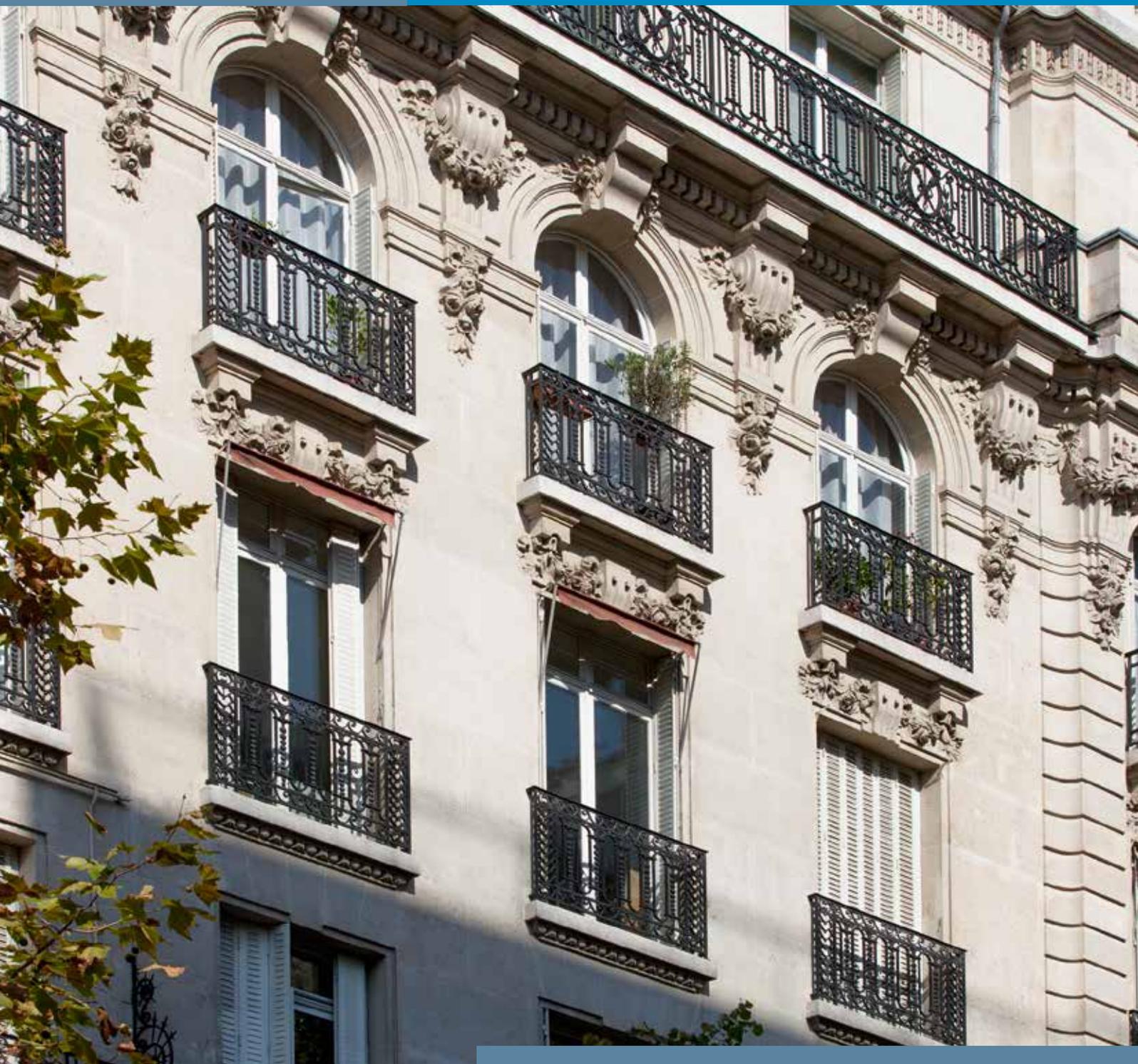




FIDUCIAL
GÉRANCE

BTP Immobilier

Rapport Annuel 2016



BTP IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
au capital de 25 982 460 € au 31 décembre 2016
326 094 224 RCS NANTERRE

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

Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2017

Exercice 2016

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 71

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

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Henri de GAUDEMARIS
Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

SCI AVIP SCPI SELECTION, Présidente
représentée par Pierre-Yves BOULVERT
Francis BARTOUT, Vice-Président
Olivier BLICQ
Jean CHACCOUR
Hubert MARTINIER
Pascal SCHREINER, Secrétaire
APPSCPI, *représentée par Jacqueline SOLSONA*
KERNERS INVESTISSEMENTS SCI, *représentée par Michel PRATOUCY*

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 31/12/2016

Capitalisation	63 852 320 €
Nombre de parts	169 820
Nombre d'associés	929
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	342,92 €
Valeur de reconstitution par part	388,78 €
Prix de souscription au 31 décembre 2016	376,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2016	350,75 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

Patrimoine immobilier au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	37
Valeur vénale hors droits	60 810 000 €
Taux d'occupation financier annuel	89,18 %
Loyers quittancés HT	4 035 096 €

Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	25,22 €	Charges non récupérables	2,14 €
		Charges d'exploitation	4,12 €
		Charges financières	1,33 €
Produits financiers	0,06 €	Résultat net	18,99 €
Résultat exceptionnel	1,30 €		

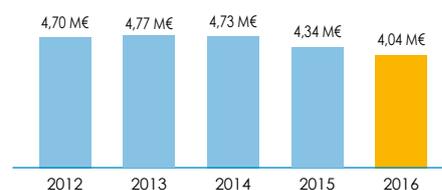
BTP IMMOBILIER

Catégorie	Commerces
Date de création	21/10/1982
Dividendes versés en 2016 ⁽¹⁾	35,90 € / part
TRI 10 ans 2016	7,95 %
Taux DVM 2016 ⁽²⁾	9,55 %

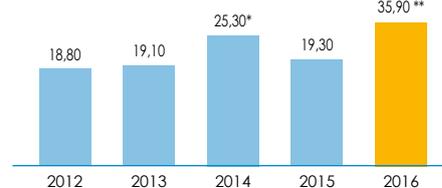
⁽¹⁾ Y compris versement de 17 € par part au titre des plus-values de cession réalisées en 2016.

