



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Buroboutic**

**Rapport Annuel 2018**



# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,  
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce  
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital au 31/12/2018 : 200 959 950 €  
339 967 473 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-01 en date du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2019

---

### Exercice 2018

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

## 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.associés.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

Henri-Jacques NOUGEIN, Président  
Huguette HONORÉ, Vice-Présidente  
Marie-Christine BONNEMAIN  
François LABORDE  
Alain SCHMITT  
Albert (Alby) SCHMITT

Société AXA FRANCE VIE, prise en la personne de Arnaud LEHUEDE  
Société CARDIF ASSURANCE VIE, prise en la personne de Gilles SAINTE-CATHERINE  
Société D4, prise en la personne de Jean-Bernard DOLINER  
Société MANDDCIE, prise en la personne de Hugues MISSONNIER  
Société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques,  
prise en la personne de Dominique CHUPIN

## Co-Commissaires aux Comptes titulaires

### CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

### CABINET P CASTAGNET

9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS  
représenté par Joël MICHEL

## Expert immobilier

### CREDIT FONCIER EXPERTISE

19 rue des Capucines – 75001 PARIS

## Dépositaire

### CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

## 2018 : année de transition pour BUROBOUTIC

Les évolutions des attentes des clients et des besoins des locataires ainsi que les stratégies de développement durable obligent les gestionnaires à intégrer ces éléments dans leurs politiques d'investissement et à accélérer les arbitrages de certains actifs.

Ce travail indispensable, entamé il y a plusieurs années par FIDUCIAL Gérance pour la SCPI BUROBOUTIC, a pour objectif de disposer à terme d'un patrimoine en parfaite adéquation avec la demande du marché.

Ainsi, 2018 a vu la SCPI BUROBOUTIC réaliser de nouveaux investissements pour un total de 48 M€, avec un **rendement moyen attractif de 6,30 % acte en main**.

Les acquisitions de l'année 2018 des immeubles de bureaux et d'activités neufs s'inscrivent dans le cadre du développement durable, où les performances environnementales et énergétiques des bâtiments sont prises en compte.

Dans le même temps, BUROBOUTIC a réalisé pour près de 25 M€ d'arbitrages d'actifs non stratégiques.

Les premiers effets positifs sont d'ores et déjà visibles et nous permettent d'anticiper pour 2019, et surtout 2020, une amélioration des résultats de Buroboutic.

Ainsi, le taux d'occupation financier (TOF) au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est en hausse sensible à 93,22 %, contre 89,04 % en moyenne annuelle en 2018 et 87,95 % en 2017.

L'année 2019 a commencé sous les meilleurs auspices, avec de nouvelles acquisitions signées à un rendement moyen de 6,40 % acte en main, dont un immeuble de bureaux de 13 M€ à Sophia-Antipolis (06).

Cette année de transition s'inscrit dans le cadre du développement maîtrisé de la SCPI BUROBOUTIC.



© Photo : Tous droits réservés

59/61 Rue Saint André des Arts  
PARIS 6<sup>e</sup>

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2018

Capitalisation <sup>(1)</sup>	357 708 711 €
Nombre de parts	1 339 733
Nombre d'associés	6 788
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	217,34 €
Valeur de reconstitution par part	257,16 €
Prix de souscription au 31 décembre 2018	267,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2018	240,30 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Capitalisation au 31/12/2016 après passage en capital variable sur la base du prix de souscription établi à 267 € depuis le 17/02/2017.

## Patrimoine immobilier au 31/12/2018

Nombre d'immeubles	194
Valeur vénale hors droits <sup>(2)</sup>	297 805 100 €
Taux d'occupation financier annuel	89,04 %
Loyers quittancés HT	19 636 905 €

<sup>(2)</sup> y compris parts dans le fonds de fonds Fidimmo

## Compte de résultat 2018 en € par part

Revenus locatifs	14,89 €	Charges non récupérables	1,45 €
		Charges d'exploitation	1,64 €
		Charges financières	0,02 €
Produits financiers	0,06 €	Résultat net	11,86 €
Résultat exceptionnel	0,02 €		

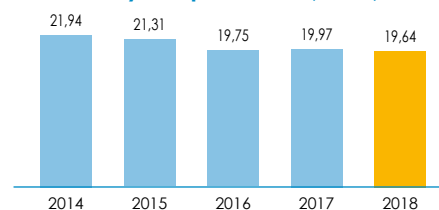
## BUROBOUTIC

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2018	11,60 € / part
TRI 10 ans 2018 <sup>(3)</sup>	5,13 %
Taux DVM 2018 <sup>(4)</sup>	4,34 %

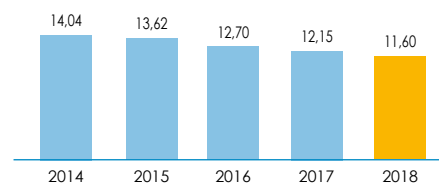
<sup>(3)</sup> source IEIF

<sup>(4)</sup> 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 part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

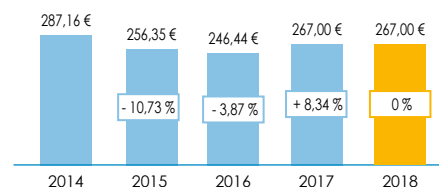
### Loyers quittancés (en M€)



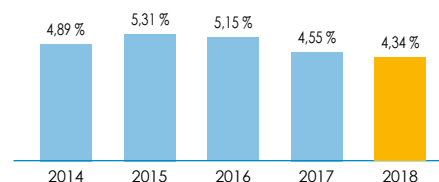
### Évolution du dividende (en €/part)



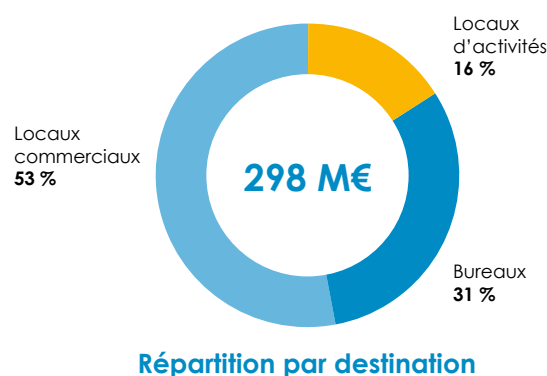
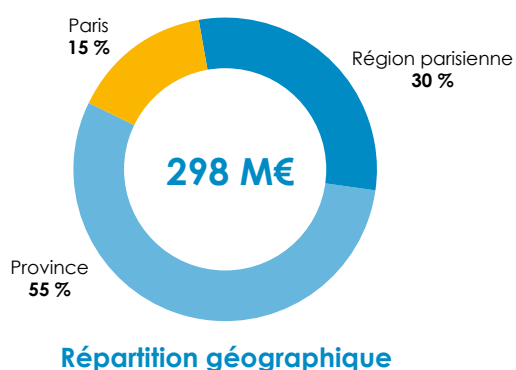
### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



### Évolution du taux DVM



## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018

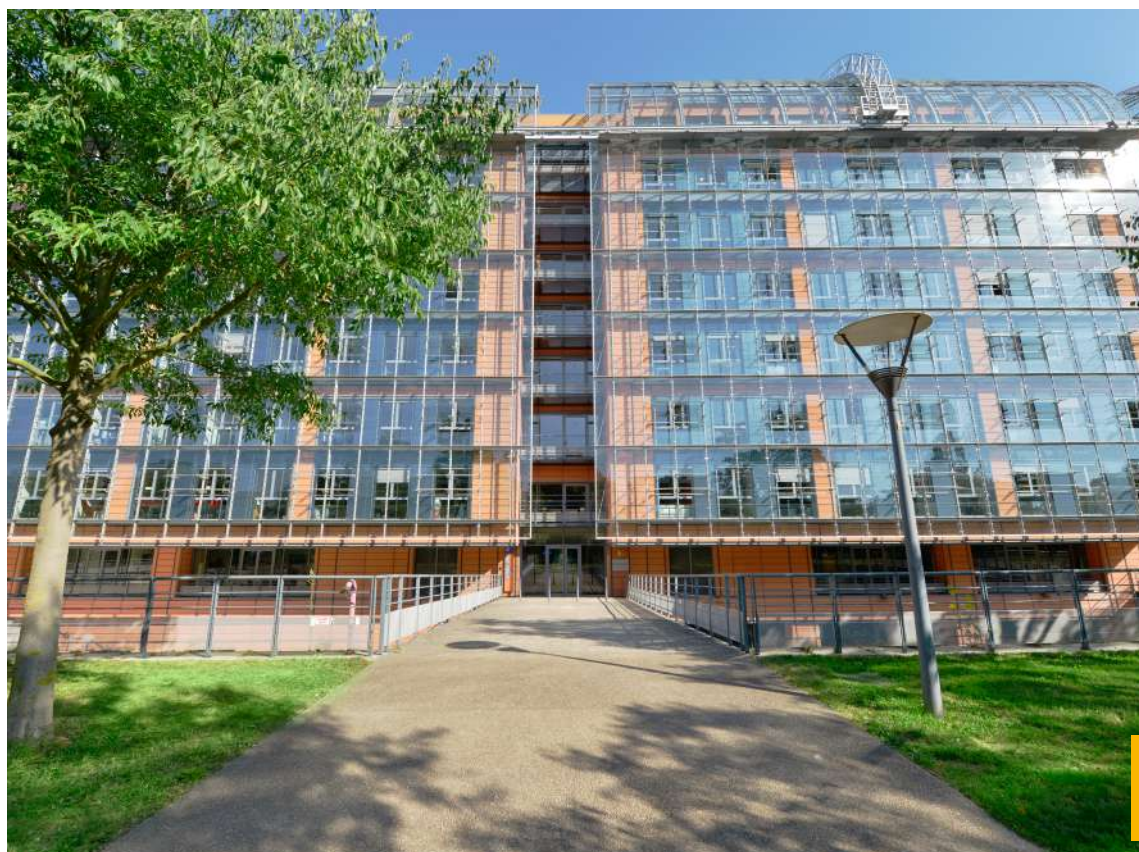


---

## Sommaire

---

Les SCPI et le marché immobilier en 2018 .....	page 6
Rapport de la Société de Gestion .....	page 7
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 13
Composition du patrimoine au 31 décembre 2018 .....	page 15
Présentation des comptes annuels .....	page 19
Annexe aux comptes annuels .....	page 23
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes .....	page 30
Texte des résolutions .....	page 33



© Photo : Tous droits réservés

45 quai Charles de Gaulle  
à Lyon

## Les SCPI en 2018

L'intérêt des investisseurs pour les SCPI s'est confirmé en 2018 avec une collecte brute de 6,5 milliards d'euros. La collecte nette s'élève à plus de 5 milliards d'euros. Les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21 %), les SCPI spécialisées (16 %), les SCPI commerces (7,5 %) et les SCPI immobiliers résidentiels (2,6 %). Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI immobilier atteignait au total 51,60 milliards d'€, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à fin 2017.

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est en particulier

confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancé au cours de l'année : commerce, investissement socialement responsable, résidentiel, hôtellerie d'altitude, actifs en région.

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de +4,35 % (contre +4,43 % en 2017). Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82 %), la performance globale s'établit à +5,17 % sur l'année.

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 2018

Grâce à une fin d'année exceptionnelle, les investissements de 2018 ont atteint un nouveau record historique, avec 31,3 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France. Ce volume exceptionnel a largement profité à la classe d'actifs bureaux, qui a engrangé près de 23 Md€, soit les trois quarts du total. Les segments du commerce et des services se sont maintenus, avec des proportions respectives de 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité ont représenté ensemble autour de 3 Md€, soit près de 10 % du total. L'Île-de-France représente désormais 83 % des volumes de transactions, un chiffre en nette augmentation par rapport à 2017 (75 %), du fait de la part des méga-deals dans les résultats de l'année.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ sont

logiquement en légère contraction, autour de 10 % du total placé en 2018. La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est revenue à un niveau comparable aux moyennes à long terme, la collecte ayant fortement ralenti depuis 1 an. Ce sont désormais les fonds d'investissement, notamment étrangers (Allemagne, USA), ainsi que les fonds souverains (Norvège, Singapour), qui dominent le marché.

Les investissements en commerce ont enrayé leur décline, avec un volume placé de 4,6 Md€, supérieur aux prévisions du marché, signe sans doute d'un meilleur équilibre entre vendeurs et acheteurs. En l'absence de transactions majeures en centres commerciaux, ce sont les portefeuilles Monoprix qui ont animé le marché, faisant des actifs à dominante alimentaire une catégorie aussi importante que les retail parks. Quant aux pieds d'immeubles de

centres-villes, ils conservent leur place de leader.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux « prime » se maintiennent à leur plancher historique, autour de 3 % dans le QCA parisien, aidés par la remontée des loyers et le faible taux de vacance. Les grandes métropoles régionales suivent le mouvement, avec un rattrapage notable, ramenant l'écart avec la capitale à moins de 100 points de base.

En commerces, les incertitudes sur l'avenir des secteurs d'activité les plus fragiles ou la désaffection touchant certaines villes ont eu un effet sur les taux. La remontée des rendements est désormais actée, en particulier sur les galeries marchandes en régions. Mais elle peut également toucher les adresses parisiennes moins reconnues. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2018 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, la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport sur les comptes annuels et de leur rapport sur les conventions réglementées et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner trois (3) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

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

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2018, il a été enregistré la souscription de 71 004 parts au nominal de 150 € et le retrait de 44 498 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 26 506 parts au nominal de 150 €, soit 3 975 900 €, pour atteindre 200 959 950 € au 31 décembre 2018 répartis sur 1 339 733 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente. La collecte brute s'est élevée à 18 958 068 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € et la capitalisation de la Société a été portée à 357 708 711 € au 31 décembre 2018.

de Gestion au titre de successions (205 dossiers représentant 27 485) et de donations (17 dossiers représentant 4 512 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. ■

## Transaction hors marché

Au cours de l'année 2018, 352 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

## Mutations de parts

Au cours de l'année 2018, ce sont 31 997 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Au cours de l'exercice 2018, votre SCPI a effectué huit nouvelles acquisitions : quatre immeubles de bureaux, deux immeubles d'activités et deux commerces.

Les immeubles de bureaux sont des actifs neufs (Meudon, Marseille) ou très récents (Sainghin-en-Mélantois et Pessac). Celui de Meudon est un immeuble BBC loué en 9 ans fermes qui procure un rendement net acte en mains de 5,55%. Celui de Marseille est un immeuble à ossature en bois, acquis en VEFA avec une garantie locative. Avec une livraison prévue pour la fin de l'année 2019, cet immeuble devrait rapporter plus de 7% net acte en mains.

Quant aux immeubles de Sainghin-en-Mélantois et Pessac, leurs rendements se situent respectivement à 6,45% et 6,34% net acte en mains. Les immeubles d'activités sont également des actifs neufs, livrés en 2018 et loués avec des baux fermes de longue durée à de solides preneurs :

le Japonais Yuasa à St Quentin Fallavier (rendement 5,88% net acte en mains) et le Français Mediapost à Lille/Lesquin (rendement 6,02% net acte en mains).

Enfin, les deux commerces se situent dans des zones commerciales dynamiques, à l'entrée du Centre commercial Carrefour de Chennevières-sur-Marne (loué à Feu Vert sur la base d'un rendement de 6,01% net acte en mains) et au cœur de la zone de Chenôve, en périphérie de Dijon (loué à Basic Fit sur la base d'un rendement 7,51% net acte en mains). ■



Immeuble	Nature	Surface	Date d'acquisition	Locataire	Loyer	Prix acte en main
37-39 Route de Vaugirard 92360 MEUDON	Bureaux	1 070 m <sup>2</sup>	30/03/2018	CESA	375 K€	6 757 K€
ZAC des Chênes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	Activités	4 644 m <sup>2</sup>	19/04/2018	Yuasa	412 K€	7 002 K€
Le Bougainville Euromed 13015 MARSEILLE	Bureaux	2 355 m <sup>2</sup>	28/06/2018	Recherche en cours	434 K€	6 100 K€
120 & 140 Avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	Bureaux	1 200 m <sup>2</sup>	30/07/2018	Multilocataire	185 K€	2 867 K€
Edison Park B3-B4 31 Avenue Gustave Eiffel 33600 PESSAC	Bureaux	4 939 m <sup>2</sup>	31/07/2018	Bureau Veritas Engie	525 K€	8 277 K€
894 Rue des Saules - 59810 LESQUIN	Activité	6 473 m <sup>2</sup>	25/09/2018	Mediapost	335 K€	5 562 K€
85 Route de Provins 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE	Commerce	1 490 m <sup>2</sup>	06/12/2018	Feu Vert	204 K€	3 395 K€
11 bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE	Commerce	1 579 m <sup>2</sup>	27/12/2018	Basic Fit	218 K€	2 903 K€
<b>TOTAL</b>		<b>23 750 m<sup>2</sup></b>			<b>2 687 K€</b>	<b>42 863 K€</b>

Par ailleurs, votre SCPI a procédé en 2018 à un investissement de 4.800K€ dans le fonds de fonds Fidimmo, géré par FIDUCIAL Gérance, faisant suite à un investissement de 2.000 K€ dans ce même fonds l'année précédente.

Enfin, postérieurement à la clôture, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux multilocataire, situé avenue de Roumanille à Sophia-Antipolis (06) et procurant un rendement de 6,40% net acte en mains pour un investissement de 12.988 K€ AEM.

## Cessions d'actifs

Dans le cadre de la valorisation de votre patrimoine, votre Société a cédé durant l'année 2018, grâce à une politique

d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, des actifs devenus obsolètes ou vacants.

Ont ainsi été vendus en 2018 les immeubles suivants :

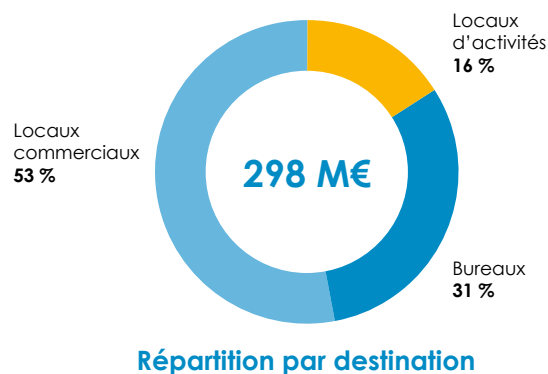
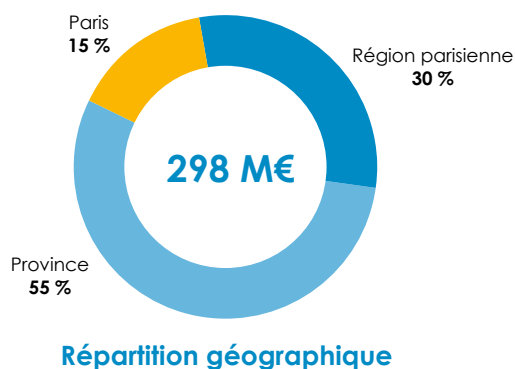
Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2017
21 Rue Micolon - 94140 ALFORTVILLE	Commerce	152 m <sup>2</sup>	200 000 €	200 000 €
Les Noues de Seine - 91350 GRIGNY	Commerce	396 m <sup>2</sup>	340 000 €	340 000 €
Route d'Andrézy - 78300 CARRIERES S/POISSY	Commerce	1 200 m <sup>2</sup>	580 000 €	580 000 €
4 Avenue Rio Solado - 91940 LES ULIS	Bureaux	1 414 m <sup>2</sup>	670 000 €	650 000 €
Zac du chemin des Eaux - 78340 CLAYES SOUS BOIS	Commerce	910 m <sup>2</sup>	1 250 000 €	1 240 000 €
20/22 Rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	Bureaux	426 m <sup>2</sup>	460 000 €	440 000 €
139-141 Rue Vendôme - 69006 LYON	Bureaux	1 520 m <sup>2</sup>	5 800 000 €	5 360 000 €
17 Chemin de la Poterne - 38000 GRENOBLE	Activité	6 982 m <sup>2</sup>	1 450 000 €	1 400 000 €
Portefeuille de 18 actifs - RÉGION PARISIENNE ET PROVINCE	Bureaux / Comm.	22 048 m <sup>2</sup>	12 733 338 €	17 705 000 €
3 rue Olympes de Gouges 91350 GRIGNY	Activité	2 200 m <sup>2</sup>	810 000 €	690 000 €
<b>Total</b>		<b>37 248 m<sup>2</sup></b>	<b>24 293 338 €</b>	<b>28 605 000 €</b>

## Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de votre Société est réparti sur 194 immeubles et totalise une superficie de 172 620 m<sup>2</sup> en baisse de 8,41 % par rapport à 2017 (188 473 m<sup>2</sup>) suite principalement à la cession le 27 décembre 2018 d'un portefeuille de 18 actifs.

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2017. Ainsi, la province reste majoritaire à 55 % en valeur.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



### Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des immeubles sur la base des actualisations d'expertise immobilière réalisées par CREDIT FONCIER EXPERTISE. Les valeurs s'établissent à un total de 297 805 K€ hors droits au 31 décembre 2018,

y compris les 40 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo pour un montant de 6 800 K€. La valeur vénale des actifs ressort en hausse de 3,1 % par rapport à 2017 mais est en baisse à périmètre constant (-0,8 %).

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	35 473	9 276	1 128	45 877
Région parisienne	51 789	21 740	13 964	87 493
Province	69 684	60 866	33 885	164 435
<b>Totaux</b>	<b>156 946</b>	<b>91 882</b>	<b>48 977</b>	<b>297 805</b>

### Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile le volume des loyers quittancés est passé de 19 965 K€ en 2017 à 19 637 K€ en 2018, soit une baisse de 328 K€ (- 1,6 %).

Cette légère baisse des produits locatifs provient notamment des libérations qui sont survenues durant le cours de l'année et des renouvellements à la baisse pour certains actifs vieillissants.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 16 141 m<sup>2</sup> et concernent principalement :

- des locaux de bureaux situés à Gouesnou (2 612 m<sup>2</sup>),
- un plateau de bureaux situé à Grenoble (465 m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située à Nice Trinité (2 585 m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située au Havre (1 195 m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située à Serris (495 m<sup>2</sup>),
- des locaux d'activités situés à Croissy Giverny (1 123 m<sup>2</sup>)

- et des locaux d'activités et de bureaux à Bouguenais (4 004 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 6 933 m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel global de 1 046 K€ HT) dont les plus significatives ont été enregistrées :

- dans le secteur du bureau : à Labège (635 m<sup>2</sup>), à Aix-en-Provence (780 m<sup>2</sup>) et à Poissy (278 m<sup>2</sup> + 214 m<sup>2</sup>),
- dans le secteur du commerce : à Nice Trinité (2 585 m<sup>2</sup>), à Le Fayet (576 m<sup>2</sup>) et à Chambourcy (76 m<sup>2</sup> + 178 m<sup>2</sup>) ainsi que pour de nombreuses surfaces commerciales inférieures à 150 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2018, hors locaux en arbitrage, s'élève à 95,40 % en progression de 1,70 % par rapport à 2017 (93,67 %).

### Taux d'occupation financier (TOF) \*

2018	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	89,22 %	88,78 %	89,11 %	89,05 %

\* (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) 2018 par rapport à 2017

	2017	2018
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	89,10 %	89,05 %
TOF annuel	87,95 %	89,04 % *

\* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 95,40 %

## Provisions pour créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 494 K€, en forte baisse par rapport à l'année 2017 (814 K€). Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement

de certains locataires, compte tenu de leurs difficultés financières et des liquidations judiciaires constatées en 2018.

À la clôture de l'exercice, le stock de provisions pour dépréciation des créances douteuses s'élève à 1 800 K€.

## Travaux

Au 31 décembre 2018, le montant des travaux et grosses réparations réalisés au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 640 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE). Par ailleurs, 165 K€ HT de travaux de rénovation ont

été effectués et comptabilisés directement en charges immobilières.

Enfin, 1 078 K€ de travaux ont été immobilisés, correspondant principalement à des travaux de sécurisation de toitures, de remplacement de menuiseries et de climatisation.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant K€ HT
Centre commercial Intermarché - 95190 GOUSSAINVILLE	Création de locaux commerciaux	306
350 Avenue du club hippique - 13200 AIX EN PROVENCE	Rénovation des locaux	221
Rue Vallés - 44340 BOUGUENAIS	Remplacement de la toiture amiantée par une toiture double peau avec isolation incorporée	219
La Greffière - 91170 FLEURY - MEROGIS	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse et démolition du plafond à l'intérieur des locaux	161
51-55 Rue Aristide Briand - 77100 MEAUX	Rénovation des locaux	83

## Compte de résultat au 31 décembre 2018

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC arrêtés au 31 décembre 2018 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2018

Le résultat net de votre SCPI ressort à 15 656 K€ au 31/12/2018 à un niveau quasi-équivalent à celui du 31/12/2017 (15 649 K€).

Le résultat de l'activité immobilière, à 18 119 K€, s'inscrit en légère baisse de 0,7%. Cette baisse est principalement attribuable à l'évolution des loyers qui enregistrent une érosion de 1,6% malgré une meilleure maîtrise des charges immobilières.

Si les charges d'entretien et travaux et leur provisionnement s'élèvent à 582 K€ contre 543 K€ en 2017, les autres charges immobilières, qui intègrent les charges et les taxes foncières non récupérables, sont en repli de 229 K€ sur l'exercice, sous l'effet principalement de l'impact positif des apurements de charges sur exercices antérieurs (353 K€).

S'agissant des charges d'exploitation hors provisions, celles-ci diminuent également de 177 K€. Elles se composent principalement de la rémunération de votre Société de Gestion dont l'évolution est calée sur l'encaissement des loyers, mais également des honoraires des commissaires aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier.

Quant à la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, celle-ci s'établit à 494 K€ à comparer à 814 K€ au 31/12/2017. Toutefois, après prise en compte des reprises de provisions comptabilisées concomitamment, la dotation aux provisions et les pertes sur créances irrécouvrables nettes de reprises s'élèvent à 359 K€, soit 1,8 % des loyers contre 541 K€ l'an passé (2,7 %).

Le résultat financier présente une légère perte de -21 K€ contre -70 K€ en 2017, compte tenu de la hausse des produits financiers qui enregistrent pour la première fois les dividendes perçus des titres Fidimmo. Les frais financiers viennent compenser toutefois ces produits en raison du tirage, pendant l'exercice, de la ligne de crédit revolving.

Le résultat exceptionnel ressort à 22 K€ à comparer à 344 K€ en 2017. À ce titre, nous rappelons que le résultat exceptionnel de 2017 était la conséquence, principalement, d'apurements de divers soldes comptables créditeurs devenus sans objet.

En synthèse, le résultat par part de BUROBOUTIC au titre de l'année 2018 s'élève à 11,86 € contre 12,41 € en 2017, soit une baisse de 4,4 % compte tenu de l'augmentation du nombre de parts moyen en jouissance émises pendant l'exercice écoulé. Afin de poursuivre la restauration du report à nouveau de votre SCPI, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,60 € par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 4,34 %. ■

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2018,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 et 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 à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Désignation de trois (3) membres du Conseil de Surveillance,

Cette année, trois (3) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur.

Ceux de :

- La Société AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur Arnaud LEHUEDE,
- Madame Marie-Christine BONNEMAIN,
- Madame Huguette HONORÉ.

Seule la Société AXA FRANCE VIE se représente à vos suffrages, Mesdames Marie-Christine BONNEMAIN et Huguette HONORÉ nous ayant informé de leur souhait de ne pas briguer un nouveau mandat, lesquelles nous remercions pour la contribution et le travail accompli.

Nous avons également reçu sept (7) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de onze (11) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % 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.

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

Au cours de l'exercice précédent, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 20 000 000 d'euros.

Au 31 décembre 2018, le crédit revolving a été tiré à hauteur de 20 000 000 d'euros et il est à noter 17,9 millions d'euros d'acquisitions payables à terme sous promesse.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés 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, Chers associés,

## I – ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Notre SCPI a, cette année encore, dû faire face à une conjoncture toujours difficile sur le plan économique qui fragilise les entreprises et les commerçants locataires de notre patrimoine.

Malgré la politique menée en matière d'investissements et d'arbitrages par la Société de Gestion, la baisse des recettes locatives et l'augmentation des charges résultant d'un nombre significatif de locaux vacants et d'impayés n'ont pu être compensées qu'en partie.

Plutôt que de maintenir un rendement artificiel en prélevant sur le report à nouveau, lequel, déjà bas, a été impacté négativement par les nouvelles règles de comptabilisation relatives au passage de la provision pour grosses réparations (P.G.R.) à la provision pour gros entretiens (P.G.E.), la Société de Gestion a opté pour une politique de distribution réaliste proche du résultat de l'exercice, préservant le report à nouveau en le reconstituant progressivement.

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation, considérant qu'il s'agissait d'une décision de sagesse dans un contexte conjoncturel où une rapide reprise d'une croissance soutenue n'est pas encore sérieusement envisageable.

## II – ACTIVITE ET RESULTATS

Le marché des parts, réouvert en février 2017, a été relativement dynamique au cours de l'exercice avec une collecte permettant la création de parts. Le prix de souscription de la part est de 267 €.

Au 31 décembre 2018, notre SCPI comptait 6 788 associés détenant 1 339 733 parts, soit un capital nominal de 200 959 950 €.

Les sommes collectées et le réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs ont permis de réaliser de nouveaux investissements selon des critères sécurisants en terme d'emplacements et de conditions locatives. Les taux de rendement de ces nouveaux actifs principalement de type « bureaux » ne sont pas inférieures à 5,5 % acte en main. En outre, il est à noter un nouvel investissement dans le fonds de fonds lancé par Fiducial Gérante, FIDIMMO. Sur l'exercice 2018, l'ensemble des investissements représente un montant global de près de 47,6 M€.

Votre conseil se montre particulièrement vigilant sur la politique d'arbitrages menée visant à délester votre SCPI des actifs pesant sur le taux d'occupation financier. Au cours de l'exercice 2018, neuf (9) actifs ont été vendus. Le projet d'accélération de la politique d'arbitrages via la mise en place d'un portefeuille d'actifs de manière à sortir les actifs difficiles pesant sur le taux d'occupation financier a été mis en œuvre. Au 27 décembre 2018, un portefeuille de dix-huit (18) actifs a été vendu. Même si cette vente a conduit à la réalisation d'une moins-value, il convient de souligner qu'elle permet à la SCPI de gagner cinq (5) années d'arbitrages et de se repositionner plus rapidement sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés.

Au vu des expertises de fin d'année, la valeur du patrimoine est en baisse à périmètre constant (-0,8 %). La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 184,81 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de

la valeur nette des autres actifs de la Société, s'établit à 217,34 € par part. La valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine, s'établit à 257,16 €.

Les revenus locatifs sont en baisse par rapport à l'année 2017. Le résultat distribuable s'établit à 15 656 084,92 euros, soit un résultat net par part de 11,86 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2018 est de 11,60 € par part de manière à renforcer le report à nouveau et ce, conformément aux prévisions et objectifs arrêtés par la Société de Gestion en concertation avec le Conseil de Surveillance.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2018, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de poursuivre l'intensification des relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant encore sur le taux d'occupation financier tout en poursuivant la politique d'investissements dans des actifs présentant des taux attractifs pré-financés par le crédit-revolving de manière à anticiper la collecte.

Le Conseil de Surveillance considère que ces résultats, situés dans le contexte conjoncturel actuel, demeurent globalement corrects, le taux de distribution (TDVM) s'établissant à 4,34 % en 2018. Cependant, il est clair que les mesures de redressement entreprises devront être poursuivies de manière soutenue afin d'améliorer progressivement les résultats.

## III – ROLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

Nous avons poursuivi nos contacts avec la Société de Gestion pour étudier diverses questions de la vie de notre SCPI et améliorer certains dispositifs.

## IV – COMPTES ANNUELS - PROJETS DE RESOLUTIONS

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Mesdames Marie-Christine BONNEMAIN et Huguette HONORE nous ont fait connaître leur souhait de ne pas se représenter au Conseil de Surveillance. Nous tenons à les remercier pour leur investissement et le travail accompli au cours de l'exercice de leurs mandats, lequel a été particulièrement constructif.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous conseillons de cocher la case B et de donner pouvoir à votre Président. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance et à cocher la case correspondante. N'oubliez pas de cocher la case D et de participer à l'élection des candidats au Conseil de Surveillance. À ce titre, je vous rappelle que le vote des candidats est impératif, ne pouvant être délégué à un mandataire.

N'hésitez pas, si vous avez des questions, à nous solliciter, FIDUCIAL Gérance nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes.

Fait à LYON, le 02 avril 2019

Le Président du Conseil de Surveillance  
**Henri-Jacques NOUGEIN**

# 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)**

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	11,91 %	3,11 %	0,38 %	15,40 %
Région parisienne	17,39 %	7,30 %	4,69 %	29,38 %
Province	23,40 %	20,44 %	11,38 %	55,22 %
<b>Totaux</b>	<b>52,70 %</b>	<b>30,85 %</b>	<b>16,45 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 1<sup>er</sup> décembre 1986

Nominal de la part : 150 €

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 <sup>(1)</sup>
2014	189 000 000 €	2 033 400 €	1 260 000	6 909	393 124 €	269,73 €
2015	189 000 000 €	Néant	1 260 000	6 881	Néant	249,75 €
2016	189 000 000 €	Néant	1 260 000	6 847	Néant	244,20 € <sup>(2)</sup>
2017	196 984 050 €	15 452 812 €	1 313 227	6 850	2 658 733 €	267,00 €
2018	200 959 950 €	8 265 199 €	1 339 733	6 788	1 895 807 €	267,00 €

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution / prix de souscription payé par l'acheteur.

<sup>(2)</sup> Prix d'exécution au 21 novembre 2016, compte tenu de la suspension du marché secondaire à compter du 22 novembre 2016.

**Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait**

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (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
2014	9 567	0,77 %	6 067	-	124 226 €
2015	19 248	1,53 %	6 125	N.S	173 813 €
2016	32 104	2,55 %	0	N.S	345 005 €
2017	47 884	3,80 %	1 574	N.S	-
2018	44 850	3,42 %	0	N.S	-

## Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,60 € par part, portant jouissance sur 12 mois et correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 3,00 € par part aux deux premiers trimestres et de 2,80 € aux deux derniers.

Sur cette base, le taux de distribution 2018 s'établit à 4,34 % (coupon annuel divisé par le prix de souscription, soit 267 €).

Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 9,31 %.

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	14,04 €	13,62 €	12,70 €	12,15 €	11,60 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	289,66 €	269,73 €	249,75 €	267 €	267 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	4,85 %	5,05 %	5,09 %	4,55 %	4,34 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	287,16 €	256,35 €	246,44 €	267 €	267 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(3)</sup>	4,89 %	5,31 %	5,15 %	4,55 %	4,34 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	0,68 €	0,85 €	0,81 €	0,75 €	0,62 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier sur le marché secondaire jusqu'au 21/11/2016 avant passage en capital variable. Depuis le passage en capital variable, celui-ci correspond au prix de souscription.

<sup>(3)</sup> 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 éventuels acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n. Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

## Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	17,52	96,92 %	16,91	99,09 %	15,68	98,34 %	15,83	85,40 %	14,89	79,35 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,05	0,26 %	0,04	0,25 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,06	0,32 %
Produits divers	0,51	2,82 %	0,11	0,66 %	0,27	1,69 %	0,60	14,59 %	3,81	20,33 %
<b>Total</b>	<b>18,08</b>	<b>100 %</b>	<b>17,06</b>	<b>100 %</b>	<b>15,95</b>	<b>100 %</b>	<b>16,43</b>	<b>100 %</b>	<b>18,76</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,79	9,93 %	1,55	9,11 %	1,50	9,42 %	1,40	7,56 %	1,26	6,72 %
Autres frais de gestion	-0,35	-1,94 %	0,18	1,03 %	0,22	1,41 %	0,76	15,50 %	2,12	11,31 %
Entretien du patrimoine	0,85	4,68 %	0,74	4,34 %	0,76	4,80 %	0,67	3,59 %	0,98	5,20 %
Charges financières	0,08	0,42 %	0,05	0,29 %	0,03	0,16 %	0,06	0,31 %	0,08	0,41 %
Charges locatives non récupérables	0,52	2,89 %	0,22	1,30 %	0,40	2,53 %	1,53	8,27 %	3,10	16,53 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,89</b>	<b>15,99 %</b>	<b>2,74</b>	<b>16,06 %</b>	<b>2,91</b>	<b>18,33 %</b>	<b>4,42</b>	<b>35,22 %</b>	<b>7,53</b>	<b>40,17 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,49	2,71 %	0,48	2,76 %	0,50	3,12 %	-0,24	-1,27 %	0,03	0,14 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,52	2,88 %	0,58	3,42 %	0,30	1,89 %	0,11	0,58 %	-0,64	-3,42 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,01</b>	<b>5,59 %</b>	<b>1,06</b>	<b>6,18 %</b>	<b>0,80</b>	<b>5,01 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,69 %</b>	<b>-0,62</b>	<b>-3,28 %</b>
<b>Total</b>	<b>3,91</b>	<b>21,63 %</b>	<b>3,95</b>	<b>23,17 %</b>	<b>3,70</b>	<b>23,19 %</b>	<b>4,29</b>	<b>34,53 %</b>	<b>6,92</b>	<b>36,89 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>14,17</b>	<b>74,81 %</b>	<b>13,11</b>	<b>72,60 %</b>	<b>12,25</b>	<b>76,80 %</b>	<b>12,13</b>	<b>0,65 %</b>	<b>11,84</b>	<b>63,11 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,14</b>	<b>0,83 %</b>	<b>0,16</b>	<b>1,04 %</b>	<b>0,18</b>	<b>1,13 %</b>	<b>0,27</b>	<b>1,47 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,09 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>14,31</b>	<b>75,64 %</b>	<b>13,27</b>	<b>73,64 %</b>	<b>12,43</b>	<b>77,93 %</b>	<b>12,41</b>	<b>66,94 %</b>	<b>11,86</b>	<b>63,20 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,63	-3,50 %	0,18	1,03 %	-0,04	-0,25 %	-0,26	-1,40 %	-0,26	-1,39 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>14,04</b>	<b>77,66 %</b>	<b>13,62</b>	<b>79,80 %</b>	<b>12,70</b>	<b>79,67 %</b>	<b>12,15</b>	<b>65,53 %</b>	<b>11,60</b>	<b>61,82 %</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017 (en €)	Durant l'année 2018 (en €)	Total au 31/12/2018 (en €)
Fonds collectés	297 932 132	12 283 368	310 215 500
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	38 718 169	39 202 713	77 920 882
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 291 914 890	- 34 885 738	- 326 800 628
- Immobilisations financières non contrôlées	- 2 000 000	- 4 800 000	- 6 800 000
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Frais d'acquisition non récupérables	-41 329 595	- 8 444 259	- 49 773 854
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif	-2 479 197	- 15 282 591	- 17 761 788
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>- 1 073 381</b>	<b>-11 926 508</b>	<b>-12 999 889</b>

# Composition du patrimoine au 31 décembre 2018

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces à Paris</b>			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	668 979
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	209 415
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	342	809 647
122 avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	104	136 054
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 249
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	17/09/1987	51	152 449
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	29	80 680
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	174 093
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	420 075
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	145 859
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	156 887
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	20	76 000
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21/12/2011	637	5 315 000
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	91	1 830 000
<b>Sous-total commerces à Paris</b>		<b>4 382</b>	<b>17 663 925</b>
<b>Commerces en région parisienne</b>			
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	75	176 079
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 999
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	25/09/1987	71	55 644
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	600	694 002
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	60	45 967
Avenue de Claves 77500 CHELLES	08/12/1987	231	116 589
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	2 042 039
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	25/11/1988	1 084	827 424
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	270	332 648
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	145	260 198
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	494 803
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	656 292



Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	679 909
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	480 337
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/05/1990	368	563 205
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	52 698
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	395	734 177
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	130 201
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 377
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/09/1990	96	286 638
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	83	358 973
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	561 432
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	10/07/1991	0	32 735
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	235	420 462
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	162	406 431
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	18/05/1992	55	180 805
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	16/09/1992	180	388 101
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	21/10/1992	50	84 624
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	14/12/1992	135	276 158
15 ^ 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	24/02/1993	443	699 395
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	69	167 694
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287	561 194
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	21/12/1993	76	127 864
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	06/10/1994	435	483 113
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	201 754
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	01/01/2003	191	191 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600
69 ^ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	360	637 000
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	01/01/2003	465	170 000
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	01/01/2003	68	64 000
66, route de Mantès 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	693 949
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 609 326
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000
23-39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	12/06/2006	274	738 092
80-84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	12/04/2007	3 411	5 755 662
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 362 992
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 526	2 946 962
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750
85 Route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE	06/12/2018	1 490	3 080 000
<b>Sous-total commerces en région parisienne</b>		<b>26 849</b>	<b>38 620 107</b>

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces en province</b>			
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	07/03/1988	1 200	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 676	947 444
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	89	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 398 413
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	310	1 450 000
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 608	1 812 395
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 422 904
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1 000	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 503 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 363 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 922 655
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 598 198
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	712	1 400 000
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 235	5 150 000
75 Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 146 647
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	01/08/2013	404	720 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 585	6 730 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 708	2 180 000
50, rue Saint-Ferréal 13001 MARSEILLE	11/04/2014	39	1 102 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000
104, rue Victor Hugo 76600 LE HAVRE	25/11/2015	1 195	1 165 000
11 Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	2 650 000
<b>Sous-total commerces en Province</b>		<b>46 808</b>	<b>63 570 108</b>
<b>Total commerces</b>		<b>78 038</b>	<b>119 854 139</b>
<b>Bureaux à Paris</b>			
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	01/01/2003	110	442 755
64, rue de Crimée 75019 PARIS	01/01/2003	145	116 000
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	10/05/2007	537	4 327 252
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>792</b>	<b>4 886 007</b>
<b>Bureaux en région parisienne</b>			
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	28/04/1987	344	593 402
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	3 093 037
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 589 476
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	721 437
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 130 000
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	673	1 320 000
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	380	500 000
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1 070	6 474 340
<b>Sous-total bureaux en région parisienne</b>		<b>7 994</b>	<b>17 651 691</b>
<b>Bureaux en province</b>			
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	01/01/2003	692	806 223
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	1 431 479
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	454 082
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	570 209
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	03/12/2004	1 251	1 400 000
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	231 199
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droits (en €)
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	18/01/2006	776	992 871
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 740 606
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 247 232
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 940 000
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 142 616
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 831 108
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 200 000
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 000 000
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	2 605 000
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	3 100	7 500 000
120 & 140 Avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	30/07/2018	1 200	2 600 000
Avenue Gustave Eiffel B3/B4 33600 PESSAC	31/07/2018	4 939	7 700 000
<b>Sous-total bureaux en Province</b>		<b>31 757</b>	<b>58 193 166</b>
<b>Total bureaux</b>		<b>40 543</b>	<b>80 730 864</b>
<b>Locaux mixtes et activités en région parisienne</b>			
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	01/01/2003	540	324 246
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	01/01/2003	280	267 846
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 313	1 043 915
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 542 639
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 225 000
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 350 185
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 100 000
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 450 000
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne</b>		<b>16 895</b>	<b>14 303 831</b>
<b>Locaux mixtes et activités en Province</b>			
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	285 740
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	01/10/2007	1 344	1 047 950
rue Vallée 44340 BOUGUENAI	16/04/2008	4 004	2 805 676
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 000 000
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 782 715
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 514 032
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 100 000
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 044	3 474 800
ZAC des Chenes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4 644	6 650 000
Parc d'activité de Lesquin 59810 LESQUIN	25/09/2018	6 473	5 330 000
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en Province</b>		<b>37 144</b>	<b>33 990 913</b>
<b>Total locaux mixtes et activités</b>		<b>54 039</b>	<b>48 294 743</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>172 620</b>	<b>248 879 746</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+ 77 475,90	+ 106 400,00	+ 77 475,90	+ 99 484,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00	+ 1 654 332,00	+ 2 060 516,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	- 253 376,79		- 231 016,39	
Terrains et constructions locatives	+ 247 401 315,33	+ 288 665 100,00	+ 251 591 425,52	+ 284 802 100,00
Immobilisations en cours			+ 104 504,36	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 458 600,00		- 2 165 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>247 421 146,44</b>	<b>291 005 100,00</b>	<b>251 031 721,39</b>	<b>286 962 100,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 6 800 000,00	+ 6 800 000,00	+ 2 000 000,00	+ 2 000 000,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 66 532,84	+ 66 532,84	+ 66 532,84	+ 66 532,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 901 317,95	+ 2 901 317,95	+ 5 046 838,65	+ 5 046 838,65
Autres créances	+ 10 199 096,65	+ 10 199 096,65	+ 7 749 526,30	+ 7 749 526,30
Provision pour dépréciation des créances	- 1 800 264,91	- 1 800 264,91	- 2 782 885,00	- 2 782 885,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 200 000,00	+ 2 200 000,00	+ 2 200 000,00	+ 2 200 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 10 873 891,31	+ 10 873 891,31	+ 6 821 068,27	+ 6 821 068,27
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>24 440 573,84</b>	<b>24 440 573,84</b>	<b>19 101 081,06</b>	<b>19 101 081,06</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques	- 113 689,77	- 113 689,77		
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 24 439 742,61	- 24 439 742,61	- 4 258 489,61	- 4 258 489,61
Dettes d'exploitation	- 1 486 853,33	- 1 486 853,33	- 239 942,79	- 239 942,79
Dettes diverses	- 8 026 712,60	- 8 026 712,60	- 9 168 897,94	- 9 168 897,94
Dettes diverses/Distribution				
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-31 093 291,65</b>	<b>-31 093 291,65</b>	<b>-13 187 444,76</b>	<b>-13 187 444,76</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 1 113,13	- 1 113,13		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 24 068,22	+ 24 068,22	+ 58 261,15	+ 58 261,15
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>25 181,35</b>	<b>25 181,35</b>	<b>58 261,15</b>	<b>58 261,15</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>247 593 609,98</b>		<b>259 003 618,84</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>291 177 563,54</b>		<b>294 933 997,45</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	196 984 050,00		3 975 900,00	200 959 950,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	100 233 451,61		8 307 468,00	108 540 919,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-41 329 595,29		-8 444 259,11	-49 773 854,40
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-2 479 197,07		-15 282 591,34	-17 761 788,41
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	510 591,61	318 601,08		829 192,69
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	15 648 710,98	-15 648 710,98		
Résultat de l'exercice N			15 656 084,92	15 656 084,92
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-11 279 023,00	15 330 109,90	-4 051 086,90	
Acomptes sur distribution N			-11 571 524,43	-11 571 524,43
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>259 003 618,84</b>		<b>-11 410 008,86</b>	<b>247 593 609,98</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	6 420 376
Crédit revolving non tiré au 31/12/2018	
<b>Total</b>	<b>6 420 376</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/18 (en €)	Au 31/12/17 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	19 636 905,06	19 965 092,82
Charges facturées	56 270,79	579,36
Autres revenus locatifs	19 521,67	2 921,19
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	369 537,63	57 858,94
Reprises de provisions	1 320 000,00	1 050 000,00
Transferts de charges immobilières	2 769 822,48	690 611,92
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>24 172 057,63</b>	<b>21 767 064,23</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	56 270,79	406,35
Travaux de gros entretiens	640 413,01	279 037,76
Charges d'entretien du patrimoine locatif	648 219,02	560 634,05
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	4 094 242,53	1 932 925,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens	613 600,00	753 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>6 052 745,35</b>	<b>3 526 003,37</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>18 119 312,28</b>	<b>18 241 060,86</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	1 895 806,80	2 658 732,60
Divers produits d'exploitation	238,50	7,96
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	747 608,91	755 380,15
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>2 643 654,21</b>	<b>3 414 120,71</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 663 850,20	1 766 431,77
Honoraires de souscription	1 895 806,80	2 658 732,60
Diverses charges d'exploitation	407 684,64	482 071,79
Pertes sur créances irrécouvrables	499 013,41	481 931,14
Dotations aux amortissements d'exploitation	34 192,93	77 056,62
Dotations aux provisions d'exploitation	113 689,77	0,00
Dépréciation des créances douteuses	493 670,47	814 262,25
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>5 107 908,22</b>	<b>6 280 486,17</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-2 464 254,01</b>	<b>-2 866 365,46</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	71 469,87	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	8 374,32	3 355,28
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>79 844,19</b>	<b>3 355,28</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	59 085,70	23 126,95
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	41 593,61	49 777,78
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>100 679,31</b>	<b>72 904,73</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-20 835,12</b>	<b>-69 549,45</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	23 115,87	344 050,46
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>23 115,87</b>	<b>344 050,46</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	1 254,10	485,43
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>1 254,10</b>	<b>485,43</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>21 861,77</b>	<b>343 565,03</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>15 656 084,92</b>	<b>15 648 710,98</b>
<b>Total Général</b>	<b>26 918 671,90</b>	<b>25 528 590,68</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 478 431	2 340 000	1 500 792	2 160 000
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>	<b>1 478 431</b>	<b>2 340 000</b>	<b>1 500 792</b>	<b>2 160 000</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	119 854 139	153 919 100	128 698 813	160 529 100
Bureaux	79 252 433	86 970 000	81 201 729	86 383 000
Locaux mixtes d'activités				
	48 294 743	47 776 000	41 690 884	37 890 000
<b>Total</b>	<b>247 401 315</b>	<b>288 665 100</b>	<b>251 591 426</b>	<b>284 802 100</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
			104 504	
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>			<b>104 504</b>	
<b>Total général</b>	<b>248 879 746</b>	<b>291 005 100</b>	<b>253 196 721</b>	<b>286 962 100</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2018

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Capital (en K€)	Résultat (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Fidimmo	6 800	6 800	17 003	257	17 082	39,99 %

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine ,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état des engagements hors bilan.

### Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

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 CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de

l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

### Evaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

### Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

### Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.



## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Droits réels				
Concessions	77 475,90	0,00		77 475,90
Constructions sur sol d'autrui	1 654 332,00	0,00		1 654 332,00
Terrains et Constructions locatives	251 591 425,52	35 012 602,48	-39 202 712,67	247 401 315,33
Immobilisations en cours	104 504,36	-104 504,36		0,00
<b>Total</b>	<b>253 427 737,78</b>	<b>34 908 098,12</b>	<b>-39 202 712,67</b>	<b>249 133 123,23</b>

### État des amortissements des immobilisations locatives

Eléments	Amortissement au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2018
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	231 016,39	22 360,40		253 376,79
<b>Total</b>	<b>231 016,39</b>	<b>22 360,40</b>		<b>253 376,79</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 165 000,00	613 600,00	- 1 320 000,00	1 458 600,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>2 165 000,00</b>	<b>613 600,00</b>	<b>- 1 320 000,00</b>	<b>1 458 600,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2018	1 320 000	-	-	-	1 320 000	-
Dépenses sur 2019	424 000	-	423 000	-	-	847 000
Dépenses sur 2020	267 000	-	50 600	-	-	317 600
Dépenses sur 2021	136 000	-	68 000	-	-	204 000
Dépenses sur 2022	18 000	-	18 000	-	-	36 000
Dépenses sur 2023	-	-	54 000	-	-	54 000
<b>TOTAL PGE</b>	<b>2 165 000</b>	<b>-</b>	<b>613 600</b>	<b>-</b>	<b>1 320 000</b>	<b>1 458 600</b>

### État des titres financiers

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	2 000 000,00	4 800 000,00		6 800 000,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>4 800 000,00</b>		<b>6 800 000,00</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	66 532,84		66 532,84
Créances locataires	1 101 053,04	1 101 053,04	
Autres créances	10 199 096,65	10 199 096,65	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	24 068,22	24 068,22	
<b>Total</b>	<b>11 390 750,75</b>	<b>11 324 217,91</b>	<b>66 532,84</b>

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	24 439 742,61	20 000 000,00		4 439 742,61
Dettes d'exploitation	-1 486 853,33	-1 486 853,33		
Dettes diverses	8 026 712,60	8 026 712,60		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	-1 113,13	-1 113,13		
<b>Total</b>	<b>30 978 488,75</b>	<b>26 538 746,14</b>		<b>4 439 742,61</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation des créances clients	2 782 885,00	493 670,47	-1 476 290,56	1 800 264,91
<b>Total</b>	<b>2 782 885,00</b>	<b>493 670,47</b>	<b>-1 476 290,56</b>	<b>1 800 264,91</b>

## État des délais de paiement

Tranche de retard de paiement	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombres de factures	2					68	4					1 263
Montant des factures en €	182 504	183 299	187 082	179 845	200 379	750 604	30 947	82 514	63 815	96 283	4 327 180	4 569 792
Pourcentage des achats de l'exercice	1,88 %	1,89 %	1,93 %	1,86 %	2,07 %	7,75 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,12 %	0,32 %	0,25 %	0,38 %	16,89 %	17,83 %

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2018
Capital	196 984 050,00	5 798 400,00	-1 822 500,00	200 959 950,00
Prime d'émission	11 662 906,80	8 307 468,00		19 970 374,80
Prélevement sur prime d'émission	-41 329 595,29	-8 444 259,11		-49 773 854,40
Prime de fusion	88 570 544,81			88 570 544,81
Prélevement sur prime de fusion				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-2 479 197,07	3 984 251,51	-19 266 842,85	-17 761 788,41
<b>Total</b>	<b>253 408 709,25</b>	<b>9 645 860,40</b>	<b>-21 089 342,85</b>	<b>241 965 226,80</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2018	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2018
Report à Nouveau début exercice	510 591,61	15 648 710,98	- 15 330 109,90	829 192,69
<b>Total</b>	<b>510 591,61</b>	<b>15 648 710,98</b>	<b>- 15 330 109,90</b>	<b>829 192,69</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	389 189,10	314 650,05	74 539,05
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	3 174 918,40	1 066 637,16	2 108 281,24
Impôts et taxes non récupérables	530 135,03	551 638,00	-21 502,97
<b>Total</b>	<b>4 094 242,53</b>	<b>1 932 925,21</b>	<b>2 161 317,32</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	369 537,63	57 858,94	311 678,69
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	2 507 922,51	628 350,00	1 879 572,51
Transfert de charges sur honoraires de ventes	261 899,97	62 261,92	199 638,05
<b>Total</b>	<b>3 139 360,11</b>	<b>748 470,86</b>	<b>2 390 889,25</b>

Eléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts immobiliers, dépositaires)	182 186,87	264 240,89	-82 054,02
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	210 707,38	196 617,54	14 089,84
Autres charges d'exploitation	14 790,39	21 213,36	-6 422,97
<b>Total</b>	<b>407 684,64</b>	<b>482 071,79</b>	<b>-74 387,15</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	1 895 806,80	2 658 732,60	-762 925,80
Autres produits d'exploitation	238,50	7,96	230,54
<b>Total</b>	<b>1 896 045,30</b>	<b>2 658 740,56</b>	<b>-762 695,26</b>

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2018 : 1 339 733</b>		
Placements immobiliers	254 221 146,44	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-6 627 536,46	
<b>Valeur comptable</b>	<b>247 593 609,98</b>	<b>184,81</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	297 805 100,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-6 627 536,46	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>291 177 563,54</b>	<b>217,34</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	32 353 062,62	
<b>Total</b>	<b>32 353 062,62</b>	
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 7,05 %	20 989 509,00	
<b>Total</b>	<b>20 989 509,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>344 520 135,16</b>	<b>257,16</b>

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

## 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, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2017-2018, 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'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 des produits complexes et 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 la dernière réunion s'est tenue le 21 mai 2019.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière

de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2017-2018 a représenté 2,860 millions d'euros pour un effectif de 67 personnes au 30 septembre 2018.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,688 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,172 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

## Dispositif de contrôle et de conformité

### 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 :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) 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 ;
- (4) 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 :

1. 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 ;
  2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
  3. 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 font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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 CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 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 CONTROLE INTERNE

##### 1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- Les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- Leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> 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 des 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<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle 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.

## 2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## 2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 19 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).

## 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

### Profil de risque :

*Risque de contrepartie / crédit*

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- Qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

### *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

### *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

### *Risque de marché*

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fonds contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

### *Risque opérationnel*

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

## Rapport sur les comptes annuels

### BUROBOUTIC

S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier BUROBOUTIC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 SCPI à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ; Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement

immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Vérifications spécifiques.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société

FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 09 juin 2015.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des

estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Les Commissaires aux Comptes  
Fait à PARIS et LYON, le 2 mai 2019*

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL



**BUROBOUTIC**  
S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, 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 avisés 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 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### **CONVENTION SOUMISE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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 du code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

#### **1 – Commissions de gestion**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 9 % hors taxes calculée sur les montants encaissés des recettes locatives et produits financiers de l'exercice.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 1 795 539.67 € HT.

#### **2 – Commissions de souscription**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 1 895 806.80 € hors taxes.

#### **3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 242 933.38 € HT.

#### **4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 221 272.51 € HT.

#### **5 – Commissions de suivi et de pilotage**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

#### **6 - Commissions de cession de parts**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les transactions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente correspondant à 5 % hors taxes du montant hors taxes revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Les Commissaires aux Comptes  
Fait à PARIS et LYON, le 2 mai 2019

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

## 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

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2018 -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
arrête le capital social au 31 décembre 2018 à 200 959 950 €.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels et quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
après avoir entendu :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2018,

1°/ approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice de 15 656 084,92 €

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### Troisième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### Quatrième résolution

##### - Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
après avoir entendu :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 613 600,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 15 656 084,92 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 829 192,69 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

16 485 277,61 €

de répartir une somme de **15 311 626,33 €**, correspondant à 11,60 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ 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 ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 344 458,59 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 173 651,28 €.

5°/ autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les  
assemblées générales ordinaires,  
conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,  
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

- valeur comptable : 247 593 609,98 € soit 184,81 € par part
- valeur de réalisation : 291 177 563,54 €, soit 217,34 € par part
- valeur de reconstitution : 344 520 135,16 €, soit 257,16 € par part.

## Sixième résolution

### - Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir entendu :

- la lecture du rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
  - la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- approuve les conventions qui y sont mentionnées.

## Septième résolution

### - Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Mesdames Marie-Christine BONNEMAIN et Huguette HONORÉ ainsi que de la société AXA FRANCE VIE,

1°/ approuve l'élection de trois (3) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

#### ■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

#### **AXA FRANCE VIE**

Société Anonyme

310 499 959 RCS NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE CEDEX

Représentée par Monsieur Arnaud LEHUEDE

Détenant 30 253 parts

#### ■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

#### **AAAZ**

Société Civile Immobilière

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2 Allée de Marivel - 96 avenue de Paris - 78000 VERSAILLES

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Détenant 27 parts

#### **Monsieur Christian DESMAREST**

Né le 08 avril 1961

Demeurant SAINT ISMIER (38)

Détenant 88 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur chez SCHNEIDER ELECTRIC - Associé dans une vingtaine de SCPI depuis trente (30)

années - Membre du Conseil de Surveillance de deux (2) SCPI

#### **Monsieur Gilles DEVALS**

Né le 16 avril 1973

Demeurant en Suisse à CHEVRESSY (1405)

Détenant 31 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable Achats Groupe depuis 2006

#### **Monsieur Fabien HAXAIRE**

Né le 19 octobre 1977

Demeurant à AMIENS (80)

Détenant 32 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Administrateur des Finances Publiques adjoint au Ministère de l'action et des comptes publics - Diverses fonctions d'encadrement supérieur dans la fonction publique d'Etat.

#### **Monsieur Alain POUCH**

Né le 06 février 1951

Demeurant à MONTAUBAN (82)

Détenant 63 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Pharmacien retraité

#### **SOCIETE D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIES ET ARTISANS VIE – Sigle : SAF BTP VIE**

Société Anonyme

332 060 854 RCS PARIS

APE 6512Z

Siège social : 7 Rue du Regard - 75006 PARIS

Représentée par Monsieur Claude GALPIN

Détenant 18 726 parts

#### **Madame Evelyne TILLIER**

Née le 17 février 1954

Demeurant à AUBERVILLIERS (93)

Détenant 80 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraitée - anciennement, Responsable du service « Gestion des associés » et Responsable du service commercial

## Huitième résolution

### - Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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. ■



# 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](http://www.fiducial-gerance.fr)