2,71%	0,36	1,27%	0,78	2,80%
. Charges financières	1,84	6,97%	1,78	6,30%	1,67	5,99%	1,63	5,73%	1,22	4,36%
. Charges locatives non récupérables	2,82	10,67%	2,71	9,60%	2,68	9,60%	2,39	8,44%	2,70	9,66%
Sous-total charges externes	8,01	30,32%	7,77	27,52%	7,26	26,00%	6,60	23,25%	6,85	24,54%
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	-0,03	-0,11%	0,20	0,72%	0,18	0,66%	0,60	2,12%	0,08	0,28%
. Autres	0,22	0,81%	1,42	5,03%	1,74	6,25%	0,95	3,34%	1,38	4,96%
Sous-total charges internes	0,19	0,70%	1,62	5,74%	1,93	6,90%	1,55	5,46%	1,46	5,24%
* TOTAL	8,20	31,02%	9,39	33,26%	9,19	32,91%	8,15	28,71%	8,31	29,78%
* RESULTAT COURANT	18,22	68,98%	18,83	66,74%	18,74	67,09%	20,24	71,29%	19,60	70,22%
Resultat exceptionnel	-0,45	-1,70%	-0,15	-0,52%	0,11	0,39%	0,11	0,40%	0,05	0,16%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-3,43	-12,97%	-0,81	-2,87%	0,04	0,16%	1,24	4,38%	-5,66	-20,30%
Revenus distribués (1)	21,20	80,25%	19,50	69,10%	18,80	67,32%	19,10	67,31%	25,30 (*)	90,68%

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(*) y compris le dividende de 6€/part prélevés sur la réserve des plus-values