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)



* y compris versement de 6 € au titre des plus-values de cession réalisées

** y compris versement de 17 € au titre des plus-values de cession réalisées

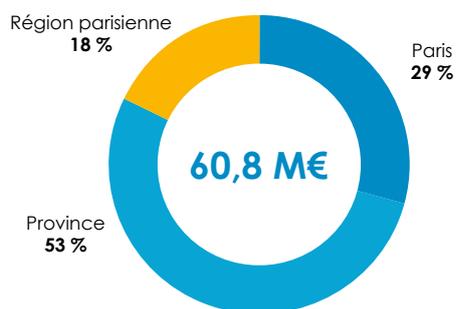
Variation du prix de souscription (en €/part)



Évolution du taux DVM

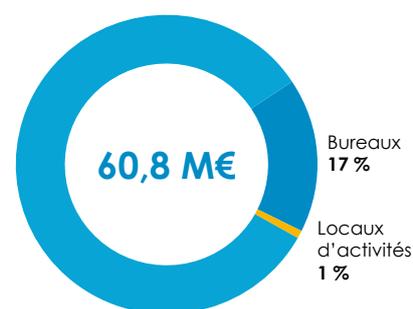


Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2016



Répartition géographique

Locaux commerciaux
82 %



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2016	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 14
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016	page 18
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapports des commissaires aux comptes	page 29
Texte des résolutions	page 31

Les SCPI en 2016

En 2016, avec un total de 5,56 Md€ (+30 % par rapport à l'exercice 2015), les SCPI ont atteint un nouveau record historique. Cette attractivité remarquable peut être mise en perspective avec le rythme de la collecte observé de 2010 à 2014 qui était compris entre 2,46 et 2,93 Md€.

Le marché des SCPI voit s'amplifier une dynamique en place depuis plusieurs années avec des progressions à deux chiffres : dans un environnement économique peu porteur marqué par une volatilité élevée sur les marchés de capitaux (actions, obligations, monétaires...) qui affichent des rendements en baisse, les épargnants français se tournent de plus en plus vers la pierre-papier. Avec les OPCI Grand Public, les SCPI profitent pleinement de cet afflux de liquidités pour s'affirmer comme un acteur

incontournable dans l'épargne des Français.

Ce mouvement est loin d'être terminé d'autant que les SCPI procurent une rentabilité courante nettement supérieure aux autres produits d'épargne classiques et sont de plus en plus référencées dans les contrats d'assurance-vie.

Avec un rendement annuel moyen qui devrait s'établir à 4,68 % contre 4,85 % en 2015, la SCPI surclasse les placements plombés par des taux d'intérêts anémiés.

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 2016

En 2016, le marché de l'investissement a réalisé sa troisième meilleure année après 2007 et 2015, avec un volume placé de près de 25 Md€, dont près de 20 Md€ en Île-de-France. Cette performance est supérieure de 45 % à la moyenne décennale.

L'activité a de nouveau été très forte sur les grandes transactions, avec plus de 60 % des engagements sur des opérations de plus de 100 M€. Quatre transactions ont dépassé 500 M€, dont Vendôme Saint Honoré pour 1 Md€.

2016 a également vu le retour des grands portefeuilles, y compris sur des actifs diversifiés.

L'Île-de-France accroît encore sa prééminence, avec plus de 80 % des volumes investis. Les secteurs de Paris intramuros, du croissant Ouest et de La Défense établissent même un nouveau record, avec au total 68 % des montants placés.

Le bureau est plus que jamais le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 20 Md€, soit environ 80 % des engagements réalisés (83 % en Île-de-France). Ce segment est également porté par la très bonne tenue du marché locatif francilien, dont les clignotants sont pratiquement tous au vert : une demande placée de 2,4 millions de m² (supérieure de 4 % à la moyenne décennale), une hausse des loyers faciaux et une diminution du taux de vacance. L'offre future est en hausse mais le *pipeline*, de qualité, semble maîtrisé.

Sur le marché des commerces, environ 3,7 Md€ d'euros ont été échangés, un niveau similaire à ceux de 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, du fait de

la raréfaction des transactions sur les centres commerciaux. Ce retard a été en partie comblé par la très bonne année des *retail parks* : 800 M€ y ont été investis.

Le segment industriel et logistique est en forte progression depuis 2 ans, avec 2,7 Md€ investis, les nouveaux entrants étant attirés par des niveaux de valorisation jugés attractifs.

Les investisseurs français continuent à dominer le marché : ils représentent 69 % des montants investis, aussi bien en Île-de-France que sur l'ensemble du territoire. Les investisseurs internationaux les plus actifs à l'acquisition ont été les norvégiens, les coréens et les américains. A l'arbitrage, les américains et les allemands ont été les plus présents.

Les fonds d'investissement représentent toujours la première catégorie d'acteurs, avec 20 % des acquisitions et 21 % des cessions. Les SCPI et les OPCI, toujours portés par une collecte très forte, conservent une part significative des engagements, avec 12 % des investissements.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont atteint un nouveau plus bas historique, les bureaux les plus « prime » s'échangeant à 3 % dans Paris Quartier Central des Affaires et à 4,50 % dans les principales métropoles régionales. Les meilleurs emplacements commerciaux se traitent désormais autour de 2,75 %. La prime de risque offerte par l'immobilier reste néanmoins supérieure à 200 points de base, malgré la tendance à la hausse des OAT (Obligations Assimilables du Trésor). ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2016 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, 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 un (1) membre 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.

Dans la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe, vous trouverez l'ensemble des documents présentés dans le cadre du projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI FICOMMERCE dont les décisions sont de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. ■

Évolution du capital

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 1 708 parts au nominal de 153 € et le retrait avec contrepartie de 1 516 parts.

Au cours de l'année 2016, des associés ont souhaité bénéficier du fonds de remboursement mis en place suite à l'Assemblée Générale du 11 juin 2015. Au total, ce sont 372 parts qui ont été retirées sans souscription en contrepartie.

Par conséquent, le capital social au 31/12/2016 est de 1 69 820 parts au nominal de 153 €, soit 25 982 460 €.

Au 31 décembre 2016, 132 parts étaient en attente de retrait, soit 0,08 % du nombre total de parts.

Au cours de l'année 2016, 16 821 parts ont, en outre, été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Il est rappelé que le prix de la part est de 376 € pour le souscripteur et de 350,75 € pour le vendeur avec contrepartie et de 333,21 € en cas de remboursement sur le fonds de remboursement.

Mutation de parts

Au cours de l'année 2016, ce sont 3 800 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (28 dossiers représentant 2 854 parts) ou de donations (7 dossiers représentant 946 parts). 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. ■

Évolution 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.

