

Rapport Annuel 2015

BTP Immobilier



FIDUCIAL

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 2015

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 17 juin 2016

Exercice 2015

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Henri de GAUDEMARIS

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick LENOËL

Conseil de Surveillance

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

Francis BARTOUT, Vice-Président

Olivier BLICQ

Jean CHACCOUR

Hubert MARTINIER

Pascal SCHREINER, Secrétaire

APPSCPI, représentée par Jacqueline SOLSONA

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

LA SCPI EN UN CLIN D'ŒIL

Chiffres-clés au 31/12/2015

Capitalisation	63 920 000 €
Nombre de parts	170 000
Nombre d'associés	919
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	356,00 €
Valeur de reconstitution par part	410,69 €
Prix de souscription au 31 décembre 2015	376,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2015	350,75 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

BTP IMMO

Catégorie	Commerces
Date de création	31/12/1982
Dividendes versés en 2015	19,30 € / part
TRI 10 ans 2015	9,77 %
Taux DVM 2015 ⁽¹⁾	5,13 %

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	38
Valeur vénale hors droits	62 120 000 €
Taux d'occupation financier annuel	90,4 %
Loyers quittancés HT	4 344 299 €

Loyers quittancés (en M€)



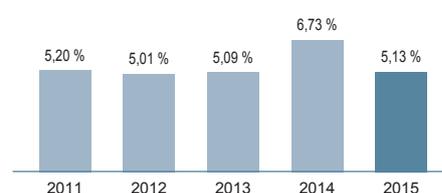
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix de souscription (en €/part)



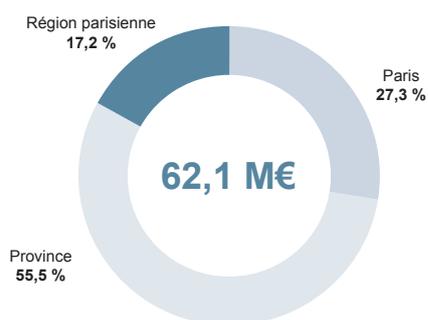
Évolution du taux DVM



Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	25,61 €	Charges non récupérables	1,16 €
		Charges d'exploitation	2,57 €
		Charges financières	1,43 €
		Résultat exceptionnel	0,02 €
		Résultat net	20,49 €
Produits financiers	0,06 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 17
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015	PAGE 20
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 21
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 27
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE 33
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 36



13 place Gordaine à BOURGES (18000)

LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif avec un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,85% tandis que la variation du prix moyen de la part ressort à 1,55% sur l'année 2015.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de

gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

En 2015, le marché de l'investissement a réalisé ses meilleurs résultats au cours des deux derniers trimestres, en finissant l'année sur un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés). La France réalise cette année pas loin de 29 milliards d'euros en investissement, ce qui représente plus de 4% par rapport à 2014.

Contrairement à 2014, il y a eu beaucoup moins de grosses opérations, mais un engouement certain pour des portefeuilles et une poussée sur les opérations de 100-200 millions d'euros.

Comme l'année dernière, le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 18 milliards d'euros, soit 61% des engagements réalisés.

L'Île-de-France, avec 76% des volumes investis, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Tout comme 2014, Paris et notamment le quartier des affaires et le croissant Ouest, restent la cible préférée des investisseurs.

Le marché des régions est en baisse par rapport à 2014 avec 7 milliards d'euros investis, ce qui représente une baisse de 11% par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne les commerces, avec 4,3 milliards d'euros, l'année 2015 est, de toute évidence, une excellente année, mais moins bonne que l'année 2014 qui avait enregistré cinq opérations de très grande taille.

Le segment de marché qui a le plus augmenté en 2015 est celui de la logistique qui connaît une forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit le double de l'année 2014.

Les fonds représentent, avec 33% d'engagements, la première catégorie d'investisseurs. Les OPCI et les SCPI, avec une collecte record, prennent en 2015 une part significative des engagements avec 13% des investissements.

Les opérateurs nationaux restent encore cette année les numéros un des investisseurs avec 63% des transactions.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont continué à baisser pour se situer sur les actifs « prime » dans Paris QCA à 3,25% et dans les grandes métropoles à moins de 5%.

Tout comme en 2014, les loyers sont restés plutôt sur une tendance baissière. Les négociations des baux ont été plus nombreuses dans un contexte économique toujours en attente de redémarrage.

Les loyers parisiens se sont mieux tenus et donc il a pu être constaté une embellie sur certains actifs, en particulier les petites et moyennes surfaces.

Sur le dernier trimestre, les relocations ont été meilleures, ce qui pourrait, pour 2016, et si la conjoncture est mieux orientée, permettre au marché locatif de retrouver un niveau d'activité plus soutenu. Mais le redémarrage sera lent, car certaines zones géographiques, hors Paris, ont encore des taux de vacance élevés.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2015 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), le patrimoine, la gestion locative, les 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 sept (7) membres du Conseil de Surveillance.

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

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un groupe d'associés représentant 1,89% du capital, sur le fondement de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, a demandé l'inscription de trois (3) projets de résolution à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (résolutions n°15 à n°17. Celles-ci portant sur la dissolution anticipée de la Société sont du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les résolutions n°15 à n°17 ne sont pas agréées par nos soins comme développé en fin de rapport.

EVOLUTION DU CAPITAL

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 2 020 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 2015, 371 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2015, 374 parts étaient en attente de retrait, soit 0,22% 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 2015, ce sont 311 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (8 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

EVOLUTION DU 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 sélection assurant la pérennisation, voire l'augmentation des revenus locatifs dès lors qu'ils viennent remplacer des immeubles vacants.

Les cessions d'actifs réalisées durant l'année 2015 ont totalisé 2 314 m² pour un montant global de 1 600 000 € net vendeur. La première vente a porté sur un actif commercial situé à FONTENAY LE FLEURY et s'est réalisée à un prix supérieur à la valeur d'expertise. La seconde vente a porté sur du bureau à BESANCON et s'est réalisée à un prix inférieur à la valeur d'expertise, avec l'accord du Conseil de Surveillance.