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013 (*)	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	29 957 716 €		29 957 716 €
+ Emprunt	5 289 205 €	-330 045 €	4 959 161 €
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	2 696 527 €		2 696 527 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 251 189 €		1 251 189 €
- Achats / Travaux immobilisés	32 235 755 €	-731 298 €	31 504 457 €
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	3 008 767 €	-1 401 315 €	1 607 453 €
- Amortissement Frais d'acquisition	272 624 €	-7 854 €	264 770 €
- Dépôts et cautionnements	31 178 €		31 178 €
Sommes restant à investir	1 768 416 €	-992 208 €	776 209 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	17/02/1983	110	Commerce	207 331	4 189	211 519	480 000
ZAC des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/03/1983	1 300	Commerce	767 886	12 961	780 847	1 940 000
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	18/04/1983	266	Commerce	638 761	11 009	649 770	1 500 000
Zac de Langueux - 22360 LANGUEUX	13/04/1983	656	Commerce	335 388	6 285	341 673	910 000
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	26/05/1983	163	Bureau	271 054	49 511	320 566	1 140 000
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	17/06/1983	106	Commerce	130 354	25 010	155 364	242 000
4 Rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	17/06/1983	441	Bureau	331 272	6 094	337 365	640 000
ZAC Croix Blanche - 91700 FLEURY MEROGIS *	23/06/1983	1 325	Local d'activité	488 599	8 834	497 433	780 000
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	06/07/1983	68	Commerce	123 400	23 509	146 908	460 000
14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	06/07/1983	44	Commerce	109 245	20 764	130 009	320 000
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	13/07/1983	256	Commerce	274 561	60 746	335 307	810 000
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	15/09/1983	190	Commerce	403 990	73 530	477 519	1 730 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	21/09/1983	307	Bureau	507 902	85 165	593 067	2 140 000
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	06/12/1983	1 339	Commerce	639 342	0	639 342	1 650 000
Centre Commercial Parc Montaigne - 78330 FONTENAY LE FLEURY *	20/10/1983	1 304	Commerce	646 384	0	646 384	
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	28/12/1983 & 29/12/1987	2 019	Commerce	1 196 725	22 854	1 219 579	4 160 000
92 Avenue Habert de Montmort - 78320 LE MESNIL SAINT DENIS	28/12/1983	533	Commerce	182 939	33 553	216 492	440 000
9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	05/01/1984 & 06/07/2011	767	Bureau	640 226	11 149	651 374	1 060 000
108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	14/03/1984	220	Commerce	239 040	4 830	243 870	600 000
65 Rue Rennequin - 75017 PARIS	24/04/1984	228	Bureau	607 119	104 024	711 143	1 150 000
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	03/05/1984 & 2007	2 706	Commerce	6 106 113	17 533	6 123 646	8 100 000
48 Avenue Clémenceau - 25000 BESANCON *	21/05/1984	1 010	Bureau	714 376	11 181	725 557	480 000
8 Rue de Belleville - 75020 PARIS	05/07/1984	562	Commerce	490 581	89 945	580 526	2 310 000
120/128 Avenue de Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	06/09/1984	248	Commerce	224 862	5 336	230 198	490 000
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	12/10/1984 & 23/01/2007	602	Commerce / Bureau	1 261 953	19 513	1 281 467	2 880 000
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	26/10/1984 & 06/08/2007	1 313	Commerce	697 529	26 390	723 918	1 830 000
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	14/03/1985 & 05/05/1988	3 218	Commerce	1 215 019	24 925	1 239 944	4 000 000
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	31/07/1985	385	Bureau	839 994	17 410	857 404	1 380 000
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE	27/11/1986	1 197	Commerce	655 531	129 429	784 960	870 000
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	06/06/1988	1 188	Commerce	1 655 596	32 472	1 688 068	5 370 000
Centre Commercial Les Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE *	20/06/1990	579	Commerce	900 175	0	900 175	
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	17/06/1991	604	Bureau	1 016 422	20 581	1 037 002	1 790 000
66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	23/11/1994	72	Commerce	544 243	108 544	652 787	1 200 000
80 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	29/12/1995	114	Commerce	629 614	125 405	755 019	1 240 000
76 Boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	23/01/1996	85	Commerce	160 071	32 914	192 985	420 000
21 Rue du Marché - 92000 NANTERRE	27/03/1996	175	Commerce	297 276	0	297 276	480 000
38 Avenue Franklin Roosevelt - 94300 VINCENNES	21/06/2000	161	Commerce	157 022	16 065	173 088	380 000
10 Rue des Lombards - 75004 PARIS	15/09/2000	225	Commerce	752 336	46 649	798 985	1 630 000
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE	29/12/2011	2 511	Commerce	3 457 800	215 200	3 673 000	3 180 000
6 rue Saint François - 29000 QUIMPER	21/12/2011	393	Commerce	986 426	59 372	1 045 798	970 000
TOTAUX		28 990		31 504 457	1 562 879	33 067 335	63 152 000

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

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 31 504 456,91 €	+ 63 152 000,00 €	+ 32 235 754,85 €	+ 62 760 000,00 €
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	+ 264 770,14 €		+ 273 412,35 €	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 284 900,34 €		- 271 648,19 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	31 484 326,71 €	63 152 000,00 €	32 237 519,01 €	62 760 000,00 €
<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 €	+ 31 177,66 €	+ 31 177,66 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 234 158,72 €	+ 2 234 158,72 €	+ 2 638 134,26 €	+ 2 638 134,26 €
Autres créances	+ 306 070,04 €	+ 306 070,04 €	+ 544 605,72 €	+ 544 605,72 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 951 282,95 €	- 951 282,95 €	- 921 083,48 €	- 921 083,48 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 705 275,10 €	+ 2 705 275,10 €	+ 3 817 700,38 €	+ 3 817 700,38 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 607 897,11 €	+ 607 897,11 €	+ 163 720,98 €	+ 163 720,98 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	- 268 561,83 €	- 268 561,83 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 6 005 473,51 €	- 6 005 473,51 €	- 6 406 820,13 €	- 6 406 820,13 €
Dettes d'exploitation	- 246 098,91 €	- 246 098,91 €	- 574 954,49 €	- 574 954,49 €
Dettes diverses	- 1 010 209,03 €	- 1 010 209,03 €	- 806 134,27 €	- 806 134,27 €
Dettes diverses/Distribution	- 995 756,50 €	- 995 756,50 €	- 951 658,61 €	- 951 658,61 €
TOTAL II	-3 324 242,27 €	-3 324 242,27 €	-2 733 873,81 €	-2 733 873,81 €
<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	28 160 084,44 €		29 503 645,20 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		59 827 757,73 €		60 026 126,19 €