Au cours de l'année 2016, l'actif de Quétigny-les-Dijon a été cédé pour un prix de 1 983 000 € net vendeur, supérieur

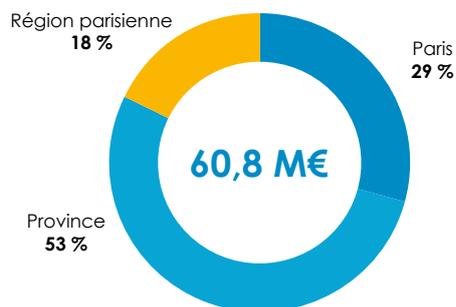
à la valeur d'expertise, ce qui a permis de dégager une plus-value nette de 1 194 789 €. Par ailleurs, des promesses de vente sous conditions suspensives de financement ont été signées sur les actifs de Fleury-Mérogis (91) et Toulouse Balma (31) pour un prix global de 1 280 000 €. ■

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2015
ZAC des Charrières – Rue des Potiers 21800 QUÉTIGNY-LES-DIJON	Commerce	1 300 m ²	1 983 000 €	1 900 000 €
Total		1 300 m²	1 983 000 €	1 900 000 €

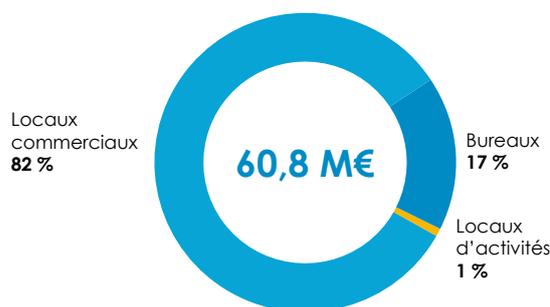
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de la SCPI BTP IMMOBILIER totalise une superficie de 25 629 m² répartis sur 37 immeubles de la façon suivante :

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31/12/2016 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate. Cette actualisation a été réalisée par application

de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 60 810 000 € hors droits, en hausse de 1 % par rapport à l'expertise de 2015 à patrimoine constant.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activités (€)	Totaux (€)
Paris	4 570 000	13 260 000	0	17 830 000
Région parisienne	1 350 000	8 800 000	600 000	10 750 000
Province	4 466 407	27 763 593	0	32 230 000
Totaux	10 386 407	49 823 593	600 000	60 810 000

Les augmentations de valeur concernent pour l'essentiel des locaux commerciaux et sont principalement dues à une compression des taux de capitalisation entre 25 et 50 points de base. Les baisses de valeurs sont, quant à elles, principalement dues à une baisse des valeurs locatives et touchent surtout les actifs vacants ou partiellement occupés.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
76 boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	470 000 €	580 000 €	23,4 %
7/9 place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	490 000 €	570 000 €	16,3 %
9 boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	1 050 000 €	1 200 000 €	14,3 %
66 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	1 380 000 €	1 550 000 €	12,3 %
Zac de Langueux - 22360 LANGUEUX	910 000 €	1 000 000 €	9,9 %

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

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	1 920 000 €	1 680 000 €	-12,5 %
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	1 430 000 €	1 350 000 €	-5,6 %
121 boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	1 680 000 €	1 600 000 €	-4,8 %

Les valeurs estimées (60 810 000 €) sont largement supérieures aux valeurs comptables (29 375 811 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	90,17 %	90,37 %	86,93 %	89,24 %

(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) 2016 par rapport à 2015

	2015	2016
TOF du 4 ^{ème} trimestre	91,26 %	89,24 %
TOF annuel	90,42 %	89,18 %*

*Taux d'occupation financier hors immeuble en arbitrage sur l'année 2016 : 94,87 %

Le TOF a subi une baisse au cours de l'année 2016 et est passé de 90,17 % au 1^{er} trimestre à 89,24 % au 4^{ème} trimestre. Cette baisse est principalement liée au départ du locataire des locaux commerciaux de Barentin, partiellement compensée par la relocation des bureaux à Villeneuve d'Ascq.

Situation locative

Dans la continuité de l'année 2015, le contexte économique est resté peu favorable en 2016 et a eu une incidence sur l'immobilier d'entreprise. Ainsi, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2016 est passé de 4 344 299 € en 2015 à 4 035 096 € en 2016.

Cette baisse s'explique notamment par le départ, courant 2016, du locataire du site situé à Barentin et par la perte de loyers suite à l'arbitrage des locaux commerciaux de Quétigny-les-Dijon.

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2016 est de 3 873 m² dont 2 560 m² en arbitrage. Les surfaces libérées au cours de l'année 2016 représentent 3 277 m² et concernent principalement les locaux à usage commerciaux situés au Centre Commercial Carrefour à Barentin (1 313 m²), dans le Centre Commercial de Senlis (756 m²) et Quétigny-les-Dijon (661 m²).

Le manque à gagner des locaux vacants hors immeubles en arbitrage représente 100 309 € HT sur l'exercice 2016.

Relocation

La totalité des loyers générés et encaissés par votre Société en 2016 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 124 832 € HT. Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 352 420 € H.T. Ces relocations ont porté sur une surface globale de 2 829 m² et portant principalement sur les immeubles de Villeneuve d'Ascq (1 000 m²), Quétigny-les-Dijon (661 m²), Senlis (460 m²) et Boulogne-Billancourt (385 m²).

Un bail commercial a été conclu pour le local commercial de Barentin de 1 313 m² et prenant effet courant 2017.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2016 se sont élevés à 283 372 € 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 87 rue du château à BOULOGNE (92), et le désamiantage des parties communes voté par la copropriété sur l'immeuble du 13 place Gordaine à BOURGES (18).

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2017, une réfection du parking et de la peinture de l'escalier de secours concernant l'immeuble situé 121 boulevard de Valmy à Villeneuve D'Ascq (59) ainsi que la rénovation d'un plateau de bureaux, y compris la mise aux normes de l'installation électrique, de l'immeuble situé 2 à 6 place des Epars à Chartres (28).

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 186 425 € en provision pour dépréciation des créances douteuses sur l'exercice. Ces provisions portent principalement sur les locataires en retard de paiement ou en contentieux sur les immeubles suivants :

■ Centre Commercial Villevert - 60300 Senlis	62 895 €
■ 121 bld Valmy – 59650 Villeneuve d'Ascq	57 612 €
■ Centre Commercial Portes de la Ville 95140 Garges-lès-Gonesse	11 219 €
■ 87 rue du Château - 92100 Boulogne	8 861 €

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

La dotation relative aux locataires en procédure collective représente 8 861 € (redressement ou liquidation judiciaire).

Au cours de l'année, les reprises de provisions nettes se sont élevées à 122 521 € après déduction de 30 892 € de créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs). ■

Compte de résultat au 31 décembre 2016

Le résultat net de BTP Immobilier ressort à 3 222 697 € au 31/12/2016 à comparer à 3 482 785 € au 31/12/2015, soit une baisse de 7,5 %. Cette évolution du résultat net est principalement liée à la baisse des revenus locatifs et à la hausse de certains postes de charges, en partie compensée par des produits exceptionnels significatifs.