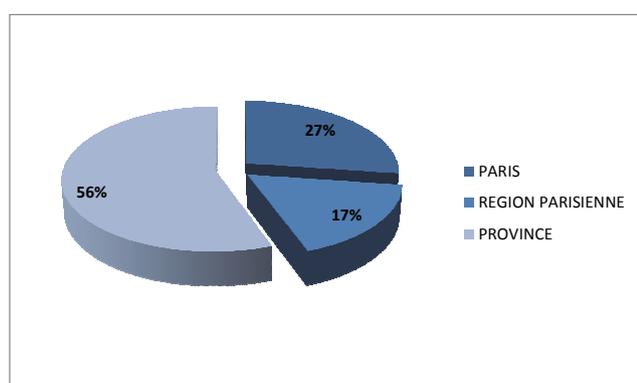
Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2014
Centre Commercial Parc Montaigne 78330 FONTENAY LE FLEURY	Commerce	1 304 m ²	1 200 000 €	1 100 000 €
48 avenue Clémenceau - 25000 BESANCON	Bureau	1 010 m ²	400 000 €	480 000 €
TOTAL		2 314 m²	1 600 000 €	1 580 000 €

Composition du patrimoine

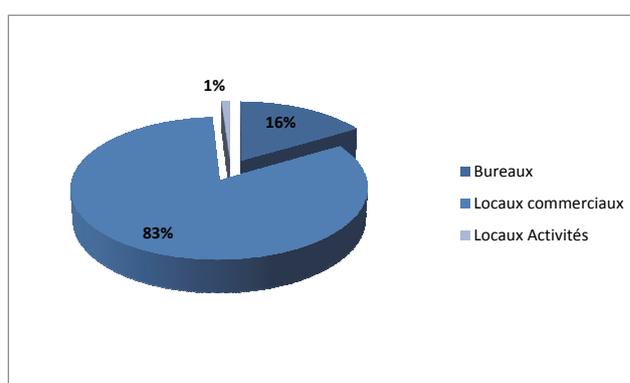
Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI BTP IMMOBILIER totalise une superficie de 26 929 m² répartis sur 38 immeubles de la façon suivante :

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 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 62 120 000 € hors droits, en hausse de 0,89% par rapport à l'expertise de 2014 à patrimoine constant.



1-3 rue Caulaincourt à PARIS 18^{ème}

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activités (€)	TOTAUX (€)
PARIS	4 470 000	12 460 000	0	16 930 000
REGION PARISIENNE	1 430 000	8 620 000	620 000	10 670 000
PROVINCE	4 303 092	30 216 908	0	34 520 000
TOTAUX	10 203 092	51 296 908	620 000	62 120 000

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 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
80 rue de Sèvres - 75007 PARIS	1 240 000 €	1 440 000 €	+16,1%
66 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	1 200 000 €	1 380 000 €	+15,0%
13 place Gordaine - 18000 BOURGES	810 000 €	910 000 €	+12,3%
76 boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	420 000 €	470 000 €	+11,9%
21 rue du Marché - 92000 NANTERRE	480 000 €	530 000 €	+10,4%

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

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
103 rue Bannier – 45000 ORLEANS	242 000 €	230 000 €	- 5%
4 rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	640 000 €	620 000 €	-3,1%
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	2 140 000 €	2 100 000 €	-1,9%
9 boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	1 060 000 €	1 050 000 €	-0,9%

Les valeurs estimées (62 120 000 €) sont largement supérieures aux valeurs comptables (30 143 697 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	89,46%	90,37%	90,58%	91,26%

(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) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 ^{ème} trimestre	89,65%	91,26%
TOF annuel	90,70%	90,42%

Le TOF a évolué progressivement au cours de l'année 2015, passant de 89,46% au 1^{er} trimestre à 91,26% au 4^{ème} trimestre. Cette hausse du taux est liée à la relocation des locaux de l'immeuble situé au

10 rue Pergolèse à Paris 16^{ème} et de la vente des immeubles de Fontenay Le Fleury le 30 juin 2015 et de Besançon le 6 novembre 2015.

Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2015, ce qui a entraîné un impact significatif sur l'immobilier. Ainsi, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2015 est passé de 4 728 122 € en 2014 à 4 344 299 € en 2015.

Cette baisse est principalement liée aux départs au cours de l'année 2014 sur l'immeuble de Pergolèse à Paris ayant impacté l'exercice 2015, ainsi que les départs enregistrés en 2015 dont notamment l'immeuble situé à Fleury-Mérogis représentant une surface de 1 325 m² en arbitrage ainsi que les pertes de loyers relatives à l'arbitrage de l'immeuble de Fontenay le Fleury. Les difficultés financières des entreprises et des commerçants ont perduré et continué d'impacter la gestion locative des patrimoines investis en immobilier d'entreprise.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2015 est de 3 425 m² dont 3 102 m² en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées en 2015 représentent 1 532 m² et concernent principalement les locaux à usage commerciaux situés au 1 rue Clément Ader à Fleury-Mérogis (1 325 m²) et dans le Centre Commercial de Senlis (108 m²).

Le manque à gagner des locaux vacants hors immeubles en arbitrage représente 107 232 € HT sur l'exercice 2015.

Relocations

La totalité des loyers générés et encaissés par votre Société en 2015 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 47 329 € HT et a porté sur une surface de 307 m² sur l'immeuble de la rue Pergolèse à Paris (16^{ème}). Cette relocation représente un loyer annuel total de 113 590 € HT.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2015 se sont élevés à 144 670 € HT et portent principalement sur la rénovation des locaux commerciaux avant relocation (réfection de la peinture des murs et du revêtement de sol, réhabilitation de l'installation électrique avec mise aux normes) sur l'immeuble situé 10 rue Pergolèse à Paris 16^{ème}.

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2016, une rénovation de la toiture concernant l'immeuble situé 6 rue de Belleville à Paris 20^{ème} ainsi que la mise en sécurité de la toiture de l'immeuble situé le local situé ZAC de la Gibauderie-3 rue du Clos Marchand à Saint-Benoît et l'immeuble situé Centre Commercial Carrefour à Barentin.

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 240 622 € en provision pour créances douteuses sur l'exercice. Ces provisions portent principalement sur les locataires en retard de paiement ou en contentieux sur les immeubles suivants :

- 87 rue du Château - 92100 Boulogne	48 162 €
- Centre Commercial Villevert - 60300 Senlis	43 123 €
- ZAC des Charrières - 21800 Quetigny-les-Dijon	32 455 €
- Centre Commercial Portes de la Ville 95140 Garges-lès-Gonesse	25 509 €

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

La dotation relative aux locataires en procédure collective représente 28 086 € (redressement ou liquidation judiciaire).

Au cours de l'année, les reprises de provisions nettes se sont élevées à 105 796 € après déduction de 74 260 € de créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat net de BTP Immobilier ressort à 3 482 785 € au 31/12/2015 à comparer à 3 336 740 € au 31/12/2014, soit une augmentation de 4,4%. Malgré la baisse des loyers quittancés, cette progression du résultat net est principalement liée à la forte réduction des charges sur l'exercice.