* 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°71524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
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	3 008 767,48 €		-1 401 314,94 €	1 607 452,54 €
Réserves				
Report à nouveau	273 823,30 €	211 054,42 €		484 877,72 €
Résultat de l'exercice				
Résultat au 31 Décembre N-1	3 455 679,26 €	-3 455 679,26 €		
Résultat au 31 Décembre N			3 336 739,73 €	3 336 739,73 €
Acomptes sur distribution N-1	-3 244 624,84 €	3 244 624,84 €		
Acomptes sur distribution N			-3 278 985,55 €	-3 278 985,55 €
TOTAL GENERAL	29 503 645,20 €		-1 343 560,76 €	28 160 084,44 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2014	31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2014	31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 723 755,81 €	1 419 536,85 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 728 122,44 €	4 774 461,79 €
Grosses réparations couvertes par provisions	128 591,52 €	40 997,73 €	Charges facturées	1 723 755,81 €	1 419 536,85 €
Travaux d'entretien	3 917,76 €	20 013,31 €	Produits annexes		
Autres Charges Immobilières	458 014,42 €	406 631,80 €	Autres produits divers	9,62 €	8 365,27 €
			Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	2 314 279,51 €	1 887 179,69 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	6 451 887,87 €	6 202 363,91 €
Rémunération de la Société de Gestion	282 742,37 €	286 311,97 €	Honoraires de souscription	97 877,29 €	25 676,95 €
Honoraires de souscription	97 877,29 €	25 676,95 €	Transferts de charge d'exploitation	17,00 €	64 841,90 €
Frais d'acquisitions		43 907,00 €			
Honoraires sur vente	17,00 €	20 934,90 €			
Diverses charges d'exploitation	83 611,53 €	90 528,45 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables	464 938,66 €		Provisions sur créances irrécouvrables	448 676,07 €	
Dotation aux provisions et amortissement d'exploitation			Provisions créances douteuses	92 400,43 €	52 205,17 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	8 642,21 €	21 559,21 €	Provisions grosses réparations	128 591,52 €	40 997,73 €
Provisions pour créances douteuses	302 714,14 €	191 597,98 €	Provisions pour litiges		
Provisions pour grosses réparations	141 843,67 €	143 233,85 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 382 386,87 €	823 750,31 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	767 562,31 €	183 721,75 €
Charges financières	206 517,85 €	276 171,15 €	Produits financiers	12 707,75 €	37 573,41 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	206 517,85 €	276 171,15 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERES	12 707,75 €	37 573,41 €
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	40,00 €	4 207,36 €	Produits exceptionnels s/ activités immobilières	7 806,03 €	23 328,70 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	40,00 €	4 207,36 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 806,03 €	23 328,70 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 336 739,73 €	3 455 679,26 €			
TOTAL GENERAL	7 239 963,96 €	6 446 987,77 €	TOTAL GENERAL	7 239 963,96 €	6 446 987,77 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013 *		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	5 228 365	10 090 000	5 228 365	10 080 000	0,1%	2 466
Locaux commerciaux	25 787 493	52 282 000	26 518 791	51 920 000	0,7%	2 218
Locaux d'activités	488 599	780 000	488 599	760 000	2,6%	589
Total	31 504 457	63 152 000	32 235 754	62 760 000	0,6%	2 178
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Locaux d'activités						
Total						
TOTAL GENERAL	31 504 457	63 152 000	32 235 754	62 760 000	0,6%	2 178

+1,66% à patrimoine constant

* Suite à une analyse plus approfondie par la SGP la répartition des actifs par destination a été revue