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

Les loyers et autres produits locatifs de la SCPI s'élèvent à 4 121 998 € à fin 2016 et s'inscrivent en baisse de 5,1 %. Cette baisse s'explique par :

- la vente des commerces de la ZAC des Charrières à Quétigny-les-Dijon à fin septembre 2016 ainsi que ceux du Parc des Montaignes à Fontenay-le-Fleury en 2015, soit une variation à la baisse de 106 157 €. Il est à noter que ces deux arbitrages n'ont pas été réinvestis en actifs immobiliers et se sont traduits par des plus-values nettes significatives qui sont venues participer aux deux distributions de dividendes sur plus-values réalisées au titre de 2016.
- l'augmentation du taux de vacance observée sur le centre commercial de Senlis, occasionnant une érosion des loyers quittancés de 99 051 €,
- le départ à mi-année 2016 du locataire du local commercial de Barentin, soit une baisse des loyers de 78 177 €,
- l'immeuble du 87 rue du Château à Boulogne Billancourt, récemment reloué mais dont la vacance en 2016 a entraîné une baisse de loyer de 73 739 €.

À périmètre constant, la baisse des loyers est ramenée à 2,82 %.

Les grosses réparations réalisées en 2016 s'élèvent à 283 372 € contre 144 670 € en 2015. 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 262 115 €, soit 6,5 % des loyers annuels, en hausse de 131 861 € par rapport à 2015 compte tenu de l'actualisation du plan de travaux à 5 ans.

Les charges courantes d'entretien et autres charges immobilières augmentent de 95 912 € principalement en raison des travaux et aménagements réalisés sur le local commercial de l'Isle d'Abeau. Ces travaux ont donné lieu à une refacturation à Carrefour comptabilisée en « Autres produits divers ».

Les charges d'exploitation, hors charges neutralisées par un transfert de charges, diminuent quant à elles de 10 019 €, avant dotations et reprises sur provisions et amortissements. La dotation pour dépréciation des créances douteuses est encore en baisse par rapport à l'année dernière, soit 186 425 € au 31/12/2016 contre 240 621 € au 31/12/2015. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment, la dotation nette ajoutée aux pertes sur créances irrécouvrables s'élève à 63 903 €, soit 1,58 % des loyers annuels, contre 134 826 € l'an passé (3,10 % des loyers annuels).

Le résultat financier s'élève à -215 905 € contre -232 645 € en 2015. Les charges financières diminuent de façon cohérente avec l'amortissement annuel de l'un des deux emprunts émis par votre SCPI.

Le résultat exceptionnel est positif et ressort à 220 099 € suite principalement à la perception d'une indemnité d'assurance consécutive aux actes de vandalisme constatés dans les locaux de Fleury Mérogis et à des dégrèvements obtenus sur des taxes foncières.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 18,90 € par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 5,03 %. Ce dividende s'ajoute aux deux versements exceptionnels de 6 € par part (2^{ème} trimestre 2016) et 11 € par part (4^{ème} trimestre 2016) au titre des plus-values réalisées sur arbitrages, portant le même taux de rendement à 9,55 %.



13 place Gordaine
à BOURGES (18000)

Politique de rémunération

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, 13 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2015-2016, 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 le 28 février 2017.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2015-2016 a représenté 2,461 millions d'euros pour un effectif moyen de 58 ETP au 30 septembre 2016.

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

Organisation et contrôle

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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 du Groupe 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 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème 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 ») du Groupe 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 contrôle 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 du Groupe FIDUCIAL.

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle 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 du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe, 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.

Votre Conseil de Surveillance est désormais composé de douze (12) membres, conformément aux dispositions statutaires mises en applications de l'Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2015.

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 dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 12 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

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 18 octobre 2016 les orientations stratégiques de BTP IMMOBILIER. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver le profil « **Commerces** » de votre SCPI et **d'accompagner le projet de fusion de BTP IMMOBILIER avec FICOMMERCE.**

En effet, votre Société de Gestion a rappelé les points faibles actuels de votre SCPI, à savoir sa petite taille, son patrimoine vieillissant et la faible liquidité du marché des parts. Le Conseil de Surveillance partage les orientations stratégiques proposées par la Société de Gestion.

Le projet de fusion avec la SCPI FICOMMERCE mené avec votre Conseil de Surveillance va dans le bon sens, d'autant que les deux SCPI ont des profils « Commerces » très proches et des patrimoines homogènes, tant en répartition géographique que par destination. Cette fusion permettra d'assurer aux associés de BTP IMMOBILIER une liquidité plus grande du marché des parts et une mutualisation plus grande du risque locatif.

La stratégie du véhicule fusionné se déclinera alors en quatre volets : la valorisation et le rajeunissement du patrimoine, l'arbitrage des actifs non-stratégiques, la relance maîtrisée de la collecte et la mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les nouveaux investissements.

Le groupe de travail mixte s'est réuni le 7 décembre 2016 et le 26 janvier 2017 sur les modalités pratiques du projet de fusion avec la SCPI FICOMMERCE. Les travaux dudit groupe ont été présentés lors des Conseils de Surveillance de début mars 2017 pour avis. **Votre Conseil de Surveillance a donné un avis favorable au projet de fusion-absorption qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte le 27 avril 2017.** Ce projet a entraîné une mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts à compter du 1^{er} janvier 2017.

La réalisation de cette fusion permettrait notamment la constitution d'une SCPI avec une valorisation de ses actifs de l'ordre de 600 M€ détenus par 8 400 associés. ■



10 rue des Lombards
à PARIS 4^{ème}

© Photo : Christophe Audebert

Assemblée Générale

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2016,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016,
- 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 L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat de la Société de Gestion,
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE,
- Désignation d'un (1) membre du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous informe que, cette année, un (1) mandat de membre du Conseil de Surveillance vient à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Celui de :

- Monsieur Francis BARTOUT.

Ce membre du Conseil de Surveillance sortant se représente à vos suffrages.

Nous n'avons reçu aucune autre candidature.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette résolution portant sur la désignation d'un (1) membre au Conseil de Surveillance ne trouvera application que dans le cas où les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption ne sont pas adoptées.

En effet, en vue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption, est soumise à votre vote une résolution portant sur la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats avec fixation de l'échéance de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de FICOMMERCE appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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 2016, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 3,9 millions d'euros, et vous proposons, pour cette année, de fixer à nouveau la limite des emprunts à 20 % de la capitalisation de la Société,
- 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.

A toutes fins utiles, il est précisé que ces renouvellements d'autorisations ne trouveront à s'appliquer qu'en cas de non-réalisation de l'opération de fusion-absorption.

Concernant les jetons de présence, le montant alloué au titre de l'exercice 2017 serait ainsi celui adopté par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de FICOMMERCE du 27 avril 2017.