Les principales composantes et variations du résultat net sont commentées ci-après.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 4 344 299 € à fin 2015 et s'inscrivent en baisse de 8,1%. Cette baisse s'explique par :

- l'immeuble de la rue Pergolèse, vacant pendant quatre mois en 2015, dont le loyer du nouveau locataire est inférieur au précédent, soit une variation de -100 024 €,
- l'immeuble de Fleury Mérogis, anciennement loué à Scania, qui est resté vacant sur 2015, occasionnant une érosion des loyers de 99 738 €,
- la vente de l'immeuble de Fontenay qui entraîne une réduction de loyers de 47 674 €.

A périmètre constant, la baisse des loyers est ramenée à 7,3%.

Les grosses réparations réalisées en 2015 s'élèvent à 144 670 € contre 128 591 € en 2014. 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 130 254 € 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 baisse de 204 042 €, compte tenu notamment d'un moindre provisionnement des charges immobilières non récupérables. Les charges d'exploitation, hors charges neutralisées par un transfert de charges, diminuent également de 8 961 € avant dotations et reprises sur provisions et amortissements, soit 3,1% des loyers. Parallèlement des reprises de provisions relatives à des factures à établir sur des exercices antérieurs expliquent la constatation d'un produit de 215 192 € comptabilisé en autres produits divers.

La dotation pour dépréciation des créances douteuses est en baisse par rapport à l'année dernière, soit 240 621 € au 31/12/2015 contre 302 714 € au 31/12/2015. Elle était anormalement élevée en 2014 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 134 826 € contre 226 576 € l'an passé.

Le résultat financier s'élève à -232 645 € contre -193 810 € en 2014. Les produits financiers sont en très légère baisse.

Le résultat exceptionnel est positif et ressort à 70 225 € suite à la comptabilisation de diverses régularisations et apurements de soldes créditeurs.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 19,30 € par part, faisant ressortir un rendement de 5,42% par rapport à la valeur de réalisation et un taux de distribution sur valeur de marché de 5,13%.



2-4-6 rue Jules Verne à LANGUEUX (22360)

POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances « métier » adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage

immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2. LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité de la Firme FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 - la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») de la Firme FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne de la Firme FIDUCIAL.

1.4. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne de la Firme FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble de la Firme, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités 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 immobiliers 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 sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

PERSPECTIVES D'AVENIR

Lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 16 octobre 2014, les différentes stratégies d'évolution de la SCPI ont été présentées.

Au cours de la réunion du Conseil de Surveillance du 21 mars 2016, la Société de Gestion a proposé l'étude d'un projet de fusion par voie d'absorption de votre SCPI par FICOMMERCE, SCPI gérée également par votre Société de Gestion, la condition préalable d'homogénéité du patrimoine étant réunie. Cette étude sera réalisée au sein d'un groupe de travail composé de membres issus des Conseils de Surveillance des deux (2) SCPI concernées par le projet.

Après un tour de table, deux (2) membres, lors de ladite réunion du Conseil de Surveillance, se sont déclarés défavorables à cette étude préférant la dissolution anticipée de la SCPI.

La première réunion du groupe de travail s'est tenue le 12 mai dernier aux termes de laquelle il a été présenté le projet avec ses principaux impacts économiques, juridiques et fiscaux.

La réalisation de cette fusion permettrait, notamment :

- la constitution d'une SCPI avec une valorisation de ses actifs de l'ordre de 600 M€ détenue par 8 300 associés;
- une augmentation de la liquidité des associés par un marché secondaire plus étendu;
- la mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de la taille permettant d'augmenter le nombre d'immeubles et de locataires et d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ des locataires;
- une politique d'acquisition portant sur des immeubles de plus grande taille répondant à un marché immobilier plus profond;
- une politique d'arbitrage plus fluide compte tenu d'un patrimoine élargi qui facilitera la cession des actifs au regard de la limitation légale des ventes à 15% de la valeur vénale des immeubles sur un exercice.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- 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 de sept (7) membres du Conseil de Surveillance.

1- La Société de Gestion vous informe que, cette année, six (6) mandats de membre du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
- SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Jean CHACCOUR,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Pascal SCHREINER.

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

2- La Société de Gestion vous rappelle que le Conseil de Surveillance se compose de sept (7) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans. Lors de sa séance du 21 mars 2016, votre Conseil de Surveillance a émis le souhait de porter le nombre de membres à huit (8).

En conséquence, sept (7) sièges sont à pourvoir.

Nous avons également reçu deux (2) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

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 2015, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 4,6 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 emploi des fonds provenant des arbitrages,

- 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.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 11 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

En outre, comme précédemment indiqué, un groupe d'associés, sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, a, de son côté, présenté des résolutions portant sur la dissolution anticipée de la SCPI.

En notre qualité de Société de Gestion, nous vous indiquons que ces résolutions ne reçoivent pas notre agrément.

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, à **savoir les résolutions n° 1 à n° 14.**

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance



38 avenue Franklin Roosevelt à VINCENNES (94300)

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 2015.

Valorisation et évolution du patrimoine

Contrairement aux années précédentes, la valorisation de notre SCPI a été plutôt inférieure à ce que l'on constate pour des SCPI comparables. La très bonne tenue de nos actifs parisiens a malheureusement été neutralisée par les graves difficultés enregistrées par le centre commercial de Senlis qui représente une part significative de notre patrimoine.

Des arbitrages « défensifs » à Besançon et Fontenay-le-Fleury ont enfin pu être réalisés.

D'autres s'avèrent plus laborieux : Fleury Mérogis (squatté), Garges Les Gonesses (exproprié).

Pour l'ex-siège de Décathlon à Villeneuve d'Ascq, il convient d'attendre une clarification de la situation locative.

Deux propositions d'investissements dans des boutiques, à Auxerre et Angoulême, n'ont pas été agréés par votre conseil de surveillance qui a préféré privilégier la distribution (en 2016), d'une +value à hauteur de 6 € par part.

Quelques données significatives

- Le résultat net, en augmentation de 4,32%, a été significativement impacté par des reprises de provision et des régularisations comptables dont le solde s'est avéré favorable.

- Le taux d'occupation financier, de l'ordre de 90%, reste décevant. Constaté que la vacance se concentre sur les actifs en arbitrage ne constitue qu'une faible consolation voire une circonstance aggravante puisque elle affecte directement le produit des futurs arbitrages.
- L'endettement bancaire qui représente 7,5% de la valeur du patrimoine reste d'un coût élevé (de l'ordre de 5% non renégociable) mais sa durée résiduelle se réduit (échéances en janvier 2018 et mai 2020).

Perspectives

Constatant d'une part, la nécessité d'arbitrer une partie significative du patrimoine et, d'autre part, les difficultés à réaliser des investissements suffisamment attractifs et à définir une stratégie adaptée à la taille réduite de notre société, votre Conseil de Surveillance a accepté d'étudier l'opportunité d'une fusion avec la SCPI Ficommerce.

Certains membres de notre Conseil se sont déclarés opposés au principe même de cette fusion et préféreraient l'option radicale, peu usuelle pour des SCPI classiques, d'une liquidation. Leurs arguments méritent d'être pris en considération et une résolution d'associés non agréée par la Société de Gestion va permettre aux associés de s'exprimer sur le sujet.

Assemblée Générale

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance ainsi que toutes les résolutions habituelles y compris la faculté de continuer à distribuer des plus-values.

Au sujet de la résolution, non agréée par la Société de Gestion, relative à l'option liquidation de l'intégralité du patrimoine, nous invitons les associés à prendre connaissance des arguments des uns et des autres et **à se prononcer de façon effective sans se contenter de donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale qui est réglementairement tenue de la rejeter.**

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance (sans donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale) ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Fait à Paris, le 8 avril 2016

Le Président du Conseil de Surveillance,
SCI AVIP SPCI SELECTION
Représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Tél. : 01.85.63.60 36 (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	7,19%	20,06%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,30%	13,88%	1,00%
PROVINCE	6,93%	48,64%	0,00%
TOTAUX	16,42%	82,58%	1,00%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 31 décembre 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
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 €
2015	26 010 000 €	51 005,00 €	170 000	919	42 504 €	376 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de 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
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 €
2015	2 020	1,18%	374	1 mois	254,00 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	19,50 €	18,80 €	19,10 €	25,30 €**	19,30 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	23,72%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	375 €	375 €	375 € 376 €*	376 €	376 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	5,20%	5,01%	5,09%	6,73%	5,13%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	375 €	375 €	375,66 €	376 €	376 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,20%	5,01%	5,09%	6,73%	5,13%
Report à nouveau cumulé par part (3)	2,38 €	1,57 €	1,61 €	2,85 €	3,19 €

(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 1^{er} juillet 2013

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

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

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	27,80	98,52%	27,70	99,18%	28,11	99,05%	27,83	99,73%	25,58	95,06%
. Produits financiers (1)	0,21	0,73%	0,10	0,37%	0,22	0,78%	0,07	0,27%	0,06	0,23%
. Produits divers	0,21	0,75%	0,12	0,44%	0,05	0,17%	0,00	0,00%	1,27	4,71%
* TOTAL	28,22	100,00%	27,93	100,00%	28,38	100,00%	27,91	100,00%	26,91	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	1,69	6,00%	1,68	6,01%	1,69	5,94%	1,66	5,96%	1,50	5,57%
. Autres frais de gestion	0,42	1,49%	0,47	1,69%	0,53	1,88%	0,49	1,76%	0,71	2,65%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,16	4,13%	0,76	2,71%	0,36	1,27%	0,78	2,80%	0,89	3,32%
. Charges financières	1,78	6,30%	1,67	5,99%	1,63	5,73%	1,22	4,36%	1,43	5,32%
. Charges locatives non récupérables	2,71	9,60%	2,68	9,60%	2,39	8,44%	2,70	9,66%	1,48	5,49%
Sous-total charges externes	7,77	27,52%	7,26	26,00%	6,60	23,25%	6,85	24,54%	6,01	22,34%
Amortissement net (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	0,20	0,72%	0,18	0,66%	0,60	2,12%	0,08	0,28%	-0,08	-0,31%
. Autres	1,42	5,03%	1,74	6,25%	0,95	3,34%	1,38	4,96%	0,89	3,30%
Sous-total charges internes	1,62	5,74%	1,93	6,90%	1,55	5,46%	1,46	5,24%	0,80	2,99%
* TOTAL	9,39	33,26%	9,19	32,91%	8,15	28,71%	8,31	29,78%	6,81	25,33%
* RESULTAT COURANT	18,83	66,74%	18,74	67,09%	20,24	71,29%	19,60	70,22%	20,09	74,67%
Resultat exceptionnel	-0,15	-0,52%	0,11	0,39%	0,11	0,40%	0,05	0,16%	0,41	1,54%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,81	-2,87%	0,04	0,16%	1,24	4,37%	-5,66	-20,30%	1,20	4,47%
Revenus distribués (1)	19,50	69,10%	18,80	67,32%	19,10	67,32%	25,30 (*)	90,68%	19,30	71,74%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014 (*)	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	29 957 716 €		29 957 716 €
+ Emprunt	4 959 161 €	-344 700 €	4 614 461 €
- Frais d'acquisition non récupérables	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	31 504 457 €	-1 360 760 €	30 143 697 €
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	1 607 453 €	157 304 €	1 764 756 €
- Amortissement Frais d'acquisition	264 770 €	-15 999,56 €	248 771 €
- Dépôts et cautionnements	31 178 €	-1 188 €	29 990 €
Sommes restant à investir	776 209 €	1 190 552 €	1 966 761 €

(*) Depuis l'origine de la Société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	17/02/1983	110	Commerce	207 331	4 189	211 519
ZAC des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/03/1983	1 300	Commerce	767 886	12 961	780 847
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	18/04/1983	266	Commerce	638 761	11 009	649 770
Zac de Langueux - 22360 LANGUEUX	13/04/1983	656	Commerce	335 388	6 285	341 673
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	26/05/1983	163	Bureau	271 054	49 511	320 566
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	17/06/1983	106	Commerce	130 354	25 010	155 364
4 Rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	17/06/1983	441	Bureau	331 272	6 094	337 365
ZAC Croix Blanche - 91700 FLEURY MEROGIS	23/06/1983	1 325	Local d'activité	488 599	8 834	497 433
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	06/07/1983	68	Commerce	123 400	23 509	146 908
14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	06/07/1983	44	Commerce	109 245	20 764	130 009
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	13/07/1983	256	Commerce	274 561	60 746	335 307
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	15/09/1983	295	Commerce	403 990	73 530	477 519
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	21/09/1983	307	Bureau	507 902	85 165	593 067
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	06/12/1983	1 339	Commerce	639 342	0	639 342
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	28/12/1983 & 29/12/1987	2 019	Commerce	1 196 725	22 854	1 219 579
92 Avenue Habert de Montmort - 78320 LE MESNIL SAINT DENIS	28/12/1983	533	Commerce	182 939	33 553	216 492
9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	05/01/1984 & 06/07/2011	767	Bureau	640 226	11 149	651 374
108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	14/03/1984	220	Commerce	239 040	4 830	243 870
65 Rue Rennequin - 75017 PARIS	24/04/1984	228	Bureau	607 119	104 024	711 143
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	03/05/1984 & 2007	2 827	Commerce	6 106 113	17 533	6 123 646
8 Rue de Belleville - 75020 PARIS	05/07/1984	562	Commerce	490 581	89 945	580 526
120/128 Avenue de Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	06/09/1984	248	Commerce	224 862	5 336	230 198
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	12/10/1984 & 23/01/2007	629	Commerce / Bureau	1 261 953	19 513	1 281 467
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	26/10/1984 & 06/08/2007	1 313	Commerce	697 529	26 390	723 918
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
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	31/07/1985	385	Bureau	839 994	17 410	857 404
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE	27/11/1986	1 197	Commerce	655 531	129 429	784 960
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	06/06/1988	1 188	Commerce	1 655 596	32 472	1 688 068
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
66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	23/11/1994	72	Commerce	544 243	108 544	652 787
80 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	29/12/1995	114	Commerce	629 614	125 405	755 019
76 Boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	23/01/1996	85	Commerce	160 071	32 914	192 985
21 Rue du Marché - 92000 NANTERRE	27/03/1996	175	Commerce	297 276	0	297 276
38 Avenue Franklin Roosevelt - 94300 VINCENNES	21/06/2000	161	Commerce	157 022	16 065	173 088
10 Rue des Lombards - 75004 PARIS	15/09/2000	225	Commerce	752 336	46 649	798 985
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
6 rue Saint François - 29000 QUIMPER	21/12/2011	393	Commerce	986 426	59 372	1 045 798
TOTAUX		26 929		30 143 697	1 551 698	31 695 395

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 30 143 696,99 €	+ 62 120 000,00 €	+ 31 504 456,91 €	+ 63 152 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+ 248 770,58 €		+ 264 770,14 €	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 270 559,08 €		- 284 900,34 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	30 121 908,49 €	62 120 000,00 €	31 484 326,71 €	63 152 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 29 989,51 €	+ 29 989,51 €	+ 31 177,66 €	+ 31 177,66 €
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 229 931,70 €	+ 2 229 931,70 €	+ 2 234 158,72 €	+ 2 234 158,72 €
Autres créances	+ 97 160,39 €	+ 97 160,39 €	+ 306 070,04 €	+ 306 070,04 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 903 674,41 €	- 903 674,41 €	- 951 282,95 €	- 951 282,95 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 400 999,17 €	+ 3 400 999,17 €	+ 2 705 275,10 €	+ 2 705 275,10 €
Fonds de remboursement	+ 250 000,00 €	+ 250 000,00 €	+	+
Autres disponibilités	+ 712 693,42 €	+ 712 693,42 €	+ 607 897,11 €	+ 607 897,11 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 5 611 851,66 €	- 5 611 851,66 €	- 6 005 473,51 €	- 6 005 473,51 €
Dettes d'exploitation	- 206 634,60 €	- 206 634,60 €	- 246 098,91 €	- 246 098,91 €
Dettes diverses	- 717 862,71 €	- 717 862,71 €	- 1 010 209,03 €	- 1 010 209,03 €
Dettes diverses/Distribution	- 880 948,09 €	- 880 948,09 €	- 995 756,50 €	- 995 756,50 €
TOTAL II	-1 600 197,28 €	-1 600 197,28 €	-3 324 242,27 €	-3 324 242,27 €
<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	28 521 711,21 €		28 160 084,44 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		60 519 802,72 €		59 827 757,73 €

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
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 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion				
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	1 607 452,54 €		157 303,88 €	1 764 756,42 €
Réserves				
Report à nouveau	484 877,72 €	57 754,18 €		542 631,90 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 336 739,73 €	-3 336 739,73 €		
Résultat de l'exercice N			3 482 785,30 €	3 482 785,30 €
Acomptes sur distribution N-1	-3 278 985,55 €	3 278 985,55 €		
Acomptes sur distribution N			-3 278 462,41 €	-3 278 462,41 €
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	28 160 084,44 €		361 626,77 €	28 521 711,21 €

Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	905 376,89 €	1 723 755,81 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 344 299,09 €	4 728 122,44 €
Grosses réparations couvertes par provisions	144 670,22 €	128 591,52 €	Charges facturées	905 376,89 €	1 723 755,81 €
Travaux d'entretien	7 225,66 €	3 917,76 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	250 664,29 €	458 014,42 €	Autres produits divers	215 192,19 €	9,62 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 307 937,06 €	2 314 279,51 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	5 464 868,17 €	6 451 887,87 €
Rémunération de la société de gestion	254 324,08 €	282 742,37 €	Transferts de charges d'exploitation	15 500,00	17,00 €
TVA non récupérable sur la rémunération gérance			Honoraires de souscription	41 944,48 €	97 877,29 €
Honoraires de souscription	41 944,48 €	97 877,29 €			
Frais d'acquisitions					
Frais sur ventes	15 500,00 €	17,00 €			
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	120 991,76 €	83 611,53 €			
Pertes sur créances irrécouvrables	74 259,67 €	464 938,66 €			
Dotations aux amortissements et provisions			Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation	15 999,56 €	8 642,21 €	Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	240 621,83 €	302 714,14 €	Provisions créances douteuses	180 055,34 €	541 076,50 €
Provisions pour grosses réparations	130 254,39 €	141 843,67 €	Provisions grosses réparations	144 670,22 €	128 591,52 €
Autres provisions d'exploitation			Autres provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	893 895,77 €	1 382 386,87 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	382 170,04 €	767 562,31 €
Charges financières	243 026,81 €	206 517,85 €	Produits financiers	10 381,46 €	12 707,75 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	243 026,81 €	206 517,85 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	10 381,46 €	12 707,75 €
Charges exceptionnelles		40,00 €	Produits exceptionnels	70 225,27 €	7 806,03 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		40,00 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	70 225,27 €	7 806,03 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 482 785,30 €	3 336 739,73 €			
TOTAL GENERAL	5 927 644,94 €	7 239 963,96 €	TOTAL GENERAL	5 927 644,94 €	7 239 963,96 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	4 513 989	9 560 000	5 228 365	10 090 000
Locaux commerciaux	25 141 109	51 940 000	25 787 493	52 282 000
Locaux d'activités	488 599	620 000	488 599	780 000
Total	30 143 697	62 120 000	31 504 457	63 152 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activités				
Total				
TOTAL GENERAL	30 143 697	62 120 000	31 504 457	63 152 000

+0,89% à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
1/3 Rue Caulaincourt 75018 PARIS	638 761		638 761	
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	271 054		271 054	
7/9 Place Denfert Rochereau 75014 PARIS	123 400		123 400	
14 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	109 245		109 245	
22 Rue des Petits Champs 75002 PARIS	403 990		403 990	
10 Rue Pergolèse 75016 PARIS	507 902		507 902	
108/110 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	239 040		239 040	
65 Rue Rennequin 75017 PARIS	607 119		607 119	
8 Rue de Belleville 75020 PARIS	490 581		490 581	
66 Avenue Victor Hugo 75016 PARIS	544 243		544 243	
80 Rue de Sèvres 75007 PARIS	629 614		629 614	
76 Boulevard Beaumarchais 75011 PARIS	160 071		160 071	
10 Rue des Lombards 75004 PARIS	752 336		752 336	
Total Paris	5 477 357	16 930 000	5 477 357	15 840 000
Rue Fourmy 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	639 342		639 342	
Centre Commercial Parc Montaigne 78330 FONTENAY LE FLEURY	-		646 384	
39 Boulevard Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	1 196 725		1 196 725	
92 Avenue Habert de Montmort 78320 LE MESNIL SAINT DENIS	182 939		182 939	
120/128 Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE	224 862		224 862	
87 Rue du Château 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 994		839 994	
Centre Commercial Les Portes de la Ville 95140 GARGES LES GONESSE	900 175		900 175	
21 Rue du Marché 92000 NANTERRE	297 276		297 276	
38 Avenue Franklin Roosevelt 94300 VINCENNES	157 022		157 022	
ZAC Croix Blanche - 91700 FLEURY MEROGIS	488 599		488 599	
Total Région Parisienne	4 926 934	10 670 000	5 573 318	11 760 000
12 Rue Vasselot 35100 RENNES	207 331		207 331	
Rue des Potiers - Bâtiment 7 B 21800 QUETIGNY LES DIJON	767 886		767 886	
Zac de Langueux - 2/4/6 Rue Jules Verne 22360 LANGUEUX	335 388		335 388	
103 Rue Bannier 45000 ORLEANS	130 354		130 354	
4 Rue de la Tuilerie - "Le Péri Est" 31130 BALMA	331 272		331 272	
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	274 561		274 561	
9 Boulevard de Verdun 45000 ORLEANS	640 226		640 226	
Centre Commercial Villevert 60300 SENLIS	6 106 113		6 106 113	
48 Avenue Clémenceau 25000 BESANCON	-		714 376	
2/4/6 Place des Epars 28000 CHARTRES	1 261 953		1 261 953	
Centre Commercial Carrefour 76360 BARENTIN	697 529		697 529	
121 Boulevard de Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 215 019		1 215 019	
115 Cours Fauriel 42100 SAINT ETIENNE	655 531		655 531	
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau 38300 BOURGOIN JALLIEU	1 655 596		1 655 596	
121 Boulevard de Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 016 422		1 016 422	
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE	3 457 800		3 457 800	
6 rue Saint François 29000 QUIMPER	986 426		986 426	
Total Province	19 739 405	34 520 000	20 453 781	35 552 000
TOTAL GENERAL	30 143 697	62 120 000	31 504 457	63 152 000

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, 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 au 31 décembre 2015", la valeur vénale des immeubles, par nature, 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 patrimoine de votre SCPI étant majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation correspondant à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2015.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
. Terrains et constructions locatives	31 504 456,91 €		1 360 759,92 €	30 143 696,99 €
. Immobilisations en cours				
	31 504 456,91 €		1 360 759,92 €	30 143 696,99 €

> La diminution des immobilisations locatives correspond d'une part à la cession de l'ensemble immobilier "Le Parc Montaigne", 50% d'un centre commercial à Fontenay Le Fleury et Saint Cyr l'Ecole pour une valeur brute de 646.383,83 €.

Et d'autre part à la cession du lot situé au 48 av G. Clémenceau à Besançon pour une valeur brute de 714.376,09 €.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	284 900,34 €	130 328,96 €	144 670,22 €	270 559,08 €
. Provisions pour créances douteuses	939 497,42 €	240 621,83 €	288 230,37 €	891 888,88 €
. Provisions pour créances diverses	11 785,53 €			11 785,53 €
. Provisions pour litige et risque				
	1 236 183,29 €	370 950,79 €	432 900,59 €	1 174 233,49 €

> 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 2016, 2017 et 2018.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans l'immeuble "Paris Pergolèse" pour 118.898,36 € et dans l'immeuble "Fontenay le Fleury" pour 25.771,86 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent vingt quatre 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.

AFFECTATION DU RESULTAT 2014

. Report à nouveau antérieur		484 877,72 €	
. Résultat de l'exercice 2014		3 336 739,73 €	
. Dividendes versés aux associés			3 278 985,55 €
. Report à nouveau			542 631,90 €
		3 821 617,45 €	3 821 617,45 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 Juin 2015.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 229 931,70 €	2 229 931,70 €	
. Créances fiscales	46 498,01 €	46 498,01 €	
. Débiteurs divers	50 662,38 €	50 662,38 €	
	2 327 092,09 €	2 327 092,09 €	

> Les créances locatives sont constituées pour 1.752.263,55 € de loyers et charges appelés et non encore encaissés et pour 477.668,15 € de provisions pour charges locatives à facturer.

> Les créances fiscales correspondent principalement à de la TVA déductible et les débiteurs divers concernent pour partie le litige Foncia pour 11 785,59 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	953 897,93 €		953 897,93 €
. Emprunt Fortis	1 764 461,40 €	361 009,46 €	1 403 451,94 €
. Emprunt Crédit Foncier	2 850 000,00 €		2 850 000,00 €
. Intérêts courus sur emprunts	43 492,33 €	43 492,33 €	
. Locataires, avance sur charges	296 825,25 €	296 825,25 €	
. Dettes fiscales	264 252,92 €	264 252,92 €	
. Associés solde sur distribution	880 948,09 €	880 948,09 €	
. Crédeurs divers	363 419,14 €	363 419,14 €	
	7 417 297,05 €	2 209 947,19 €	5 207 349,87 €

> L'emprunt Fortis, à échéance Mai 2020, a été contracté pour le financement des travaux du Centre Commercial "Senlis". Les intérêts courus ont été comptabilisés au 31 décembre 2015 pour 9.141,16 €.

> 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 2015 pour 34 351,17 €.

> Les locataires créditeurs représentent des loyers 2016 payés d'avance pour 296.825,25 €.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à payer de Décembre 2015 pour 51.209,49€, et de la TVA collecté pour le solde.

> Le solde sur distribution correspond principalement à l'acompte sur dividende du 4ème trimestre 2015 versé en janvier 2015, diminué des sommes bloquées.

> Le poste créditeurs divers inclut :

- les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes sur dividendes pour 70.011,82 €.

- les dividendes bloqués pour 66.348,56 €.

- le solde du compte Associés Opérations sur capital pour 78.906,56 €.

- diverses provisions pour charges à payer pour 130.591,45 € (charges de commissariat aux comptes, honoraires de gérance et honoraires d'expertises immobilières).

- Le compte créditeur divers pour 103.027,90 €

- Les fournisseurs pour un solde de -90.190,65 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
--	---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

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 01/01/2015	Augmentation	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
--	---------------------------------	--------------	-------------	---------------------------------

Prime d'émission	2 696 526,66 €			2 696 526,66 €
------------------	----------------	--	--	----------------

Prélèvement 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 et est enregistré dans le poste "Autre frais d'acquisitions des immeubles".

PLUS OU MOINS VALEES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
--	---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	1 607 452,54 €	157 303,88 €		1 764 756,42 €
--	----------------	--------------	--	----------------

> 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 plus values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 157.303,88 € suite à la vente de Fontenay et de Besançon.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements Reçus : **295 148,47 €.**

Ils correspondent à des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : **4 800 000,00 €.**

Ils se composent :

> de garanties hypothécaires correspondant au total des emprunts et d'une cession Dailly relatif à l'emprunt Fortis,

> d'une couverture de taux comprenant:

- une garantie de taux plafond (CAP) fixé à 5,40% pour la totalité de l'emprunt et pour une durée allant jusqu'au 9 janvier 2018;

- deux garanties de taux plancher (FLOOR) fixés à 4,55% et 4%. Chaque garantie porte sur la moitié du montant de l'emprunt et sur une durée allant jusqu'au 9 janvier 2018.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 344 299,09 €	
. Charges facturées	905 376,89 €	
. Autres produits divers	215 192,19 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	5 464 868,17 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-905 376,89 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-7 225,66 €	
. Grosses réparations	-144 670,22 €	
. Autres charges immobilières	-250 664,29 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **4 156 931,11 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -375 315,84 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

3 781 615,27 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	-74 259,67 €	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-15 999,56 €	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES	-46 150,66 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION

3 645 205,38 €

Produits financiers	10 381,46 €	
Charges financières	-243 026,81 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	-232 645,35 €	

RESULTAT COURANT

3 412 560,03 €

Produits exceptionnels	70 225,27 €	
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	70 225,27 €	

RESULTAT NET COMPTABLE	3 482 785,30 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 981 421,36 €	3 313 172,21 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 336 739,73 €	3 482 785,30 €
Cessions d'actifs	349 983,00 €	1 518 063,80 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-526 127,44 €	-725 432,48 €
Dotations aux provisions	453 200,02 €	386 950,35 €
Total des ressources	3 613 795,31 €	4 662 366,97 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-642 511,22 €	-214 324,82 €
Acquisitions d'immeuble		
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	951 658,61 €	995 756,50 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 283 229,05 €	2 397 514,32 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Distribution des plus values	1 020 000,00 €	
Reprise d'amortissements et de provisions	669 668,02 €	432 900,59 €
Total des emplois	4 282 044,46 €	3 611 846,59 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	3 313 172,21 €	4 363 692,59 €

(*) 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

1 307 937,06 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	905 376,89 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	144 670,22 €
- les travaux d'entretien et de réparation	7 225,66 €
- les charges non récupérables	75 978,48 €
- les impôts et taxes	46 518,94 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	99 794,87 €
- les honoraires de relocation	
- les primes d'assurances	4 176,41 €
- des honoraires divers	24 195,59 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

893 895,77 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE

254 324,08 €

- 6 % HT des recettes locatives et financières encaissées conformément aux statuts.

254 324,08 €

- la TVA non récupérable

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTION

41 944,48 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

120 991,76 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	24 921,90 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	32 810,75 €
- les honoraires dépositaire	15 725,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	9 303,29 €
- la redevance AMF	3 000,00 €
- CFE / CVAE	13 854,00 €
- diverses charges de gestion courante	21 376,82 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

74 259,67 €

FRAIS D'ACQUISITIONS

Rémunération du gérant sur arbitrages prélevées sur la plus value.

15 500,00 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

386 875,78 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour

243 026,81 €

> les intérêts payés sur les emprunts

243 026,81 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

5 464 868,17 €

- les loyers de vos immeubles.	4 344 299,09 €
- les charges refacturées	905 376,89 €
- des autres produits	215 192,19 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

382 170,04 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	180 055,34 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	144 670,22 €
- les reprises de provisions pour litige	
- les honoraires de souscription	41 944,48 €
- les transferts de charges	15 500,00 €

LES PRODUITS FINANCIERS pour

10 381,46 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS pour

70 225,27 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

5 927 644,94 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

2 444 859,64 €

LE SOLDE, soit

3 482 785,30 €

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 31/12/2015 :	170 000	
Placements immobiliers	30 121 908,49 €	
Autres actifs nets (1)	-1 600 197,28 €	
Valeur comptable	28 521 711,21 €	167,77 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	62 120 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	-1 600 197,28 €	
Valeur de réalisation	60 519 802,72 €	356,00 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
> 6,72% TTC en commission de souscription	4 066 930,74 €	
	4 066 930,74 €	
<i>Frais nécessaires pour</i>		
> Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,62%	4 112 344,00 €	
> Frais de commercialisation 1,80%	1 118 160,00 €	
	5 230 504,00 €	
Valeur de Reconstitution	69 817 237,46 €	410,69 €

(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 SUR LES COMPTES ANNUELS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

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 2015 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 les 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. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Lyon et Paris, le 12 mai 2016

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

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 :

1 - Honoraires de souscription

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 2015, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Une commission de 6 % HT du montant prime d'émission incluse de sa souscription, réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 41 944,48 € HT.

2 - Honoraires de gestion

Un forfait de 6 % HT calculé sur les produits locatifs HT encaissés ainsi que sur les produits financiers nets.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 254 324.08 € HT.

3 - Honoraires de cession

Une commission de cession de 15,24 € pour frais de dossier, quel que soit le nombre de parts concernées, lors des cessions ou retraits de parts.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 254 € HT.

4 - Honoraires d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 12 000.00 € HT.

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% HT 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 2015, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

5 - Honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% HT 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.

Au cours de l'exercice 2015, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

Fait à Lyon et Paris, le 12 mai 2016

Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2016

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 2015 à 26 010 000 €.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- et la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- et la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 130 254,39 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 482 785,30 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 542 631,90 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 4 025 417,20 €

1°/ décide de répartir une somme de 3 278 462,41 € 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 204 322,89 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 746 954,79 €.

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 2015 à :

- valeur comptable 28 521 711,21 €, soit 167,77 € par part.
- valeur de réalisation 60 519 802,72 €, soit 356,00 € par part.
- valeur de reconstitution 69 817 237,46 €, soit 410,69 € 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 2017 et jusqu'au 31 décembre 2017.

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, 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 2016.

ONZIEME 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 et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2016, 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.

TREIZIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Olivier BLICQ, Jean CHACCOUR, Hubert MARTINIER, Pascal SCHREINER, APPSCPI et SCI AVIP SCPI SELECTION arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée et prenant acte d'un siège à pourvoir supplémentaire décidé lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 21 mars dernier, l'Assemblée Générale approuve l'élection de sept (7) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

- **Associés sortants se représentant**
(par ordre alphabétique)

APPSCPI - Association

Détenant 10 parts

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal

Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées
75008 PARIS

AVIP SCPI SELECTION - Société civile immobilière à capital variable

Détenant 42 544 parts

418 372 363 R.C.S. NANTERRE - 6832A

Siège social : C/o AVIP - Tour Neptune - Case Courrier 2401 - 92086 LA DEFENSE 1 Cedex

Adresse administrative : C/o Allianz Real Estate France - Case Courrier S0203 - Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE

Représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Monsieur Olivier BLICQ - Né en 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

Monsieur Jean CHACCOUR - Né en 1946 Demeurant à CUNAC (81990)

Détenant 160 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Médecin neuro-psychiatre retraité - Ancien administrateur et vice-président de la Caisse de Retraite des Médecins de France et de sa commission des placements - ancien expert près la Cour d'Appel de TOULOUSE.

Monsieur Hubert MARTINIER - Né en 1952
Demeurant à CHAMBERY (73)
Détenant 1 200 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller patrimonial et juge au Tribunal de Commerce de Chambéry.

Monsieur Pascal SCHREINER - Né en 1962
Demeurant à MARLENHEIM (67)
Détenant 120 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable projets informatiques à la Société Générale.

• **Associés faisant acte de candidature**
(par ordre alphabétique)

AAAZ - Société civile immobilière
Détenant 10 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, allée de Marivel - 78000
VERSAILLES
Représentée par Madame Joëlle BLANC

KERNERS INVESTISSEMENTS - société civile immobilière
Détenant 1 450 parts
422 584 979 RCS CANNES - APE 6820A
Siège social : 38 avenue Font de Veyre - 06150
CANNES LA BOCCA
Bureaux : 49 rue Saint-Vincent - 75018 PARIS
Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY

QUATORZIEME 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

Dépôt de trois (3) résolutions par un groupe d'associés sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier non agréées par la Société de Gestion

Exposé des motifs du groupe d'associés

Trois membres du CS vous proposent cette année la dissolution de BTP Immobilier déjà évoquée en AG.

Notre SCPI, BTP Immobilier est très ancienne : sa constitution remonte à 1983, aucune augmentation de capital n'est intervenue depuis plus de 20 ans.

Malgré les demandes répétées du CS, son patrimoine n'a fait l'objet que de très peu d'arbitrages: les biens détenus depuis plus de 30 ans représentent environ 70 % du portefeuille... mais un plan d'arbitrage portant sur plus de 30 % des actifs est annoncé.

Tous les investissements réalisés depuis l'été 2007 sont décevants : l'important programme de rénovation du centre commercial de Senlis n'a pas permis la relance de ce bien qui présente un très fort taux de vacance ; les expertises de tous les investissements réalisés depuis font ressortir de fortes moins-values.

Dans ce contexte, il semble préférable de céder tous les biens, et d'en redistribuer aux associés le produit.

QUINZIEME RESOLUTION - Dissolution

Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 13 associés représentant 1,89% du capital social non agréée par la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de procéder à la dissolution de la société à compter de ce jour.

SEIZIEME RESOLUTION - Nomination d'un Liquidateur et siège de liquidation

Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 13 associés représentant 1,89% du capital social non agréée par la Société de Gestion

L'Assemblée Générale décide de nommer aux fonctions de liquidateur la société FIDUCIAL Gérance, société de gestion de portefeuille FIA, au capital de 20 360 000 €.

Le siège de la liquidation est fixé dans les bureaux de FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta à Paris La Défense (92).

DIX-SEPTIEME RESOLUTION - Pouvoirs

Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 13

associés représentant 1,89% du capital social non agréée par la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts de formalités de publicité prévus par la loi.

Avis de la Société de Gestion sur les résolutions n°15 à n°17 déposées par un groupe d'associés

La Société de Gestion n'approuve pas les résolutions visant à la dissolution anticipée de votre SCPI pour les raisons suivantes :

- une SCPI telle que BTP IMMOBLIER, créée il y a plus de 30 ans, n'est pas un véhicule de placement à durée limitée, comme le sont les SCPI fiscales ;
- les associés attendent un revenu régulier et stable, ainsi qu'une valorisation progressive de leur investissement.

Votre SCPI a bien rempli ce rôle et va continuer à le remplir, ses performances dans la durée, qui sont supérieures à la moyenne des SCPI, en témoignent :

- TRI 10 ans : 9,77% contre 8,62% pour la moyenne SCPI immobilier d'entreprise ;
- TRI 20 ans : 9,98% contre 7,51% pour la moyenne SCPI immobilier d'entreprise.

La Société de Gestion a proposé d'amplifier la politique d'arbitrages dans les années à venir, ce qui est de bonne méthode dans une SCPI d'immobilier tertiaire, où la qualité de certains actifs ou de certains sites peut se dégrader dans le temps.

Parmi les orientations à privilégier, la Société de Gestion considère que la fusion avec une autre SCPI commerce, telle que FICOMMERCE est prometteuse :

- elle donnerait plus de liquidités aux associés ;
- elle améliorerait la division des risques ;
- elle favoriserait une politique d'arbitrages plus large et plus efficace, tout en permettant des réemplois plus aisés sur une palette étendue d'actifs immobiliers de qualité.

En conséquence, la Société de Gestion vous recommande de voter contre les résolutions n°15 à n°17.