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
1/3 Rue Caulaincourt 75018 PARIS	638 761	1 500 000	638 761	1 485 000	1,0%	5 639
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	271 054	1 140 000	271 054	1 090 000	4,6%	6 994
7/9 Place Denfert Rochereau 75014 PARIS	123 400	460 000	123 400	426 000	8,0%	6 765
14 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	109 245	320 000	109 245	310 000	3,2%	7 273
22 Rue des Petits Champs 75002 PARIS	403 990	1 730 000	403 990	1 680 000	3,0%	9 105
10 Rue Pergolèse 75016 PARIS	507 902	2 140 000	507 902	2 130 000	0,5%	6 971
108/110 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	239 040	600 000	239 040	565 000	6,2%	2 727
65 Rue Rennequin 75017 PARIS	607 119	1 150 000	607 119	1 140 000	0,9%	5 044
8 Rue de Belleville 75020 PARIS	490 581	2 310 000	490 581	2 190 000	5,5%	4 110
66 Avenue Victor Hugo 75016 PARIS	544 243	1 200 000	544 243	1 150 000	4,3%	16 667
80 Rue de Sèvres 75007 PARIS	629 614	1 240 000	629 614	1 180 000	5,1%	10 877
76 Boulevard Beaumarchais 75011 PARIS	160 071	420 000	160 071	400 000	5,0%	4 941
10 Rue des Lombards 75004 PARIS	752 336	1 630 000	752 336	1 510 000	7,9%	7 244
Total Paris	5 477 357	15 840 000	5 477 357	15 256 000	3,8%	6 226
Rue Fourny 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	639 342	1 650 000	639 342	1 610 000	2,5%	1 232
Centre Commercial Parc Montaigne 78330 FONTENAY LE FLEURY *	646 384		646 384			
39 Boulevard Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	1 196 725	4 160 000	1 196 725	4 090 000	1,7%	2 060
92 Avenue Habert de Montmort 78320 LE MESNIL SAINT DENIS	182 939	440 000	182 939	425 000	3,5%	826
120/128 Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE	224 862	490 000	224 862	480 000	2,1%	1 976
87 Rue du Château 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 994	1 380 000	839 994	1 360 000	1,5%	3 584
Centre Commercial Les Portes de la Ville 95140 GARGES LES GONESSE *	900 175		900 175			
21 Rue du Marché 92000 NANTERRE	297 276	480 000	297 276	480 000	0,0%	2 743
38 Avenue Franklin Roosevelt 94300 VINCENNES	157 022	380 000	157 022	370 000	2,7%	2 360
ZAC Croix Blanche - 91700 FLEURY MEROGIS *	488 599		488 599			
Total Région Parisienne	5 573 318	11 760 000	5 573 318	11 740 000	0,2%	1 458
12 Rue Vasselot 35100 RENNES	207 331	480 000	207 331	470 000	2,1%	4 364
Rue des Potiers - Bâtiment 7 B 21800 QUETIGNY LES DIJON	767 886	1 940 000	767 886	1 930 000	0,5%	1 492
Zac de Langueux - 2/4/6 Rue Jules Verne 22360 LANGUEUX	335 388	910 000	335 388	910 000	0,0%	1 387
103 Rue Bannier 45000 ORLEANS	130 354	242 000	130 354	244 000	-0,8%	2 283
4 Rue de la Tuilerie - "Le Péri Est" 31130 BALMA	331 272	640 000	331 272	640 000	0,0%	1 451
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	274 561	810 000	274 561	750 000	8,0%	3 164
9 Boulevard de Verdun 45000 ORLEANS	640 226	1 060 000	640 226	1 050 000	1,0%	1 382
Centre Commercial Villevert 60300 SENLIS	6 106 113	8 100 000	6 106 113	8 120 000	-0,2%	2 993
48 Avenue Clémenceau 25000 BESANCON *	714 376		714 376			
Avenue Charles de Gaulle 59300 VALENCIENNES	-	-	731 298	640 000	-100,0%	
2/4/6 Place des Epars 28000 CHARTRES	1 261 953	2 880 000	1 261 953	2 860 000	0,7%	4 784
Centre Commercial Carrefour 76360 BARENTIN	697 529	1 830 000	697 529	1 780 000	2,8%	1 394
121 Boulevard de Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ *	1 215 019		1 215 019			
115 Cours Fauriel 42100 SAINT ETIENNE	655 531	870 000	655 531	870 000	0,0%	727
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau 38300 BOURGOIN JALLIEU	1 655 596	5 370 000	1 655 596	5 240 000	2,5%	4 520
121 Boulevard de Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 016 422	1 790 000	1 016 422	1 790 000	0,0%	2 964
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE	3 457 800	3 180 000	3 457 800	3 170 000	0,3%	1 266
6 rue Saint François 29000 QUIMPER	986 426	970 000	986 426	980 000	-1,0%	2 468
Total Province	20 453 781	35 552 000	21 185 079	35 764 000	-0,6%	1 934
TOTAL GENERAL	31 504 457	63 152 000	32 235 754	62 760 000	0,6%	2 178