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.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI FICOMMERCE, de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, se trouvent à la fin de la reliure « *Projet de fusion-absorption* » joint au rapport annuel.

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion Fiducial Gérance, de la vie de votre SCPI BTP IMMOBILIER lors des diverses 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 2016.

Valorisation et évolution du patrimoine

Comme les années précédentes, la très bonne performance de nos actifs parisiens (+23,4 % Bld Beaumarchais) a permis de partiellement compenser la réduction de notre patrimoine ainsi que quelques difficultés enregistrés en province (-12,5 % à Barentin).

L'arbitrage de l'actif de Quetigny les Dijon a été réalisé dans des conditions satisfaisantes. Ceux de Fleury-Mérogis (squatté et sinistré) et Garges-lès-Gonesse (exproprié) n'ont malheureusement pas pu être réalisés en 2016.

Conformément à ce qui avait été annoncé, deux distributions exceptionnelles de plus-values (6 et 11 € par part) ont été effectuées. Outre, la première place du classement du meilleur rendement 2016, nous avons la satisfaction d'enregistrer une remontée significative de notre SCPI dans tous les classements IEIF.

Résultat 2016

Le résultat net est logiquement en baisse de 7,5 % du fait de la réduction du patrimoine aggravée par l'évolution défavorable du taux de vacance (en net redressement dès le 1T2017) et de divers honoraires, charges et travaux non récupérables.

Le niveau exceptionnellement élevé des produits exceptionnels résulte de la perception d'une indemnité d'assurance consécutive à un acte de vandalisme.

Perspectives

Comme annoncé l'année dernière, la nécessité d'arbitrer une partie significative du patrimoine, les difficultés à réaliser des investissements suffisamment attractifs et à définir une stratégie adaptée à la taille réduite de notre société, ont conduit votre conseil de surveillance à étudier l'opportunité d'une fusion avec la SCPI Ficommerce. Ce projet de fusion fait l'objet d'un rapport spécifique dont nous vous invitons à prendre connaissance.

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 qui, dans la perspective d'une fusion, n'appelle pas d'observations particulières de notre part.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance (en évitant de se contenter de donner pouvoir au Président de l'AG qui ne peut règlementairement qu'approuver toutes les résolutions) ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Fait à Paris, le 2 mars 2017

**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 pascal.schreiner@laposte.net
06 51 56 90 22.
- Hubert MARTINIER - hubert.martinier@wanadoo.fr
15 boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBERY
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
- Jean CHACCOUR j.chaccour@orange.fr
06 72 18 62 62
- Olivier BLICQ blicq.olivier@wanadoo.fr
- Michel PRATOUCY michel.pratoucy@wanadoo.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 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités
Paris	7,52 %	21,81 %	0,00 %
Région parisienne	2,22 %	14,47 %	0,99 %
Province	7,34 %	45,66 %	0,00 %
Totaux	17,08 %	81,93 %	0,99 %

Tableau 2 - Évolution 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 SCPI 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 (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
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 €
2016	25 982 460 €	43 127 €	169 820	929	35 939 €	376 €

Tableau 3 - Évolution 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 H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
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 €
2016	1 516	0,89 %	132	2 mois	254,00 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	18,80 €	19,10 €	25,30 €**	19,30 €	35,90 €***
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	23,72%	0%	47,35%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	375 €	375 € 376 €*	376 €	376 €	376 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	5,01 %	5,09 %	6,73 %	5,13 %	9,55 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	375 €	375,66 €	376 €	376 €	376 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	5,01 %	5,09 %	6,73 %	5,13 %	9,55 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,57 €	1,61 €	2,85 €	3,19 €	4,40 €

⁽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 distribuées)
- 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 affectation 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

*** Y compris versement de 17 € par part au titre des plus-values de cession réalisées

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	27,70	99,18 %	28,11	99,05 %	27,83	99,73 %	25,58	95,06 %	24,29	96,11 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,10	0,37 %	0,22	0,78 %	0,07	0,27 %	0,06	0,23 %	0,06	0,22 %
Produits divers	0,12	0,44 %	0,05	0,17 %	0,00	0,00 %	1,27	4,71 %	0,93	3,67 %
Total	27,93	100,00 %	28,38	100,00 %	27,91	100,00 %	26,91	100,00 %	25,27	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,68	6,01 %	1,69	5,94 %	1,66	5,96 %	1,50	5,57 %	1,36	5,39 %
Autres frais de gestion	0,47	1,69 %	0,53	1,88 %	0,49	1,76 %	0,71	2,65 %	0,73	2,89 %
Entretien du patrimoine	0,76	2,71 %	0,36	1,27 %	0,78	2,80 %	0,89	3,32 %	1,88	7,45 %
Charges financières	1,67	5,99 %	1,63	5,73 %	1,22	4,36 %	1,43	5,32 %	1,33	5,25 %
Charges locatives non récupérables	2,68	9,60 %	2,39	8,44 %	2,70	9,66 %	1,48	5,49 %	1,93	7,64 %
Sous-total charges externes	7,26	26,00 %	6,60	23,25 %	6,85	24,54 %	6,01	22,34 %	7,23	28,62 %
Amortissements nets ⁽³⁾										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾										
Pour travaux	0,18	0,66 %	0,60	2,12 %	0,08	0,28 %	-0,08	-0,31 %	-0,13	-0,50 %
Autres	1,74	6,25 %	0,95	3,34 %	1,38	4,96 %	0,89	3,30 %	0,47	1,86 %
Sous-total charges internes	1,93	6,90 %	1,55	5,46 %	1,46	5,24 %	0,80	2,99 %	0,34	1,36 %
Total	9,19	32,91 %	8,15	28,71 %	8,31	29,78 %	6,81	25,33 %	7,58	29,99 %
Résultat courant	18,74	67,09 %	20,24	71,29 %	19,60	70,22 %	20,09	74,67 %	17,69	70,01 %
Résultat exceptionnel	0,11	0,39 %	0,11	0,40 %	0,05	0,16 %	0,41	1,54 %	1,30	5,13 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,04	0,16 %	1,24	4,37 %	-5,66	-20,30 %	1,20	4,47 %	-16,91	-66,91 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	18,80	67,32 %	19,10	67,32 %	25,30 *	90,68 %	19,30	71,74 %	35,90 **	142,05 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

** Y compris le dividende de 17 € par part prélevés sur la réserve des plus-values

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015 ^(*)	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	29 957 716 €	10 428 €	29 968 144 €
+ Emprunt	4 614 461 €	-361 009 €	4 253 452 €
- 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 €
- Ecart sur utilisation du fonds de remboursement		63 177 €	63 177 €
- Achats / Travaux immobilisés	30 143 697 €	-767 886 €	29 375 811 €
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	1 764 756 €	-1 699 580 €	65 176 €
- Amortissement Frais d'acquisition	248 771 €	-15 840 €	232 931 €
- Dépôts et cautionnements	29 990 €	-377 €	29 613 €
Sommes restant à investir	1 966 761 €	-1 329 236 €	637 525 €

