



FIDUCIAL
GÉRANCE

Buroboutic

Rapport Annuel 2017



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. 214-120 du Code Monétaire et Financier,
L. 231-8 à L. 231-21 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital au 31/12/2017 : 196 984 050 €

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 19 juin 2018

Exercice 2017

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
339 967 473 RCS NANTERRE

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scp@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 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 Paul 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

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2017

Capitalisation ⁽¹⁾	350 631 609 €
Nombre de parts	1 313 227
Nombre d'associés	6 850
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	224,59 €
Valeur de reconstitution par part	262,63 €
Prix de souscription au 31 décembre 2017	267,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2017	240,30 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ 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 31/12/2017

Nombre d'immeubles	214
Valeur vénale hors droits ⁽²⁾	288 962 100 €
Taux d'occupation financier annuel	87,95 %
Loyers quittancés HT	19 965 093 €

⁽²⁾ y compris parts dans Fidimmo

Compte de résultat 2017 en € par part

Revenus locatifs	15,87 €	Charges non récupérables	1,40 €
		Charges d'exploitation	2,27 €
		Charges financières	0,06 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	12,41 €
Résultat exceptionnel	0,27 €		

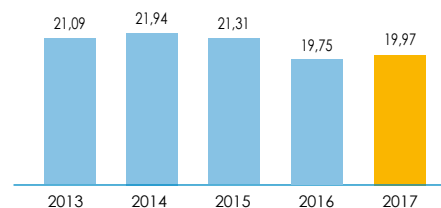
BUROBOUTIC

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2017	12,15 € / part
TRI 10 ans 2017 ⁽³⁾	5,99 %
Taux DVM 2017 ⁽⁴⁾	4,55 %

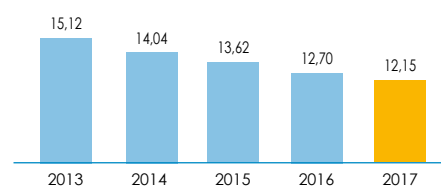
⁽³⁾ source IEIF

⁽⁴⁾ 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.

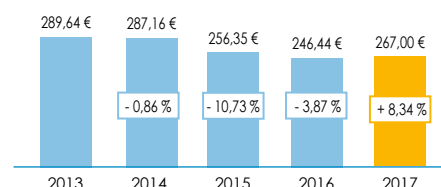
Loyers quittancés (en M€)



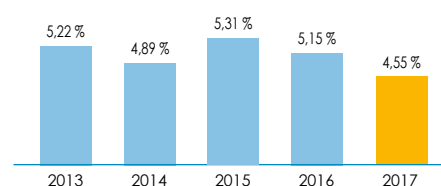
Évolution du dividende (en €/part)



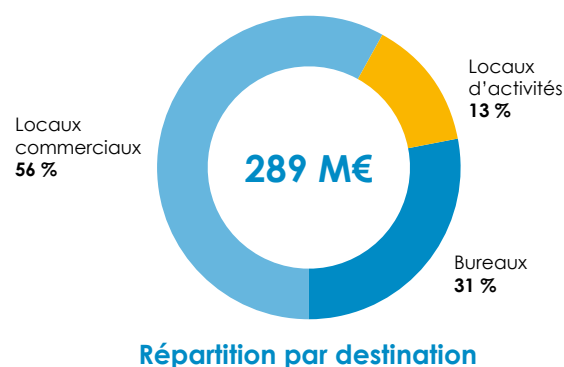
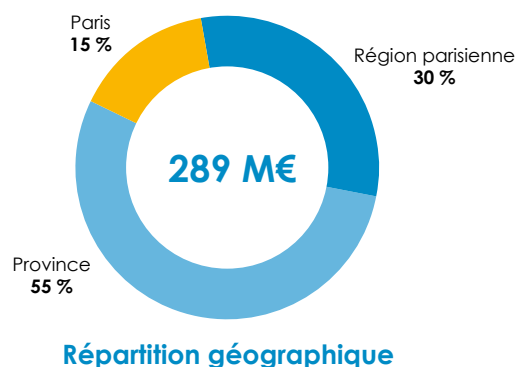
Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2017



Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2017	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 14
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2017	page 18
Présentation des comptes annuels	page 22
Annexe aux comptes annuels	page 30
Rapports des Commissaires aux Comptes	page 35
Texte des résolutions	page 38



© Photo : Tous droits réservés

45 quai Charles de Gaulle
à Lyon

Les SCPI en 2017

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il a y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1 % par rapport à fin 2016.

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43 % (contre 4,64 % en 2016). Cette évolution

s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'Etat à 10ans).

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 2017

L'année 2017 s'est terminée sur un excellent 4^{ème} trimestre, permettant d'atteindre un chiffre de 26,4 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France. Ce chiffre est en retrait de 17 % sur 2016 mais constitue, après les records de 2014, 2015 et 2016, la 4^{ème} meilleure année depuis la crise de 2008.

Le volume investi en bureaux reste stable depuis 2015, autour de 19 Md€, mais sa quote-part est passée de 60 % à 70% du total. Les segments du commerce et des services sont en net retrait, avec, respectivement, 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité représentent globalement autour de 2,5 Md€, soit 9 % du total.

L'Ile-de-France représente 74 % des volumes de transactions de 2017, un chiffre stable depuis 2 ans.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ pèsent 12,6 % du total placé en 2017, soit 3,3 Md€, un chiffre en légère progression depuis 2 ans.

La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est le reflet du niveau historique de la collecte : en volume, cette part de marché a plus que doublé en 2 ans, au détriment des SIIC et des assureurs. Les SCPI font désormais jeu égal avec les fonds d'investissement.

Plus généralement, la part des acquéreurs français ne cesse de croître depuis plusieurs années. Elle est aujourd'hui largement dominante, aucune autre nationalité ne représentant plus de 5% en volume. Ce phénomène reflète

à la fois l'importance des capitaux disponibles chez les investisseurs français, et sans doute, de la part des acteurs étrangers, une recherche de rendements plus élevés.

Les investissements en commerce connaissent une décline régulière depuis 2014, en valeur absolue comme en valeur relative. L'année 2017 reste toutefois au-dessus de la moyenne 2007-2013. Cette baisse des volumes placés s'explique essentiellement par la raréfaction des opérations de centres commerciaux, qui animaient le marché en 2014, année de référence. Les retail parks ont pris le relais. Les pieds d'immeubles sont toujours convoités, la plupart des investisseurs restant en demande.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux «prime» se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3% dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Les investisseurs anticipent en effet la remontée des loyers, suite logique d'un taux de vacance très faible (moins de 3% dans Paris, parfois moins dans les quartiers les plus tendus). Les grandes métropoles régionales connaissent le même phénomène, avec des rendements records de moins de 4 % à Lyon et une fourchette de 5 à 6 % dans les principales villes françaises.

En commerces, les taux ont également atteint des niveaux records, malgré les incertitudes qui pèsent sur certains secteurs d'activité, et les difficultés de certaines enseignes. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %. Une correction à la hausse peut toutefois s'observer sur certaines artères de centre-ville, ou pour certains actifs en périphérie de villes moyennes. ■

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 2017 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 Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner quatre (4) 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 2017, étant précisé que le marché des parts n'a réouvert qu'à compter de février 2017 suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital en décembre 2016, il a été enregistré la souscription de 99 714 parts au nominal de 150 € et le retrait de 46 487 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 53 227 parts au nominal de 150 €, soit 7 984 050 €, pour atteindre 196 984 050 € au 31 décembre 2017 répartis sur 1 313 227 parts sociales.