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, 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 la société 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 2014" 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 2014.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	32 235 754,85 €		731 297,94	31 504 456,91
	32 235 754,85 €		731 297,94 €	31 504 456,91 €

> La diminution des immobilisations locatives correspond à la cession du lot situé au centre commerciale du Val d'Escaut à Valenciennes pour une valeur brute de 731 297,94 € et pour un prix de vente net de 350 000 €

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	271 648,19 €	141 843,67 €	128 591,52 €	284 900,34 €
. Provisions pour créances douteuses	909 297,95 €	302 714,14 €	272 514,67 €	939 497,42 €
. Provisions pour créances diverses	11 785,53 €			11 785,53 €
. Provisions pour litige et risque	268 561,83 €		268 561,83 €	
	1 461 293,50 €	444 557,81 €	669 668,02 €	1 236 183,29 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations au taux de 3% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2015.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans deux immeubles : "Paris Pergolèse" pour 56 320,28 € et "Villeneuve d'ascq" pour 71 947,01 €

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

> Les reprises des provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice, incluant notamment des reprises sur pertes sur créances irrécouvrables

> La reprise de provision pour litige et risque d'un montant de 268 561,83 € correspond au litige opposant la SCPI à la "SARL Belleville" et la "SAS ED". Le litige étant clôturé, la perte a été constatée concomitamment dans les comptes sans impact net sur le compte de résultat.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur		273 823,30 €
. Résultat de l'exercice 2013		3 455 679,26 €
. Dividendes versés aux associés	3 244 624,84 €	
. Report à nouveau	484 877,72 €	
	3 729 502,56 €	3 729 502,56 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2014.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 234 158,72 €	2 234 158,72 €	
. Créances fiscales	116 370,28 €	116 370,28 €	
. Débiteurs divers	116 342,48 €	116 342,48 €	
	2 466 871,48 €	2 466 871,48 €	

> Les créances locatives sont constituées pour 1 726 790,58 € de loyers et charges appelés et non encore perçus, dont 1 237 831,90 € concernant des locataires douteux, et pour 507 368,14 € les provisions pour charges locatives à recevoir.

> Les créances fiscales correspondent, en partie, à de la TVA en attente de règlement pour 25 871,84 €, de la TVA déductible pour 57 962,12 € et la TVA afférente à des factures non parvenues pour 21 137,70 €, ainsi que d'autres taxes pour 11 398,62 €

> Les débiteurs divers concernent majoritairement le litige FONCIA pour 11 785,59 € sur l'immeuble de Garges Les Gonesses et le solde des indivisions pour 101 168,16 €