* Depuis l'origine de la Société

1-3 rue Caulaincourt
à PARIS 18^{ème}



Composition du patrimoine au 31 décembre 2016

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
12 rue Vasselot - 35100 RENNES	17/02/1983	110	Commerce	207 331	4 189	211 519
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		25 629		29 375 811	1 538 736	30 914 547

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 29 375 811,05 €	+ 60 810 000,00 €	+ 30 143 696,99 €	+ 62 120 000,00 €
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	+ 232 930,90 €		+ 248 770,58 €	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 249 302,30 €		- 270 559,08 €	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	29 359 439,65 €	60 810 000,00 €	30 121 908,49 €	62 120 000,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 29 612,65 €	+ 29 612,65 €	+ 29 989,51 €	+ 29 989,51 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 362 151,92 €	+ 2 362 151,92 €	+ 2 229 931,70 €	+ 2 229 931,70 €
Autres créances	+ 47 883,75 €	+ 47 883,75 €	+ 97 160,39 €	+ 97 160,39 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 924 899,96 €	- 924 899,96 €	- 903 674,41 €	- 903 674,41 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 629 579,56 €	+ 2 629 579,56 €	+ 3 400 999,17 €	+ 3 400 999,17 €
Fonds de remboursement	+ 126 045,88 €	+ 126 045,88 €	+ 250 000 €	+ 250 000 €
Autres disponibilités	+ 2 032 501,15 €	+ 2 032 501,15 €	+ 712 693,42 €	+ 712 693,42 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 5 239 561,59 €	- 5 239 561,59 €	- 5 611 851,66 €	- 5 611 851,66 €
Dettes d'exploitation	- 164 284,66 €	- 164 284,66 €	- 206 634,60 €	- 206 634,60 €
Dettes diverses	- 794 837,92 €	- 794 837,92 €	- 717 862,71 €	- 717 862,71 €
Dettes diverses/Distribution	- 2 681 631,23 €	- 2 681 631,23 €	- 880 948,09 €	- 880 948,09 €
Total II	-2 577 440,45 €	-2 577 440,45 €	-1 600 197,28 €	-1 600 197,28 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 2 710,59 €	+ 2 710,59 €		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total III	2 710,59 €	2 710,59 €		
Capitaux propres comptables	26 784 709,79 €		28 521 711,21 €	
Valeur estimée du patrimoine *		58 235 270,14 €		60 519 802,72 €

* 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 1^{er} juillet 1971.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	26 010 000,00 €		-27 540,00 €	25 982 460,00 €
Capital en cours de souscription				
Fond de remboursement				
Ecart sur utilisation du fonds de remboursement			-63 176,76 €	-63 176,76 €
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 696 526,66 €		37 968,00 €	2 734 494,66 €
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				
Ecart 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	1 764 756,42 €		-1 699 580,30 €	65 176,12 €
Réserves				
Report à nouveau	542 631,90 €	204 322,89 €		746 954,79 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 482 785,30 €	-3 482 785,30 €		
Résultat de l'exercice N			3 222 697,05 €	3 222 697,05 €
Acomptes sur distribution N-1	-3 278 462,41 €	3 278 462,41 €		
Acomptes sur distribution N			-3 207 369,41 €	-3 207 369,41 €
Acomptes sur liquidation				
Total général	28 521 711,21 €		-1 737 001,42 €	26 784 709,79 €

Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 546 347,10 €	905 376,89 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations couvertes par provisions	283 371,96 €	144 670,22 €
Travaux d'entretien	36 043,86 €	7 225,66 €
Autres charges Immobilières	327 667,52 €	250 664,29 €
Total charges immobilières	2 193 430,44 €	1 307 937,06 €
Rémunération de la Société de Gestion	255 137,01 €	254 324,08 €
TVA NR Rémunération de la Société de Gestion		
Honoraires de souscription	35 939,18 €	41 944,48 €
Frais d'acquisitions		
Frais sur ventes	93,10 €	15 500,00 €
Frais de fusion		
Diverses charges d'exploitation	123 981,87 €	120 991,76 €
Pertes sur créances irrécouvrables	30 892,28 €	74 259,67 €
Dotation aux amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation	15 839,68 €	15 999,56 €
Provisions pour créances douteuses	186 424,74 €	240 621,83 €
Provisions pour grosses réparations	262 115,18 €	130 254,39 €
Autres provisions d'exploitation		
Total charges d'exploitation	910 423,04 €	893 895,77 €
Charges financières	225 296,02 €	243 026,81 €
Total charges financières	225 296,02 €	243 026,81 €
Charges exceptionnelles	8 007,14 €	
Total charges exceptionnelles	8 007,14 €	
Résultat de l'exercice	3 222 697,05 €	3 482 785,30 €
Total général	6 559 853,69 €	5 927 644,94 €

Produits (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 035 096,14 €	4 344 299,09 €
Charges facturées	1 546 347,10 €	905 376,89 €
Autres produits divers	86 902,17 €	
Produits annexes		
Autres produits divers	157 461,03 €	215 192,19 €
Total produits immobiliers	5 825 806,44 €	5 464 868,17 €
Transferts de charges d'exploitation	23 825,00	15 500,00 €
Honoraires de souscription	35 939,26 €	41 944,48 €
Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation		
Provisions créances douteuses	153 413,66 €	180 055,34 €
Provisions grosses réparations	283 371,96 €	144 670,22 €
Autres provisions d'exploitation		
Total produits d'exploitation	496 549,88 €	382 170,04 €
Produits financiers	9 391,13 €	10 381,46 €
Total produits financiers	9 391,13 €	10 381,46 €
Produits exceptionnels	228 106,24 €	70 225,27 €
Total produits exceptionnels	228 106,24 €	70 225,27 €
Total général	6 559 853,69 €	5 927 644,94 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	4 513 989	9 693 846	4 513 989	9 560 000
Locaux commerciaux	24 373 223	50 516 154	25 141 109	51 940 000
Locaux d'activités	488 599	600 000	488 599	620 000
Total	29 375 811	60 810 000	30 143 697	62 120 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activités				
Total général	29 375 811	60 810 000	30 143 697	62 120 000

Augmentation de 1,1 % à patrimoine constant

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
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	17 830 000	5 477 357	16 930 000
Rue Fourny 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	639 342		639 342	
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	10 750 000	4 926 934	10 670 000
12 Rue Vasselot 35100 RENNES	207 331		207 331	
Rue des Potiers - Bâtiment 7 B 21800 QUETIGNY LES DIJON	-		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	
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 région province	18 971 519	32 230 000	19 739 405	34 520 000
Total général	29 375 811	60 810 000	30 143 697	62 120 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2016, 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.