Au 31 décembre 2017, 1 574 parts sont en attente de retrait, représentant 0,12 % du capital.

La collecte brute s'est élevée à 26,6 M€ 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 350,6 M€ au 31 décembre 2017.

Au cours de l'année 2017, 1 397 parts ont, en outre, été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2017, ce sont 34 769 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (198 dossiers représentant 31 813 parts) et de donations (15 dossiers représentant 2 956 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice 2017, votre SCPI a conclu l'acquisition d'un ensemble de bureaux, d'une surface totale de 3 100 m², situé dans le Parc de Crécy, à St Didier au Mont d'Or (69). Cet ensemble est intégralement loué dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes avec une durée résiduelle de 7 ans et demi. Le prix d'acquisition de 8 095 K€ AEM fait ressortir un rendement net acte en mains de 6,67 %.

Par ailleurs, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue d'acquérir, après achèvement, un immeuble en pleine propriété à usage de bureaux et d'entrepôts d'une surface de 4.300 m², situé à St Quentin Fallavier (38) et destiné au siège d'une société internationale, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 11 ans et 6 mois. Cette acquisition, d'un montant de 7 013 K€ AEM, permettra d'obtenir un

rendement net acte en mains de 5,87 % à compter de la remise des clés, prévue en avril 2018.

Votre SCPI a également suivi les opérations de livraison d'un immeuble de bureaux BBC de 1 056 m² situé 37-39 route de Vaugirard à Meudon (92), face à l'île Séguin. Cet immeuble, qui a fait l'objet d'une promesse de vente fin 2016 pour un prix de 6 757 K€ AEM, est aujourd'hui achevé. La réitération est intervenue postérieurement à la clôture, en mars 2018, une fois la conformité obtenue. Loué sur une durée ferme de 9 ans, il procure un rendement net acte en mains de 5,55 %.

Enfin, votre SCPI a procédé en 2017 à un investissement de 2 000 K€ dans le fonds de fonds Fidimmo, géré par FIDUCIAL Gérance, suivi d'un nouvel investissement dans ce même fonds, postérieurement à la clôture, d'un montant de 4 800 K€. ■

Cessions d'actifs

Dans le cadre de la valorisation de votre patrimoine, votre Société a cédé durant l'année 2017, grâce à une politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, des actifs

devenus obsolètes ou vacants. Les fonds ainsi dégagés sont réinvestis dans des immeubles répondant aux nouvelles normes de construction.

Ont ainsi été vendus en 2017 les immeubles suivants :

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2016
8-10 rue du bois Sauvage 91000 EVRY	Bureau/Activité	325 m²	400 000 €	330 000 €
158 Bis rue de la Croix Nivert 75015 PARIS	Commerce	30 m²	150 000 €	130 000 €
1-3 rue des Halles 91350 GRIGNY	Commerce	1 225 m²	800 000 €	780 000 €
53 rue du Poteau 75018 PARIS	Commerce	106 m²	370 000 €	370 000 €
Zac du chemin de Croissy 77200 TORCY	Commerce	231 m²	345 000 €	312 000 €
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	Commerce	60 m²	60 000 €	70 000 €
6 rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN	Commerce	30 m²	130 000 €	130 000 €
TOTAL		2 007 m²	2 255 000 €	2 122 000 €

Quatre actifs ont été vendus postérieurement à la clôture : Grigny Olympe, Lyon Vendôme, Saint Germain Schnapper et Grenoble Poterne, pour un prix cumulé de 8 520 000 €

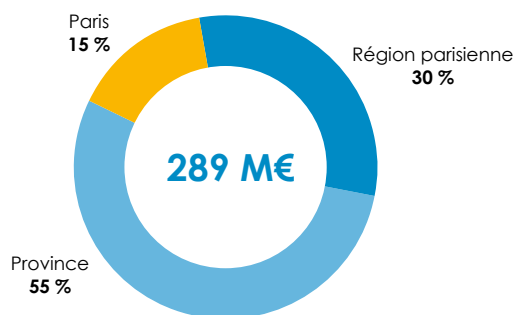
(valeur d'expertise de 7 890 000 €). Les actifs de Tremblay en France et des Clayes-sous-Bois sont sous promesse pour un prix cumulé de 2 887 000 €.

Composition du patrimoine immobilier

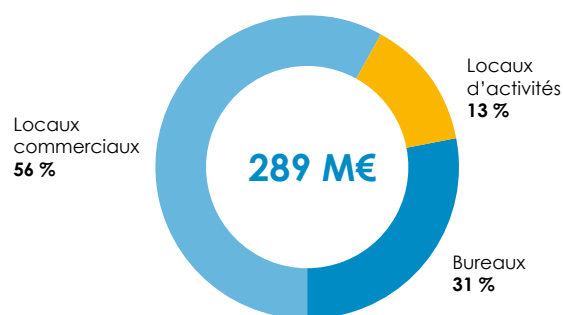
Au 31 décembre 2017, le patrimoine de votre Société est réparti sur 214 immeubles et totalise une superficie de 188 473 m² représentant une augmentation de 0,6 % par rapport à 2016 (187 380 m²). A la fin de l'année, le nombre de locataires s'élève à 315.

La répartition par nature et géographique du patrimoine est quasi-identique à celle de 2016. Ainsi, la province reste majoritaire à 55 % en valeur.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

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 IMMOBILIER EXPERTISE. Les valeurs s'établissent à un total de 288 962 K€

hors droits au 31 décembre 2017, y compris les 40 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo pour un montant de 2 000 K€. La valeur vénale des actifs ressort en hausse de 2,4 % par rapport à 2016 mais reste stable à périmètre constant (-0,2 %).

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	34 825	10 157	0	44 982
Région parisienne	53 316	17 405	14 796	85 517
Province	72 820	62 511	23 132	158 463
Totaux	160 961	90 073	37 928	288 962

Les principales augmentations de valeurs sur l'année 2017 concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016/2017
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	3 500 K€	4 500 K€	28,57 %
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	4 560 K€	5 360 K€	17,54 %
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	7 965 K€	8 390 K€	5,34 %
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	3 600 K€	4 000 K€	11,11 %
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	6 700 K€	7 060 K€	5,37 %

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

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016/2017
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	6 030 K€	5 200 K€	-13,76 %
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	3 970 K€	3 300 K€	-16,88 %
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	4 570 K€	4 190 K€	-8,32 %
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	3 380 K€	3 070 K€	-9,17 %
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	1 400 K€	1 200 K€	-14,29 %

Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile le volume des loyers quittancés est passé de 19 751 K€ en 2016 à 19 965 K€ en 2017, soit une augmentation de 214 K€ (+ 1,08 %).

Cette légère hausse des produits locatifs provient notamment des diverses relocations qui ont été effectuées durant le cours de l'année. Le taux de vacance des locaux hors arbitrage se situe au 31 décembre à 6,40 % des loyers quittancés, en amélioration de plus de 2 % par rapport à 2016 et ce, malgré une augmentation des surfaces libérées sur l'année qui a été largement compensé par les relocations.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 14 602 m² et concernent principalement des locaux

d'activité situés à Grenoble (6 982 m²), à une surface commerciale située à Redon (1 000 m²), et des bureaux à Lyon (1 520 m²).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 8 073 m² (représentant un loyer annuel global de 654 205 € HT) dont les plus significatives ont été enregistrées dans le secteur du bureau à Sophia Antipolis (692 m²), ainsi que des locaux commerciaux situés à Saran (1 200 m²) et un entrepôt à Poissy (4 480 m²).