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 001 046,71 €		1 001 046,71 €
. Emprunt Fortis	2 109 160,68 €	344 699,28 €	1 764 461,40 €
. Emprunt Crédit Foncier	2 850 000,00 €		2 850 000,00 €
. Intérêts courus sur emprunts	45 266,12 €	45 266,12 €	
. Locataires, avance sur charges	208 473,12 €	208 473,12 €	
. Dettes fiscales	453 395,81 €	453 395,81 €	
. Associés solde sur distribution	995 756,50 €	995 756,50 €	
. Crédoeurs divers	521 081,74 €	521 081,74 €	
	8 184 180,67 €	2 568 672,57 €	5 615 508,11 €

> L'emprunt Fortis, à échéance novembre 2018, a été contracté pour le financement des travaux du Centre Commercial "Senlis". Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2014 pour 10 926,94 €

> L'emprunt Crédit Foncier, à échéance janvier 2018, a été souscrit pour le financement d'acquisitions immobilières. Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2014 pour 34 339,18 €

> Les locataires crédoeurs représentent des loyers 2015 payés d'avance pour 208 473,12 €

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 152 029,28 €, la TVA afférente aux factures à établir pour 163 688,83 € et des impôts et taxes pour 137 677,70 €

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du 4ème trimestre 2014 versé en janvier 2015.

> Les crédoeurs divers représentent principalement les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes sur dividendes pour 46 597,27 €, les dividendes bloqués pour 49 187,02 €, les fournisseurs pour 37 625,79 €, le solde des indivisions pour 38 751,17 €, un solde de crédoeurs divers pour 103 027,90 €, un solde du compte Associés Opérations sur capital pour 104 457,75 € et diverses provisions pour charges à payer pour 141 434,83 € (charges immobilières, de commissariat aux comptes, honoraires de gérance et honoraires d'expertises immobilières).

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
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 01/01/2014	Augmentation	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Prime d'émission	2 696 526,66 €			2 696 526,66 €
Prélevement s/prime d'émission	-2 696 526,66 €			-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 VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	3 008 767,48 €		-1 401 314,94 €	1 607 452,54 €

> 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 381 297,94 €, ainsi qu'un prélevement sur le compte de plus values de 1 020 000 € dans le cadre d'une distribution en juillet 2014 des plus values réalisées de 6 € par part sur autorisation de l'AG du 2 juin 2014 (12 ème résolution).

> La moins value nette de 381 297,94 résulte de la différence entre le produit de la vente du lot de Valenciennes pour un montant de 350 000 € et la valeur comptable pour un montant de 731 297,94 €

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 295 148,47 €

> 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 Fortis

> L'emprunt contracté à taux variable auprès du Crédit Foncier a fait l'objet de deux opérations de garantie de taux plancher fixés à 4,55% et 4,00%; chaque garantie porte sur la moitié du montant de l'emprunt et sur une durée allant jusqu'au 09/01/2018.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 728 122,44 €	
. Charges facturées	1 723 755,81 €	
. Autres produits divers	<u>9,62 €</u>	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		6 451 887,87 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 723 755,81 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-3 917,76 €	
. Grosses réparations	-128 591,52 €	
. Autres charges immobilières	<u>-458 014,42 €</u>	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **4 137 608,36 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -366 353,90 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

3 771 254,46 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES		-464 938,66 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		-8 642,21 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES		225 110,21 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

3 522 783,80 €

Produits financiers	12 707,75 €	
Charges financières	<u>-206 517,85 €</u>	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		-193 810,10 €

RESULTAT COURANT

3 328 973,70 €

Produits exceptionnels	7 806,03 €	
Charges exceptionnelles	<u>-40,00 €</u>	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		7 766,03 €

RESULTAT NET COMPTABLE	3 336 739,73 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	2 152 972,36 €	3 981 421,36 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 455 679,26 €	3 336 739,73 €
Cessions d'actifs	1 864 865,10 €	349 983,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-48 335,65 €	-526 127,44 €
Dotations aux provisions	<u>356 391,04 €</u>	<u>453 200,02 €</u>
Total des ressources	5 628 599,75 €	3 613 795,31 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	470 741,30 €	-642 511,22 €
Acquisitions d'immeuble	43 907,00 € (**)	
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	899 333,32 €	951 658,61 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 292 966,23 €	2 283 229,05 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Distribution des plus values		1 020 000,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	<u>93 202,90 €</u>	<u>669 668,02 €</u>
Total des emplois	3 800 150,75 €	4 282 044,46 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	3 981 421,36 €	3 313 172,21 €