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier indépendant. La méthodologie suivie par ce dernier consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2016 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale globale des immeubles, 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.

Compte tenu du plan de travaux actualisé à cinq ans, la provision pour grosses réparations a fait l'objet d'une dotation de 6,50 % pour couvrir les dépenses futures, soit une dotation complémentaire de 3,50 % par rapport au taux de 3 % habituellement retenu par la SCPI.

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Immobilisations locatives

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Terrains et constructions locatives	30 143 696,99 €		767 885,94 €	29 375 811,05 €
Immobilisations en cours				
Total	30 143 696,99 €		767 885,94 €	29 375 811,05 €

La diminution des immobilisations locatives correspond à la cession de l'ensemble immobilier « ZAC DES CHARRIERES » à QUETIGNY LES DIJON pour une valeur brute de 767 885,94 €

État des provisions

	Cumulées au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	270 559,08 €	262 115,18 €	283 371,96 €	249 302,30 €
Provisions pour créances douteuses	891 888,88 €	186 424,74 €	153 413,66 €	924 899,96 €
Provisions pour créances diverses	11 785,53 €		11 785,53 €	
Provisions pour litige et risque				
Total	1 174 233,49 €	448 539,92 €	448 571,15 €	1 174 202,26 €

- Compte tenu du plan de travaux actualisé à cinq ans, la provision pour grosses réparations a fait l'objet d'une dotation de 6,50 % pour couvrir les dépenses futures, soit une dotation complémentaire de 3,50 % par rapport au taux de 3 % habituellement retenu par la SCPI.
- Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés principalement dans l'immeuble « Boulogne-Billancourt » pour 150 512,00 € et dans l'immeuble « Boule d'Or » pour 50 340,56 €.
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent dix-huit 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 résultat 2015

Report à nouveau antérieur	542 631,90 €
Résultat de l'exercice 2015	3 482 785,30 €
Dividendes versés aux associés	3 278 462,41 €
Report à nouveau	746 954,79 €
Total	4 025 417,20 €

Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 6^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 17 juin 2016.

État des créances

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	2 362 151,92 €	2 362 151,92 €	
Créances fiscales	32 824,97 €	32 824,97 €	
Débiteurs divers	15 058,78 €	15 058,78 €	
Total	2 410 035,67 €	2 410 035,67 €	

- Les créances locatives sont constituées pour 1 449 544,54 € de loyers et charges appelés et non encore encaissés et pour 912 607,38 € de provisions pour charges locatives à facturer.
- Les créances fiscales correspondent au solde de TVA déductible et les débiteurs divers concernent en majorité les retraits de parts en attente de règlement pour 14 639,78 €.

État des dettes

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	944 985,53 €		944 985,53 €
Emprunt Fortis	1 403 451,94 €	378 091,39 €	1 025 360,55 €
Emprunt Crédit Foncier	2 850 000,00 €		2 850 000,00 €
Intérêts courus sur emprunts	41 124,12 €	41 124,12 €	
Locataires, avance sur charges	156 655,67 €	156 655,67 €	
Dettes fiscales	429 540,99 €	429 540,99 €	
Associés solde sur distribution	2 681 631,23 €	2 681 631,23 €	
Créditeurs divers	372 925,92 €	372 925,92 €	
Total	8 880 315,39 €	4 059 969,32 €	4 820 346,08 €

■ 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 2016 pour 7 432,45 €.

■ 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 2016 pour 33 691,67 €.

■ Les locataires créditeurs représentent principalement des avoirs à établir sur

les charges locatives refacturées pour 146 655,67 €.

■ Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à payer de décembre 2016 pour 53 418,00 € ainsi que la TVA collecté pour le solde.

■ Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du 4ème trimestre 2016 et à la distribution de la plus-value versés en janvier 2017.

■ Le poste «créditeurs divers» est essentiellement composé :

■ de dividendes restant à payer aux associés pour 141 487,92 € (dividendes rejetés, dividendes bloqués dans le cadre de successions, etc.),

■ de charges à payer pour 120 781,11 € (honoraires de commissariat aux comptes, honoraires de gérance et honoraires d'expertises immobilières).

■ divers soldes de comptes créditeurs pour 103 027,90 €.

Délai de paiement des fournisseurs

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce), les échéances de paiement au cours des deux derniers exercices écoulés sont les suivantes :

Exercice	Total Dettes fournisseurs	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance < ou = à 60 j	Dont échéance > à 60 j
31/12/2015	-90 191	-137 725	47 534	47 534	0
31/12/2016	-34 671	-53 122	18 451	18 451	0

Capital

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Capital souscrit	26 010 000,00 €	29 376,00 €	-56 916,00 €	25 982 460,00 €

■ Le capital social a diminué de 27 540,00 € au cours de l'exercice, à la suite de l'exercice du fonds de remboursement.

Prime d'émission

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Prime d'émission	2 696 526,66 €	37 968,00 €		2 734 494,66 €
Prélevement sur prime d'émission	-2 696 526,66 €			-2 696 526,66 €

■ La prime d'émission a augmenté de 37 968,00 € au cours de l'exercice consécutivement aux souscriptions.

■ L'excédent des frais d'acquisition a été amorti sur 20 ans et est enregistré dans le poste «Autres frais d'acquisition des immeubles».

Plus ou moins values réalisées s/cessions d'immeubles

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	1 764 756,42 €	1 194 789,06 €	-2 894 369,36 €	65 176,12 €

■ 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 1 194 789,06 € suite à la vente «QUETIGNY».

■ Le stock de plus-values réalisées au 31/12/2016 a fait l'objet de distributions aux associés pour 1 018 488 € (6 € par part) au 1^{er} semestre 2016 et 1 868 020 € (11 € par part) début janvier 2017.