Compte tenu de ces éléments, le taux d'occupation financier moyen a évolué de 0,67 % au cours de l'année 2017.

Taux d'occupation financier (TOF) *

2017	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	87,07 %	86,67 %	88,99 %	89,10 %

* (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) 2017 par rapport à 2016

	2016	2017
TOF du 4 ^{ème} trimestre	86,68 %	89,10 %
TOF annuel	87,28 %	87,95 % *

* Hors actifs en arbitrage, ce taux serait de 93,67 % en 2017.

Travaux

Au 31 décembre 2017, 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 279 K€ HT couvert entièrement par la PGE.

Par ailleurs votre société a procédé à 560 K€ de travaux immobilisés, correspondant à des sécurisations de toitures et de remplacement de menuiseries simple vitrage en double vitrage isolante.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant k€ HT
104-108 route de Corneilles - 78500 SARTROUVILLE	Rénovation de l'étanchéité de la toiture	74
7 allée de Giverny - 78290 CROISSY SUR SEINE	Rénovation de l'étanchéité de la toiture	76
Rue Vallés - 44340 BOUGUENAI	Remplacement de la toiture fibrociment amiantée par un bac acier double peau	130

Compte de résultat au 31 décembre 2017

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC arrêtés au 31 décembre 2017 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel. Il est à noter que la présentation de ces états financiers a connu des évolutions sensibles depuis l'exercice précédent, compte tenu de la mise en place du nouveau plan comptable des SCPI depuis le 1^{er} janvier 2017. Les principales règles et changements induits par ce plan comptable, qui portent notamment sur la comptabilisation de la provision pour gros entretiens en remplacement de la provision pour grosses réparations, sont décrits dans l'annexe aux comptes annuels.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2017

Le résultat net de votre SCPI ressort à 15 649 K€ au 31/12/2017 à comparer à 15 971 K€ au 31/12/2016, soit une baisse de 2 %.

Le résultat de l'activité immobilière, à 18 241 K€, s'inscrit en baisse de 1,9 %. Cette baisse est principalement attribuable à l'évolution des charges immobilières, les produits de l'activité immobilière, constitués des loyers et produits annexes, à 20 026 K€, étant globalement stables (-64 K€).

Si l'incidence des charges d'entretien et travaux et leur provisionnement sont neutres par rapport à 2016, les autres charges immobilières progressent de 29 % sur l'exercice (+280 K€), sous l'effet principalement du provisionnement

des charges sur locaux vacants (+80 K€) et du reclassement en résultat de l'activité immobilière des honoraires de relocation et de contentieux comptabilisés en charges d'exploitation jusqu'en 2016 (+200 K€).

S'agissant des charges d'exploitation hors provisions, celles-ci diminuent de 183K€ principalement suite au reclassement des honoraires de relocation évoqué supra.

Quant à la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, celle-ci s'établit à 814 K€ à comparer à 883 K€ au 31/12/2016. 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 541 K€, soit 2,7 % des loyers contre 1,9 % l'an passé (381 K€).

Le résultat financier présente une légère perte de 69 K€ contre 6 K€ en 2016, compte tenu notamment des frais financiers liés au tirage, pendant l'exercice, de la ligne de crédit revolving pour préfinancer certaines acquisitions.

Le résultat exceptionnel ressort à 346 K€ à comparer à 283 K€ en 2016. Ce résultat est la conséquence, principalement, d'apurements de divers soldes comptables créditeurs devenus sans objet.

Le résultat net par part s'élève in fine à 12,41 €. Au regard de ce dernier, il est proposé de verser un dividende de 12,15 € par part au titre de l'exercice écoulé, soit un rendement rapporté au prix de souscription de 4,55 %. ■

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, treize (13) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2016-2017, 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 s'est tenu le 27 février 2018.

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 2016-2017 a représenté 2,653 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2017.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,549 millions d'euros soit 96,3 % 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 : 0,104 millions d'euros, soit 3,7 % 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 :

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

1.2. Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL

Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;

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

- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures 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^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1. Par le Conseil de Surveillance

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

2.2. Par les Commissaires aux Comptes

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

2.3. Par le dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 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 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 fond 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 part nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

2017-2018 : poursuite du développement maîtrisé

L'année 2017 est marquée par l'adoption de la clause de variabilité de capital, laquelle a permis une redynamisation de votre SCPI au niveau du marché des parts.

Conformément à la stratégie de BUROBOUTIC, la Société de Gestion a poursuivi une politique dynamique des arbitrages pour rajeunir le patrimoine, à travers de sept (7) actifs pour un montant de 2,255 M€.

Dans le même temps, votre SCPI a investi pour 10,1 M€ à travers deux (2) investissements.

En termes de collecte nette, celle-ci s'élève à 14 M€.

En 2018, la politique d'arbitrages des actifs pesant sur le taux d'occupation financier sera intensifiée. Le développement de votre SCPI sera poursuivi avec une collecte maîtrisée et une politique d'investissement s'inscrivant dans la recherche d'actifs présentant une bonne localisation et une rentabilité attractive. ■

Actualisation du règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Nous vous informons que votre Conseil de Surveillance a actualisé, lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 20 mars dernier, son règlement intérieur.

Celui-ci intègre les sujets portant sur les conflits d'intérêts et l'obligation de confidentialité en vue d'instaurer une bonne gouvernance recommandée par le Code de déontologie de l'ASPIM.

Le règlement intérieur traite notamment :

- des modalités de désignation des membres du Conseil

de Surveillance

- des conflits d'intérêt
- de l'obligation de confidentialité
- des conditions de remboursement des frais
- des modes de convocation et de consultation du Conseil
- des modalités de révocation des membres.

Ce règlement intérieur sera communiqué à tout associé faisant acte de candidature au Conseil de Surveillance de manière qu'il ait connaissance de son contenu et s'engage à le respecter en cas d'élection. ■

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2017,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017 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 aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, quatre (4) 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 CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE,
- Monsieur François LABORDE,
- La Société MANDDCIE, représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER,
- Monsieur Alain SCHMITT,

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

Nous avons également reçu cinq (5) 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^{ème}) 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^{ème}) 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, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 20 000 000 d'euros.

Au 31 décembre 2017, aucun emprunt ni aucun tirage n'est en cours et il est à noter 13,8 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^{ème}) 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.

La Société de Gestion vous informe que Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN a renoncé à percevoir les jetons de présence qui lui étaient alloués et ce, au profit de la SCPI.

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, 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 qui devra être reconstitué, lors des prochains exercices et ce, dès que possible.

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

L'exercice a été marqué par le passage de notre SCPI en capital variable. L'adoption de la clause de variabilité a permis de fixer le véritable prix de la part et ce, en considération de la valeur de reconstitution à + ou - 10 % conformément à la réglementation applicable en la matière.

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 de manière régulière. Après le constat d'une baisse de la collecte en fin d'année, nous constatons que le premier trimestre 2018 a permis la création de 12 000 parts nette de collecte avec la constatation d'un surplus de souscriptions en mars 2018 par rapport aux retraits. Le prix de souscription de la part est de 267 €.

Au 31 décembre 2017, notre SCPI comptait 6 850 associés détenant 1 313 227 parts, soit un capital nominal de 196 984 050 €.

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 de type « bureaux » ne sont pas inférieures à 5,5 % acte en main. En outre, il est à noter l'investissement dans le nouveau fonds de fonds lancé par Fiducial Gérance, FIDIMMO. Sur l'exercice 2017, l'ensemble des investissements représente un montant global de près de 10,1 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 2017, sept (7) actifs ont été vendus. A début mars 2018, trois (3) actifs ont été vendus et trois

(3) sont sous promesse de sorte que, par rapport au plan d'arbitrage arrêté, il reste vingt-huit (28) actifs à vendre. Un projet d'accélération de la politique d'arbitrages est en cours d'étude via la mise en place de portefeuilles d'actifs de manière à sortir les actifs difficiles pesant sur le taux d'occupation financier.

Au vu des expertises de fin d'année, la valeur du patrimoine reste stable à périmètre constant (-0,2 %). La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 197,23 € 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 224,59 € 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 262,63 €. Les revenus locatifs sont comparables à l'année 2016, en légère baisse (-0,3 %). Les loyers progressent d'1,08 %.

Du fait de l'augmentation des charges immobilières principalement liés aux charges d'entretien courant (560 K€) suite au changement de plan comptable intervenu en 2017, le résultat distribuable est en baisse (-2,1 %) et s'établit à 15 648 710,98 euros, soit un résultat net par part de 12,41 €. Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2017 est de 12,15 € par part de manière à amorcer la reconstitution du report à nouveau et ce, conformément aux prévisions et objectifs annoncés dans le courant de l'année par la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance considère que ces résultats, resitués dans le contexte conjoncturel actuel, demeurent globalement honorables, le taux de distribution (TDVM) s'établissant à 4,55 % en 2017.

Reste que, compte tenu des résultats de l'exercice 2017, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion d'intensifier les relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant 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.

La Société de Gestion nous a tenus informés des dispositions relatives aux nouvelles règles comptables et, notamment, de l'incidence sur la provision pour grosses réparations (P.G.R.) devenant, à compter du 1^{er} janvier 2017, la provision pour gros entretiens (P.G.E.) ainsi que des impacts résultant de l'application du nouveau plan comptable. L'intégration de cette nouvelle comptabilisation a pesé sur le report à nouveau de votre SCPI passant de 0,7 € par part à 0,4 € par part au 01/01/2017.

La Société de Gestion a également porté à notre connaissance les évolutions de réglementation issues de la directive MIF 2 et des règlements européens PRIIPS et RGPD qui ont pour objectif le renforcement de la transparence du marché et l'amélioration de l'information et de la protection des investisseurs/épargnants.

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.

En outre, nous vous indiquons que votre Conseil de Surveillance, le 20 mars 2018, a actualisé son règlement intérieur en le renforçant sur les principes de bonne gouvernance et de bonne conduite (conflits d'intérêts, obligation de confidentialité, ...).

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.

Concernant les jetons de présence, nous vous précisons que le Président du Conseil de Surveillance a renoncé à percevoir les jetons de présence qui lui étaient alloués et ce, au profit de la SCPI.

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. A 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 27 avril 2018

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	12,05 %	3,52 %	0,00 %	15,57 %
Région parisienne	18,45 %	6,02 %	5,12 %	29,59 %
Province	25,20 %	21,63 %	8,01 %	54,84 %
Totaux	55,70 %	31,17 %	13,13 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} 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 ⁽¹⁾
2013	186 966 600 €	8 466 600 €	1 246 444	6 739	1 636 876 €	289,66 €
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 € ⁽²⁾
2017	196 984 050 €	15 452 812 €	1 313 227	6 850	2 658 733 €	267,00 €

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

⁽²⁾ 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 ^{er} 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
2013	15 499	1,30 %	22	-	202 246 €
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.	-

Revenus distribués et rendements

Le coupon annuel s'est établi cette année à 12,15 € par part portant jouissance 12 mois, correspondant à la somme des 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 3,00 € aux trois premiers trimestres et de 3,15 € au dernier.

Sur cette base, le taux de distribution 2017 s'établit à 4,55 % (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 10,18 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,12 €	14,04 €	13,62 €	12,70 €	12,15 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	292,98 €	289,66 €	269,73 €	249,75 €	267 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	5,16 %	4,85 %	5,05 %	5,09 %	4,55 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	289,64 €	287,16 €	256,35 €	246,44 €	267 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽³⁾	5,22 %	4,89 %	5,31 %	5,15 %	4,55 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	0,69 €	0,68 €	0,85 €	0,81 €	0,75 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Prix acheteur au 1^{er} janvier sur le marché secondaire jusqu'au 21/11/2016 avant passage en capital variable

⁽³⁾ 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). Depuis le passage en capital variable, celui-ci correspond au prix de souscription.

⁽⁴⁾ 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 (HT)

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,65	97,51 %	17,52	96,92 %	16,91	99,09 %	15,68	98,34 %	15,83	85,40 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,09	0,51 %	0,05	0,26 %	0,04	0,25 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %
Produits divers	0,36	1,98 %	0,51	2,82 %	0,11	0,66 %	0,27	1,69 %	0,60	14,59 %
Total	18,10	100,00 %	18,08	100,00 %	17,06	100,00 %	15,95	100,00 %	16,43	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,68	9,29 %	1,79	9,93 %	1,55	9,11 %	1,50	9,42 %	1,40	7,56 %
Autres frais de gestion	0,59	3,24 %	-0,35	-1,94 %	0,18	1,03 %	0,22	1,41 %	0,76	15,50 %
Entretien du patrimoine	0,80	4,43 %	0,85	4,68 %	0,74	4,34 %	0,76	4,80 %	0,67	3,59 %
Charges financières	0,10	0,55 %	0,08	0,42 %	0,05	0,29 %	0,03	0,16 %	0,06	0,31 %
Charges locatives non récupérables	0,47	2,60 %	0,52	2,89 %	0,22	1,30 %	0,40	2,53 %	1,53	8,27 %
Sous-total charges externes	3,64	20,11 %	2,89	15,99 %	2,74	16,06 %	2,91	18,33 %	4,42	35,22 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,48	2,66 %	0,49	2,71 %	0,48	2,76 %	0,50	3,12 %	-0,24	-1,27 %
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,33	-1,81 %	0,52	2,88 %	0,58	3,42 %	0,30	1,89 %	0,11	0,58 %
Sous-total charges internes	0,15	0,85 %	1,01	5,59 %	1,06	6,18 %	0,80	5,01 %	-0,13	-0,69 %
Total	3,79	20,95 %	3,91	21,63 %	3,95	23,17 %	3,70	23,19 %	4,29	34,53 %
Résultat courant	14,31	73,40 %	14,17	74,81 %	13,11	72,60 %	12,25	76,80 %	12,13	0,65 %
Résultat exceptionnel	0,06	0,38 %	0,14	0,83 %	0,16	1,04 %	0,18	1,13 %	0,27	1,47 %
Résultat net	14,37	73,78 %	14,31	75,64 %	13,27	73,64 %	12,43	77,93 %	12,41	66,94 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,58	-3,19 %	-0,63	-3,50 %	0,18	1,03 %	-0,04	-0,25 %	-0,26	-1,40 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	15,12	83,54 %	14,04	77,66 %	13,62	79,80 %	12,70	79,67 %	12,15	65,53 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016 (en €)	Durant l'année 2017 (en €)	Total au 31/12/2017 (en €)
Fonds collectés	278 285 175	19 646 957	297 932 132
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	36 763 874	1 954 295	38 718 169
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-283 928 908	-7 985 982	-291 914 890
- Immobilisations financières non contrôlées		-2 000 000	-2 000 000
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Frais d'acquisition non récupérables	-33 822 376	-7 507 219	-41 329 595
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif	-2 749 140	269 943	-2 479 197
Sommes restant à investir	-5 451 375	4 377 994	-1 073 381

Composition du patrimoine au 31 décembre 2017

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)
Commerces à Paris			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	636 014
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	372 738
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000
33/35, avenue Stéphane Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	145 859
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	156 887
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000
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
Sous-total commerces à Paris		4 382	17 583 622
Commerces en région parisienne			
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
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY	02/12/1987	396	303 374
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	08/12/1987	231	116 589
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	60	45 967
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	2 042 039
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY	14/10/1988	1 200	773 635
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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	06/04/1989	910	810 832
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	494 803
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	350 344
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	649 189
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	480 337
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	52 698
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/05/1990	368	563 205
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
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	06/11/1990	690	589 792
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	07/12/1990	807	916 397
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
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	07/05/1997	120	117 386
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	201 754
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	01/01/2003	198	167 000
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	01/01/2003	68	64 000
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
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	58	100 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	01/01/2003	191	191 000
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	616 550
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
69 ^ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	360	637 000
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETAGNE SUR ORGE	01/01/2003	1 875	746 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	01/01/2003	129	61 000
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL	01/01/2003	71	60 000
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	01/01/2003	152	167 604
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	01/01/2003	465	170 000
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 573 136
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000
23-39 rue Camille 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
Sous-total commerces en région parisienne		31 965	39 902 868

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)
Commerces en province			
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
44 boulevard Jacquart 62100 CALAIS	27/06/2007	339	1 007 456
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000
rue de la Vieille Ville 35600 REDON	31/03/2008	3 434	3 544 760
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
Parc Lann 56000 VANNES	12/02/2010	3 089	3 900 000
Zone Cap Sud 22100 LANVALLAY	02/08/2010	2 333	1 840 000
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-Ferréol 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
Sous-total commerces en Province		54 423	71 212 323
Total commerces		90 770	128 698 813
Bureaux à Paris			
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	01/01/2003	180	593 000
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
Sous-total bureaux à Paris		972	5 479 007
Bureaux en région parisienne			
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
60 rue Etienne Dolef 92240 MALAKOFF	28/04/1987	344	593 402
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	22/06/1987	426	709 432
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	3 093 037
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 393 311
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	01/01/2003	171	180 384
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	01/01/2003	1 550	1 739 346
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	721 437
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	02/05/2007	1 414	1 464 503
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
Sous-total bureaux en région parisienne		10 485	15 074 850
Bureaux en province			
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	01/01/2003	692	806 223
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	567 060

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	454 082
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	1 431 479
12, Avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS	01/01/2003	1 152	900 000
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000
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	234 526
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000
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	1 550 000
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 266 266
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	22/10/2008	1 520	3 492 000
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	4 050 000
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
kergaderec 29850 GOUESNOU	27/04/2012	2 612	4 300 000
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	21/06/2012	3 240	5 306 507
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	3 126 000
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	3 100	7 500 000
Sous-total bureaux en Province		34 142	62 148 663
Total bureaux		45 599	82 702 520
Locaux mixtes et activités en région parisienne			
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 SARTRUVILLE	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 Olympes de Gouges 91350 GRIGNY	30/12/2008	2 200	1 866 550
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
Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne		19 095	16 170 381
Locaux mixtes et activités en Province			
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	285 740
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	01/06/2006	6 982	3 542 305
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	4 750 000
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
Sous-total locaux mixtes et activités en Province		33 009	25 520 503
Total locaux mixtes et activités		52 104	41 690 884
Immobilisations en cours			104 504
Total Immobilisations locatives		188 473	253 196 721

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+	77 475,90	+	99 484,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+	1 654 332,00	+	2 060 516,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	231 016,39	-	208 655,99
Terrains et constructions locatives	+	251 591 425,52	+	284 802 100,00
Immobilisations en cours	+	104 504,36	+	245 169 176,11
			+	279 879 985,52
			+	472 706,58
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-	2 165 000,00	-	1 981 190,29
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)		251 031 721,39		286 962 100,00
				245 183 844,31
				282 084 500,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	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				
Total II (immobilisations financières)		2 000 000,00		2 000 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	66 532,84	+	66 532,84
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	5 046 838,65	+	5 046 838,65
Autres créances	+	7 749 526,30	+	7 926 110,37
Provision pour dépréciation des créances	-	2 782 885,00	-	2 724 002,90
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	2 200 000,00	+	2 200 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	6 821 068,27	+	1 856 462,96
			+	1 856 462,96
Total III (actifs d'exploitation)		19 101 081,06		19 101 081,06
				14 561 454,79
				14 561 454,79
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	-	4 258 489,61	-	4 258 489,61
Dettes d'exploitation	-	239 942,79	-	27 172,67
Dettes diverses	-	9 168 897,94	-	8 523 867,95
Dettes diverses/Distribution				
Total IV (passifs d'exploitation)		-13 187 444,76		-13 187 444,76
				-13 156 556,59
				-13 156 556,59
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	58 261,15	+	58 261,15
			+	85 317,77
			+	85 317,77
Total V (comptes de régularisation)		58 261,15		58 261,15
				85 317,77
				85 317,77
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		259 003 618,84		246 674 060,28
Valeur estimée du patrimoine *				
			294 933 997,45	283 574 715,97

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	189 000 000,00		7 984 050,00	196 984 050,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	88 570 544,81		11 662 906,80	100 233 451,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-33 822 376,19		-7 507 219,10	-41 329 595,29
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-2 749 139,66		269 942,59	-2 479 197,07
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	1 022 002,44	-30 601,12	-480 809,71	510 591,61
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	15 971 398,88	-15 971 398,88		
Résultat de l'exercice N			15 648 710,98	15 648 710,98
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-12 033 000,00	16 002 000,00	-3 969 000,00	
Acomptes sur distribution N			-11 279 023,00	-11 279 023,00
Acomptes sur liquidation				
Total général	246 674 060,28		12 329 558,56	259 003 618,84

Etat 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	
Total	

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	1 009 172
Crédit revolving non tiré au 31/12/2017	20 000 000
Total	21 009 172

Compte de résultat

	Au 31/12/17	Au 31/12/16 *
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 965 092,82	19 751 396,31
Charges facturées	579,36	246 571,50
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	60 780,13	338 513,47
Reprises de provisions	1 050 000,00	545 954,67
Transferts de charges immobilières	690 611,92	263 367,68
Total I : Produits Immobiliers	21 767 064,23	21 145 803,63
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	406,35	-35 821,31
Travaux de gros entretiens	279 037,76	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	560 634,05	
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 932 925,21	1 505 087,80
Dotations aux provisions pour gros entretiens	753 000,00	543 008,87
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		543 146,86
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	3 526 003,37	2 555 422,22
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	18 241 060,86	18 590 381,41
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	2 658 732,60	
Divers produits d'exploitation	7,96	5,22
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	755 380,15	502 573,46
Total I : Produits d'exploitation	3 414 120,71	502 578,68
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 766 431,77	1 808 330,35
Honoraires de souscription	2 658 732,60	0,67
Diverses charges d'exploitation	482 071,79	622 796,70
Pertes sur créances irrécouvrables	481 931,14	
Dotations aux amortissements d'exploitation	77 056,62	83 781,84
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	814 262,25	883 183,26
Total II : Charges d'exploitation	6 280 486,17	3 398 092,82
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-2 866 365,46	-2 895 514,14
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 355,28	26 966,01
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	3 355,28	26 966,01
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	23 126,95	33 125,24
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	49 777,78	
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	72 904,73	33 125,24
Résultat financier (C=I-II)	-69 549,45	-6 159,23
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	344 050,46	452 458,73
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	344 050,46	452 458,73
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	485,43	169 767,89
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	485,43	169 767,89
Résultat exceptionnel (D=I-II)	343 565,03	282 690,84
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	15 648 710,98	15 971 398,88

(*) Le compte de résultat au 31/12/2016 est présenté après reclassement de certains postes conformément au nouveau plan comptable des SCPI. Ces reclassements, qui n'ont pas d'impact net sur le résultat net, sont détaillés dans l'annexe aux comptes annuels.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 500 792	2 160 000	1 523 152	2 170 000
Locaux mixtes et d'activités				
Total	1 500 792	2 160 000	1 523 152	2 170 000
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	128 698 813	160 529 100	129 904 994	162 416 500
Bureaux	81 201 729	86 383 000	73 360 277	77 228 000
Locaux mixtes d'activités	41 690 884	37 890 000	41 903 904	40 270 000
Total	251 591 426	284 802 100	245 169 176	279 914 500
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux			93 116	
Bureaux	104 504		379 591	
Locaux mixtes et d'activités				
Total	104 504		472 707	
Total général	253 196 721	286 962 100	247 165 035	282 084 500

Titres de participation au 31 décembre 2017

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Capital (en K€)	Résultat (*)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Fidimmo	2 000 000	2 000 000	5 001 000	-	5 001 000	39,99 %

(*) Absence de résultat en raison de la constitution de Fidimmo fin 2017

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Locaux commerciaux				
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	636 014		636 014	
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	209 415		209 415	
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	809 647		809 647	
122 avenue de la République 75011 PARIS	136 054		136 054	
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	193 491		193 491	
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	60 249		60 249	
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	152 449		152 449	
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	80 680		80 680	
4, rue Hérold 75001 PARIS	174 093		174 093	
104, rue d'Avron 75020 PARIS	519 851		519 851	
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	372 738		372 738	
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	650 195		650 195	
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	169 000		169 000	
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	185 000		185 000	
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	144 000		144 000	
60, rue Meslay 75003 PARIS	72 000		72 000	
1, rue Brantôme 75003 PARIS	188 000		188 000	
17, place des Vosges 75004 PARIS	358 000		358 000	
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	147 000		147 000	
16, rue Duvivier 75007 PARIS	107 000		107 000	
63, rue de Clichy 75009 PARIS	280 000		280 000	
48, rue Condorcet 75009 PARIS	78 000		78 000	
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	133 000		133 000	
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	132 000		132 000	
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	104 000		104 000	
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	172 000		172 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
16, rue Maublanc 75015 PARIS	109 000		109 000	
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	159 000		159 000	
158 bis, rue de la Croix Niver 75015 PARIS	-		78 000	
90, rue de Javel 75015 PARIS	84 000		84 000	
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	84 000		84 000	
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	145 859		145 859	
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	156 887		156 887	
129, rue Legendre 75017 PARIS	96 000		96 000	
61, rue Ramey 75018 PARIS	141 000		141 000	
53, rue du Poteau 75018 PARIS	-		113 290	
53, rue du Simplon 75018 PARIS	81 000		81 000	
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	101 000		101 000	
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	680 000		680 000	
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	101 000		101 000	
200, rue de Belleville 75020 PARIS	210 000		210 000	
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	76 000		76 000	
33 avenue du Maine 75015 PARIS	5 315 000		5 315 000	
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	1 950 000		1 950 000	
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	1 830 000		1 830 000	
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	56 177		56 177	
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	176 079		176 079	
6 rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE	-		71 718	
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	340 999		340 999	
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	129 582		129 582	
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	55 644		55 644	
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	694 002		694 002	
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY	303 374		1 169 860	
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	116 589		116 589	
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	45 967		91 934	
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	2 042 039		2 042 039	
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY	773 635		773 635	
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	827 424		827 424	
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	332 648		332 648	
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	260 198		260 198	
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	810 832		810 832	
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	494 803		494 803	
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	350 344		350 344	
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	71 380		71 380	
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	649 189		649 189	
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	480 337		442 102	
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	52 698		52 698	
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	563 205		563 205	
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	734 177		734 177	
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	130 201		130 201	
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	380 377		380 377	
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	286 638		286 638	
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	358 973		358 973	
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	589 792		551 812	
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	916 397		876 582	
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	561 432		561 432	
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	32 735		507 858	
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	420 462		420 462	
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	406 431		406 431	
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	73 633		73 633	
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	180 805		180 805	
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	388 101		388 101	
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	84 624		84 624	
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	276 158		276 158	
15 - 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	699 395		699 395	
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	167 694		167 694	
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	561 194		561 194	
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	127 864		127 864	
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	483 113		483 113	
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	117 386		117 386	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	201 754		201 754	
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	167 000		167 000	
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	64 000		64 000	
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	165 000		165 000	
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	156 000		156 000	
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	100 000		100 000	
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	138 600		138 600	
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	191 000		191 000	
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	29 000		29 000	
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	190 000		190 000	
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	616 550		544 847	
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	73 000		73 000	
69 ~ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	637 000		637 000	
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	746 000		746 000	
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	168 000		168 000	
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	80 000		80 000	
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	348 000		348 000	
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	540 000		540 000	
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	61 000		61 000	
Quartier des Bardières 94000 CRETEIL	60 000		60 000	
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	167 604		167 604	
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000		670 000	
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	176 000		176 000	
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	170 000		170 000	
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	278 000		278 000	
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	1 573 136		1 573 136	
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	635 000		635 000	
23-39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	738 092		738 092	
80-84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	5 755 662		5 732 862	
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	1 016 039		966 161	
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	1 362 992		1 324 297	
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	2 946 962		2 946 962	
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	2 076 750		2 076 750	
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	718 060		718 060	
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	947 444		905 104	
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	654 387		654 387	
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	101 859		101 859	
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	220 000		220 000	
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	2 398 413		2 398 413	
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	42 000		42 000	
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	128 000		128 000	
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	220 000		220 000	
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	293 750		293 750	
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	403 500		403 500	
44 boulevard Jacquart 62100 CALAIS	1 007 456		1 007 456	
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	1 735 000		1 735 000	
rue de la Vieille Ville 35600 REDON	3 544 760		3 500 000	
1 rue Blacas 06000 NICE	1 450 000		1 450 000	
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	1 812 395		1 812 395	
Parc Lann 56000 VANNES	3 900 000		3 900 000	
Zone Cap Sud 22100 LANVALLAY	1 840 000		1 840 000	
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	7 422 904		7 422 904	
Les Garennes 87110 LE VIGEN	2 000 000		2 000 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	1 750 000		1 750 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	2 503 495		2 503 495	
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	2 363 495		2 363 495	
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	1 922 655		1 922 655	
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	470 000		470 000	
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	7 598 198		7 540 000	
ZA des grands champs 61100 FLERS	2 077 906		2 077 906	
34 route de St Marc 22300 LANNION	1 400 000		1 400 000	
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	5 150 000		5 150 000	
75 Grande Rue 89100 SENS	1 146 647		1 146 647	
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	720 000		720 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	6 730 000		6 730 000	
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	2 180 000		2 180 000	
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	1 102 000		1 102 000	
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	2 093 000		2 093 000	
104, rue Victor Hugo 76600 LE HAVRE	1 165 000		1 165 000	
Total Locaux commerciaux	128 698 813	160 529 100	129 904 994	162 416 500
Bureaux				
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	593 000		593 000	
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	442 755		442 755	
64, rue de Crimée 75019 PARIS	116 000		116 000	
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	4 327 252		4 327 252	
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	77 999		77 999	
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	593 402		593 402	
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	709 432		709 432	
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	3 093 037		3 093 037	
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	2 393 311		2 393 311	
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	180 384		180 384	
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	152 000		152 000	
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	1 739 346		1 739 346	
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	721 437		725 147	
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	1 464 503		1 424 341	
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	2 130 000		2 130 000	
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	1 320 000		1 320 000	
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	500 000		500 000	
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	806 223		806 223	
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	567 060		567 060	
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	454 082		454 082	
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	614 542		614 542	
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	1 431 479		1 431 479	
12, Avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS	900 000		900 000	
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	286 000		286 000	
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	1 400 000		1 400 000	
10 rue Marc Petit 69002 LYON	234 526		237 853	
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	1 300 000		1 300 000	
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	992 871		992 871	
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000		1 550 000	
Cité Internationale 69006 LYON	1 266 266		1 285 299	
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	3 492 000		3 492 000	
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	1 940 000		1 940 000	
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	5 600 000		5 600 000	
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	4 050 000		4 050 000	
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	2 831 108		2 526 108	
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	5 200 000		5 200 000	
kergaderec 29850 GOUESNOU	4 300 000		4 300 000	
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	5 306 507		5 306 507	
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	7 000 000		7 000 000	
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	3 126 000		3 126 000	
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	7 500 000		-	
Total Bureaux	82 702 520	88 543 000	74 883 429	79 398 000
Locaux mixtes et activités				
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	324 246		324 246	
8-10 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	-		300 000	
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	267 846		267 846	
104-108 Route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	1 043 915		1 005 000	
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1 542 639		1 542 639	
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1 225 000		1 225 000	
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	3 350 185		3 350 071	
3 rue Olympes de Gouges 91350 GRIGNY	1 866 550		1 866 550	
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	2 100 000		2 100 000	
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	4 450 000		4 450 000	
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	285 740		285 740	
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	3 542 305		3 542 305	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	1 047 950		1 000 000	
rue Vallée 44340 BOUGUENAI	2 805 676		2 805 676	
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	4 000 000		4 000 000	
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	4 750 000		4 750 000	
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	2 514 032		2 514 032	
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	3 100 000		3 100 000	
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	3 474 800		3 474 800	
Total Locaux mixtes et activités	41 690 884	37 890 000	41 903 904	40 270 000
Immobilisation en cours	104 504		472 707	
Total Général	253 196 721	286 962 100	247 165 035	282 084 500

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 15 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 de hors bilan.

Changement de plan comptable

Le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999 ayant été abrogé, les SCPI disposent depuis le 1^{er} janvier 2017 d'un nouveau plan comptable dont les principales règles sont décrites ci-dessous. La première application de ce nouveau plan comptable constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n°2014-03 modifié.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture est imputé en « report à nouveau » dans les capitaux propres d'ouverture de l'exercice. Celui-ci concerne la comptabilisation de la provision pour gros entretiens qui remplace la provision pour grosses réparations (voir infra - Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens). Les autres changements introduits par le nouveau plan comptable n'ont pas d'incidence financière sur les capitaux propres d'ouverture et concernent principalement la présentation du résultat immobilier dans les états financiers et le traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés. Les principaux reclassements entre le compte de résultat présenté au 31/12/16 selon l'ancien et le nouveau plan comptable sont détaillés dans le tableau de passage ci-dessous :

Charges (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable	Produits (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable
Charges avec contrepartie en produits	-36	-36 ⁽¹⁾	0				
Autres charges immobilières	1 505	296 ⁽³⁾	1 209	Loyers	19 751		19 751
Dotations aux prov pour gros entretiens	543	543 ⁽¹⁾	0	Reprises de provisions	546	546 ⁽²⁾	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	543	543 ⁽³⁾	0				
Autres comptes de charges immobilières				Autres comptes de produits immobiliers	848	263 ⁽⁴⁾	585
Charges immobilières	2 555		1 209	Produits immobiliers	21 146		20 336
Résultat de l'activité immobilière	18 590		19 127				
Commissions de la société de gestion	1 808	-83 ⁽³⁾	1 891				
Frais d'acquisitions		- 179 ⁽³⁾	179				
Diverses charges d'exploitation	623	-625 ⁽³⁾	1 248				
Dotations aux amortissements d'exploitation	84	84 ⁽³⁾	0	Reprises d'amortissement d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses	883		883	Reprises de prov pour créances douteuses	503		503
Dotation provision pour grosses réparations	0	-543 ⁽¹⁾	543	Reprise provision pour grosses réparations	0	-546 ⁽²⁾	546
Autres comptes de charges d'exploitation				Autres comptes de produits d'exploitation	0	-263 ⁽⁴⁾	263
Charges d'exploitation	3 398		4 744	Produits d'exploitation	503		1 312
Résultat d'expl. autre qu'activité immob.	-2 896		-3 433				
Résultat financier	-6		-6				
Résultat exceptionnel	283		283				
Résultat net	15 971		15 971				

⁽¹⁾ Principal reclassement : reclassement en résultat de l'activité immobilière de la dotation à la provision pour grosses réparations (543 K€)

⁽²⁾ Principale reclassement : reclassement en résultat de l'activité immobilière de la reprise sur provision pour grosses réparations (546 K€)

⁽³⁾ Correspond au reclassement des honoraires sur arbitrages, des frais d'acquisition et des dotations aux amortissements des charges d'exploitation en charges immobilières

⁽⁴⁾ Reclassement de divers produits d'exploitation en produits immobiliers

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 vénale 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 IMMOBILIER, 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.

Suite au changement de plan comptable intervenu au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés

a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens. L'impact de changement de méthode est imputé directement sur le report à nouveau inscrit dans les capitaux propres d'ouverture :

	Capitaux propres d'ouverture 1/1/2017
RAN au 1/1/2017 avant nouveau plan comptable	991 401,32
Annulation de la provision pour grosses réparations	1 981 190,29
Constitution provision pour gros entretiens au 01/01/2017	- 2 462 000
RAN au 1/1/2017 après nouveau plan comptable	510 591,61

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

A 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

Etat des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Droits réels				
Concessions	77 475,90			77 475,90
Constructions sur sol d'autrui	1 654 332,00			1 654 332,00
Terrains et Constructions locatives	245 169 176,11	8 376 544,90	-1 954 295,49	251 591 425,52
Immobilisations en cours	472 706,58	29 913,60	-398 115,82	104 504,36
Total	247 373 690,59	8 406 458,50	-2 352 411,31	253 427 737,78

État des amortissements des immobilisations locatives

Eléments	Amortissement au 01/01/2017	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2017
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	208 655,99	22 360,40		231 016,39
Total	208 655,99	22 360,40		231 016,39

État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 462 000,00	753 000,00	-1 050 000,00	2 165 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	2 462 000,00	753 000,00	-1 050 000,00	2 165 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2017	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2017	1 015 000	-	-	-	1 015 000	-
Dépenses sur 2018	648 000	-	672 000	-	-	1 320 000
Dépenses sur 2019	459 000	-	-	-	35 000	424 000
Dépenses sur 2020	244 000	-	23 000	-	-	267 000
Dépenses sur 2021	96 000	-	40 000	-	-	136 000
Dépenses sur 2022	-	-	18 000	-	-	18 000
Total PGE	2 462 000	-	753 000	-	1 050 000	2 165 000

Etat des titres financiers

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées		2 000 000,00		2 000 000,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total		2 000 000,00		2 000 000,00

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	2 263 953,65	2 263 953,65	
Autres créances	7 749 526,30	7 749 526,30	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	58 261,15	58 261,15	
Total	10 138 273,94	10 071 741,10	66 532,84

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	4 258 489,61	9 105,98		4 249 383,63
Dettes d'exploitation	-239 942,79	-239 942,79		
Dettes diverses	9 168 897,94	9 168 897,94		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance				
Total	13 187 444,76	8 938 061,13		4 249 383,63

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations des créances clients	2 724 002,90	814 262,25	-755 380,15	2 782 885,00
Total	2 724 002,90	814 262,25	-755 380,15	2 782 885,00

État des délais 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)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	39					456	41					1695
Montant des factures en €	100 938	535	4 182	980	-15 970	90 666	-584 635	104 526	42 894		5 488 867	5 051 651
Pourcentage des achats de l'exercice	1,40 %	0,01 %	0,06 %	0,01 %	-0,22 %	1,26 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							-2,13 %	0,38 %	0,16 %	0,00 %	20,00 %	18,41 %

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

Etat des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Capital	189 000 000,00	7 984 050,00		196 984 050,00
Prime d'émission		11 662 906,80		11 662 906,80
Prélèvement sur prime d'émission	-33 822 376,19	-7 507 219,10		-41 329 595,29
Prime de fusion	88 570 544,81			88 570 544,81
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-2 749 139,66	441 553,31	-171 610,72	-2 479 197,07
Total	240 999 028,96	12 581 291,01	-171 610,72	253 408 709,25

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants bruts 01/01/2017	Affectation	Montants bruts 31/12/2017
Report à Nouveau début exercice	541 192,73	-30 601,12	510 591,61
Résultat de l'exercice N-1	15 971 398,88	-15 971 398,88	
Dividendes versés aux associés		16 002 000,00	
Total	16 512 591,61	-0,00	510 591,61

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges Immobilières			
Charges locatives non récupérables	314 650,05	590 118,00	-275 467,95
Honoraires divers	1 066 637,16	351 115,93	715 521,23
Impôts et taxes non récupérables	551 638,00	481 061,87	70 576,13
Total	1 932 925,21	1 422 295,80	510 629,41
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	60 780,13	338 513,47	-277 733,34
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	628 350,00		628 350,00
Transfert de charges sur honoraires de ventes	62 261,92		62 261,92
Total	751 392,05	338 513,47	412 878,58

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges d'Exploitation			
Honoraires Divers	264 240,89	421 379,81	-157 138,92
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	196 617,54	186 228,74	10 388,80
Autres charges d'exploitation	21 213,36	15 188,15	6 025,21
Total	482 071,79	622 796,70	-140 724,91
Produits d'Exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	2 658 732,60		2 658 732,60
Autres produits d'exploitation	7,96	5,22	2,74
Total	2 658 740,56	5,22	2 658 735,34

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2017 : 1 313 227		
Placements immobiliers	251 031 721,39	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 971 897,45	
Valeur comptable	259 003 618,84	197,23
Valeur vénale des immobilisations locatives	286 962 100,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 971 897,45	
Valeur de réalisation	294 933 997,45	224,59
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	29 493 399,75	
Total	29 493 399,75	
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 7,13 %	20 460 397,73	
Total	20 460 397,73	
Valeur de reconstitution	344 887 794,93	262,63

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

Rapport sur les comptes annuels

SCPI BUROBOUTIC
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
AU CAPITAL DE 196 984 050 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer
92400 - COURBEVOIE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier BUROBOUTIC,

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 31/12/2017, 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 société 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 01/01/2017 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de plan comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 mentionné dans la première partie du présent rapport, la note « Changement de plan comptable »

résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la première application du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et la présentation qui en est faite.

- 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 société civile

de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

- Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale 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 société civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 société civile de placement immobilier 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 3 mai 2018

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Joël MICHEL

Rapport spécial

SCPI BUROBOUTIC
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
AU CAPITAL DE 196 984 050 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer
92400 - COURBEVOIE

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre 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.

Conventions soumises 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 s'élève à 1 766 431.77 € hors taxes.

2. Commissions de souscription sur augmentations de capital

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 10 % hors taxes sur le produit des augmentations de capital décidées.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 2 658 732.60 € 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 s'élève à 22 615 € hors taxes.

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 s'élève à 25 800 € hors taxes.

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 3 mai 2018

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 2017 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les
assemblées générales ordinaires,
arrête le capital social au 31 décembre 2017 à 196 984 050 €.

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 Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2017,

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 15 648 710,98 €

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2017.

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 Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 753 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 15 648 710,98 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, après imputation de l'écart comptable entre la P.G.R. et la P.G.E. de - 480 809,71 €, s'élève à 510 591,61 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 16 159 302,59 €

de répartir une somme de **15 330 109,90 €** 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 318 601,08 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 829 192,69 €.

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 2017 à :

- valeur comptable : 259 003 618,84 €, soit 197,23 € par part
- valeur de réalisation : 294 933 997,45 €, soit 224,59 € par part
- valeur de reconstitution : 344 887 794,93 €, soit 262,63 € 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 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 visées.

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 Messieurs François LABORDE et Alain SCHMITT et des sociétés CARDIF ASSURANCE VIE et MANDDCIE,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) 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 2020, 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)

CARDIF ASSURANCE VIE

Société Anonyme

732 028 154 RCS PARIS

APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE

Détenant 84 600 parts

Monsieur François LABORDE

Né le 30 juillet 1957

Demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92)

Détenant : 725 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Délégué régional du Groupe LA POSTE en Île-de-France, précédemment Directeur Conseil interne au sein dudit Groupe

MANDDCIE

Société Civile

791 166 358 RCS PARIS

APE 6820B

Siège social : 5 Villa Mozart - 75016 PARIS

Représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER

Détenant 1 548 parts

Monsieur Alain SCHMITT

Né le 14 novembre 1953

Demeurant à POINCY (77)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Gestionnaire de patrimoine

■ Membres 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 Fabrice BLANC

Détenant 27 parts

ALCYON

Société à Responsabilité Limitée

381 588 201 RCS PARIS

APE 4339Z

Siège social : 10 rue Henri Poincaré – 75020 PARIS

Représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Détenant 3 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 dans le secteur de la construction électrique – gestionnaire privé d'un (1) portefeuille de SCPI depuis plus de vingt-cinq (25) années

Monsieur Christian LEFEVRE

Né le 12 juillet 1950

Demeurant à LAVILLEDIEU (07)

Détenant 55 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur financier CARDIF ASSURANCES

- Conseil en gestion de patrimoine

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

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. ■



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