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

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

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES 2 314 279,51 €
comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	1 723 755,81 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	128 591,52 €
- les travaux d'entretien et de réparation	3 917,76 €
- les charges non récupérables	254 624,86 €
- les impôts et taxes	107 913,20 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	72 823,31 €
- les honoraires de relocation	7 588,80 €
- les primes d'assurances	299,71 €
- des honoraires divers	14 764,54 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE 1 382 386,87 €
comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE	282 742,37 €
- 6 % HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	282 742,37 €
- la TVA non récupérable	

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTION 97 877,29 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	83 611,53 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	28 919,13 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	4 687,25 €
- les honoraires dépositaire	16 316,72 €
- la rémunération du conseil de surveillance	8 000,01 €
- diverses charges de gestion courante	25 688,42 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	464 938,66 €
FRAIS D'ACQUISITIONS	
FRAIS SUR VENTES PERLEVES SUR LES PLUS-VALUES	17,00 €
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS	453 200,02 €
sont détaillées au point "état des provisions".	

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour 206 517,85 €
> les intérêts payés sur les emprunts 206 517,85 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour 40,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour 6 451 887,87 €
- les loyers de vos immeubles. 4 728 122,44 €
- les charges refacturées 1 723 755,81 €
- des autres produits 9,62 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour 767 562,31 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses 92 400,43 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations 128 591,52 €
- les reprises de provisions pour litige 448 676,07 €
- les honoraires de souscription 97 877,29 €
- les transferts de charges 17,00 €

LES PRODUITS FINANCIERS pour 12 707,75 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS pour 7 806,03 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent 7 239 963,96 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE 3 903 224,23 €

LE SOLDE, soit 3 336 739,73 €
correspond au bénéfice de l'exercice.

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2014 :	170 000	
Placements immobiliers	31 484 326,71 €	
Autres actifs nets (1)	-3 324 242,27 €	
Valeur comptable	28 160 084,44 €	165,65 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	63 152 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	-3 324 242,27 €	
Valeur de réalisation	59 827 757,73 €	351,93 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> > 6,72% TTC en commission de souscription	4 017 688,52 €	
	4 017 688,52 €	
<i>Frais nécessaires pour</i> > Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,64% > Frais de commercialisation 1,80%	4 196 000,00 €	
	1 136 736,00 €	
	5 332 736,00 €	
Valeur de Reconstitution	69 178 182,25 €	406,93 €

(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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Aux Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la 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 14 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

RAPPORT SPECIAL

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

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

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES **DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Aux Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 précité, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

- une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 3 500,00 € hors taxes,
- une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 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. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre,
- une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre. Une commission de gestion de 6% hors taxes sur les loyers encaissés hors taxes de la SCPI, ainsi que sur les produits financiers nets. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 282 742.37 € hors taxes,
- une commission de souscription de 3% + TVA au taux en vigueur du montant du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite, ne compensant pas un retrait de part. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion 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 titre de 2014, cette commission s'élève à 97 877.29 € hors taxes,
- une commission de cession de 15,24 €, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier lors des cessions ou retraits de parts. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 431,80 € hors taxes.

Fait à Paris et Lyon, le 14 avril 2015

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2015

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 2014 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 2014, approuve les comptes de l'exercice 2014 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 2014, 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 2014.

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 141 843,67 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 3 336 739,73 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 484 877,72 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 3 821 617,45 € |

1°/ décide de répartir une somme de 3 278 985,55 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 57 754,18 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 542 631,90 €.

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'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- valeur comptable : 28 160 084,44 €, soit 165,65 € par part.
- valeur de réalisation : 59 827 757,73 €, soit 351,93 € par part.
- valeur de reconstitution : 69 178 182,25 €, soit 406,93 € 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

Conformément à l'article 15 des statuts, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, société anonyme au capital de 20 360 000 €, dont le siège social est situé 41, rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE - 612 011 668 RCS NANTERRE et ce, pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 31 décembre 2016.

DIXIEME 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 et après consultation du Conseil de Surveillance, 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 2020.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec, le cas échéant, constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 20% 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 2015.

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 « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » dont elle a la disposition, 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 maximum de 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 2015.

TREIZIEME RESOLUTION

Sur proposition de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et conformément aux dispositions des articles 422-231 à 422-233 du Règlement Général AMF, l'Assemblée Générale, dans l'objectif de contribuer à la fluidité des retraits de souscription, décide la mise en place d'un fonds de remboursement, destiné au seul remboursement des associés, dont les sommes allouées proviendront du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif.

QUATORZIEME RESOLUTION

Dans le cas où la précédente résolution est adoptée, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 500 000 €, ledit fonds de remboursement consistant en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2015, 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.

SEIZIEME RESOLUTION

Suite à la démission de Monsieur Jacques BALESSÉ de son mandat de membre du Conseil de Surveillance dont prend acte l'Assemblée Générale, ladite Assemblée approuve l'élection d'un membre au Conseil de Surveillance pour la durée restant à courir dudit mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2016 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015, 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.

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AAAZ - société civile immobilière
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, Allée de Marivel – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC
Détenant 10 parts

AVENIR IMMOBILIER - Société Civile Immobilière
498 830 926 RCS BLOIS - APE 6020B
Siège social : 1 Route de Sassay – 41700 CONTRES
Représentée par Madame Jacqueline LEBRUN
Détenant 17 parts

Monsieur Georges BADER – né le 24 octobre 1954 - Demeurant à PARIS 16^{ème} (75)
Détenant 40 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Depuis 2013 : Médecin généraliste, orientation naturopathie
Avant 2013 : Directeur des achats au sein d'un important groupe pharmaceutique international

Monsieur Olivier BLICQ – né le 12 novembre 1957 - Demeurant à LILLE (59)
Détenant 160 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Activité professionnelle au sein de l'Inspection du Travail depuis 1981

BPJC - société civile immobilière
352 567 127 RCS PARIS - APE 6820B
Siège social : 10, rue Henri Poincaré
Représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Détenant 10 parts

J. VAN DYK - société civile immobilière
801 237 801 RCS NANCY - APE 6820B
Siège social : 14, Allée des Poiriers – 54520 LAXOU
Représentée Monsieur Henri TIESSEN
Détenant 242 parts en usufruit sur dix ans

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

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

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 728 122,44 €	4 774 461,79 €	27,83 €	28,11 €
- Excédent brut d'exploitation	3 771 254,46 €	3 938 343,80 €	22,20 €	23,19 €
- Résultat de l'exercice	3 336 739,73 €	3 455 679,26 €	19,64 €	20,35 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	26 010 000,00 €	26 010 000,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	28 160 084,44 €	29 503 645,20 €	165,65 €	173,55 €
- Immobilisations locatives	31 504 456,91 €	32 235 754,85 €	185,32 €	189,62 €
- Total de l'état du patrimoine	28 160 084,44 €	29 503 645,20 €	165,65 €	173,55 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 821 617,45 €	3 729 502,56 €	22,50 €	21,96 €
- Dividende	3 278 985,55 €	3 244 624,84 €	19,30 €	19,10 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	63 152 000,00 €	62 760 000,00 €	371,48 €	369,18 €
- Valeur comptable	28 160 084,44 €	29 503 645,20 €	165,65 €	173,55 €
- Valeur de réalisation	59 827 757,73 €	60 026 126,19 €	351,93 €	353,09 €
- Valeur de reconstitution	69 178 182,25 €	69 062 674,03 €	406,93 €	406,25 €