État des engagements

Engagements reçus	307 509,00 € €
-------------------	----------------

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

Engagements donnés	4 253 452 €
--------------------	-------------

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 sur l'emprunt à taux variable du Crédit Foncier de France 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 résultat

Soldes intermédiaires de gestion

Produits de l'exercice		
Loyers	4 121 998,31 €	
Charges facturées	1 546 347,10 €	
Autres produits divers	157 461,03 €	
Production de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)		5 825 806,44 €
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 546 347,10 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-36 043,86 €	
Grosses réparations	-283 371,96 €	
Autres charges immobilières	-327 667,52 €	
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)		3 642 285,52 €
Charges d'exploitation de la société		-355 386,90 €
Excédent brut d'exploitation		3 276 989,10 €
Pertes sur créances irrécouvrables		-30 892,28 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		-15 839,68 €
Dotations aux provisions d'exploitation nettes des reprises		-11 754,30 €
Résultat d'exploitation		3 218 502,84 €
Produits financiers	9 391,13 €	
Charges financières	-225 296,02 €	
Résultat net des opérations financières		-215 904,89 €
Résultat courant		3 002 597,95 €
Produits exceptionnels	228 106,24 €	
Charges exceptionnelles	-8 007,14 €	
Résultat net des opérations exceptionnelles		220 099,10 €
Résultat net comptable		3 222 697,05 €

Détail du compte de résultat

Charges

Les charges immobilières	2 193 430,44 €
<i>comprennent :</i>	
- les charges récupérables auprès des locataires	1 546 347,10 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	283 371,96 €
- les travaux d'entretien et de réparation	36 043,86 €
- les charges non récupérables	100 493,08 €
- les impôts et taxes	91 536,19 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	62 515,08 €
- les honoraires de relocation	29 307,00 €
- les primes d'assurances	7 270,28 €
- des honoraires divers	36 545,89 €
Les charges d'exploitation de la société	910 423,04 €
<i>comprennent :</i>	
<i>La rémunération de gérance</i>	255 137,01 €
- 6 % HT des recettes locatives encaissées conformément aux statuts	255 137,01 €
- la TVA non récupérable	
Les honoraires de souscription	35 939,18 €
Les diverses charges d'exploitation	133 891,39 €
- Les honoraires des commissaires aux comptes	25 164,80 €
- Les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	18 163,24 €
- Les honoraires du dépositaire	18 572,51 €
- La rémunération du Conseil de Surveillance	13 497,25 €
- La redevance AMF	1 500,00 €
- Le CFE / CVAE	25 099,00 €
- Diverses charges de gestion courante	21 985,07 €
Les pertes sur créances irrécouvrables	30 892,28 €
Les frais d'acquisitions	
Rémunération du gérant sur arbitrages prélevées sur la plus-value	93,10 €
Les dotations aux provisions sont détaillées au point "État des provisions".	464 379,60 €
Les charges financières enregistrent pour	225 296,02 €
- les intérêts payés sur les emprunts	225 296,02 €
Les charges exceptionnelles pour	8 007,14 €
	8 007,14 €

Produits

Les produits de l'activité immobilière enregistrent pour	5 825 806,44 €
- les loyers de vos immeubles	4 121 998,31 €
- les charges refacturées	1 546 347,10 €
- des autres produits	157 461,03 €
Les autres produits d'exploitation enregistrent pour	496 549,88 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	153 413,66 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	283 371,96 €
- les reprises de provisions pour litiges	
- les honoraires de souscriptions	35 939,26 €
- les transferts de charges	23 825,00 €
Les produits financiers pour	9 391,13 €
Les produits exceptionnels correspondent pour	228 106,24 €
Au total, les produits atteignent	6 559 853,69 €
contre un total de charges de	3 337 156,64 €
Le solde, soit	3 222 697,05 €
<i>correspond au bénéfice de l'exercice.</i>	

Tableau de financement

	2015	2016
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 313 172,21 €	4 363 692,59 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 482 785,30 €	3 222 697,05 €
Cessions d'actifs	1 518 063,80 €	1 962 675,00 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		37 968,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-725 432,48 €	-337 664,80 €
Dotations aux provisions	386 950,35 €	464 379,60 €
Total des ressources	4 662 366,97 €	5 350 054,85 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-214 324,82 €	85 277,31 €
Acquisitions d'immeuble		
Diminution de capital		90 716,76 €
Distribution de l'exercice :		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	995 756,50 €	880 948,09 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 397 514,32 €	525 738,18 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Distribution des plus-values		-2 894 369,36 €
Reprise d'amortissements et de provisions	432 900,59 €	448 571,15 €
Total des emplois	3 611 846,59 €	-863 117,87 €
Valeurs disponibles en fin d'exercice ^(*)	4 363 692,59 €	10 576 865,31 €

^(*) 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.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2016 : 169 820		
Placements immobiliers	29 359 439,65 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-2 574 729,86 €	
Valeur comptable	26 784 709,79 €	157,72 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	60 810 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-2 574 729,86 €	
Valeur de réalisation	58 235 270,14 €	342,92 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
6,00 % HT en commission de souscription	3 494 116,21 €	
	3 494 116,21 €	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,06 %	4 293 186,00 €	
	4 293 186,00 €	
Valeur de reconstitution	66 022 572,35 €	388,78 €

⁽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

SCPI BTP IMMOBILIER

SCPI au Capital de 26 010 000 Euros
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport sur les comptes annuels des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société BTP IMMO, 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 23 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

SCPI BTP IMMOBILIER
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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 2016, 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 2016, cette commission s'élève à 35 939,18 € 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 2016, cette commission s'élève à 231 312,01 € 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 2016, cette commission s'élève à 304,80 € TTC.

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 2016, cette commission s'élève à 23 825,00 € 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 2016, 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 2016, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

Fait à Lyon et Paris, le 23 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2016 à 25 982 460 €.

Deuxième résolution

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 2016, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

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 2016, approuve les opérations traduites ou résumées dans ces rapports.

Quatrième résolution

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 2016.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 262 115,18 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 222 697,05 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 746 954,79 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 969 651,84 €

1°/ décide de répartir une somme de 3 207 369,41 € 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 (4) 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 15 327,64 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 762 282,43 €.

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.

Septième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 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 2016 à :

- Valeur comptable
26 784 709,79 €, soit 157,72 € par part
- Valeur de réalisation
58 235 270,14 €, soit 342,92 € par part
- Valeur de reconstitution
66 022 572,35 €, soit 388,78 € par part

Huitième résolution

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.

Neuvième résolution

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 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI FICOMMERCE.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE – 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI FICOMMERCE.

Onzième résolution

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 jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI FICOMMERCE.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder conformément à l'article 35 des statuts, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « 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 2017.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI FICOMMERCE.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2017, 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 de justificatifs originaux.

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

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI FICOMMERCE.

Quatorzième résolution

Constatant que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Francis BARTOUT arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection d'un (1) membre 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 2019, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide qu'est élu l'associé candidat ayant réuni le plus grand nombre de voix.

■ Membre sortant se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Francis BARTOUT

né le 19/11/1941 - demeurant à PAILHES (34)

Détenant : 55 parts

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

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Néant

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI FICOMMERCE.

Quinzième résolution

Sous la condition suspensive de l'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI FICOMMERCE, l'Assemblée Générale décide, par dérogation à l'article 20 des statuts, de proroger d'une (1) année la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance avec fixation de l'échéance de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de FICOMMERCE appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2017.

Seizième résolution

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. ■

Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI FICOMMERCE.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr