



FIDUCIAL
GÉRANCE

Buroboutic

Rapport Annuel 2016



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

Capital au 31/12/2016 : 189 000 000 €

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 22 juin 2017

Exercice 2016

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.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

Dany PONTABRY, Vice-Présidente

Marie-Christine BONNEMAIN

Huguette HONORÉ

François LABORDE

Alain SCHMITT

Albert SCHMITT

Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN

Société CARDIF, prise en la personne de Gilles SAINTE-CATHERINE

Société MANDDCIE, prise en la personne de Hughes MISSONNIER

Société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques, prise en la personne 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

FONCIER EXPERTISE

4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2016

Capitalisation ⁽¹⁾	336 420 000 €
Nombre de parts	1 260 000
Nombre d'associés	6 847
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	225,06 €
Valeur de reconstitution par part	263,59 €
Prix d'achat ⁽²⁾ au 21 novembre 2016	244,20 €
Prix de vente ⁽²⁾ au 21 novembre 2016	220,00 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	267,00 €
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.
⁽²⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 5 % HT (6 % TTC au taux en vigueur au 31/12/2016).

Patrimoine immobilier au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	218
Valeur vénale hors droits	282 084 500 €
Taux d'occupation financier annuel	87,28 %
Loyers quittancés HT	19 751 396 €

Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	15,95 €	Charges non récupérables	0,76 €
Produits financiers	0,02 €	Charges d'exploitation	2,72 €
Résultat exceptionnel	0,22 €	Charges financières	0,03 €
		Résultat net	12,68 €

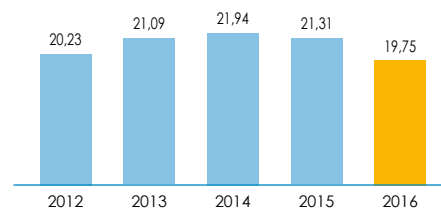
BUROBOUTIC

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2016	12,70 € / part
TRI 10 ans 2016 ⁽³⁾	6,40 %
Taux DVM 2016 ⁽⁴⁾	5,15 %

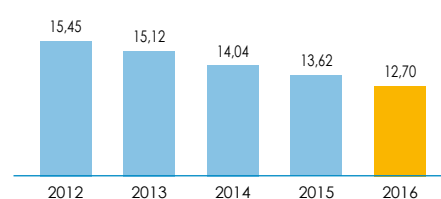
⁽³⁾ source IEIF

⁽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.

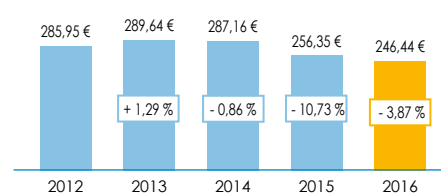
Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)

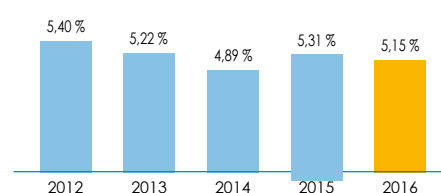


Variation du prix moyen acquéreur ⁽⁵⁾ (en €/part)

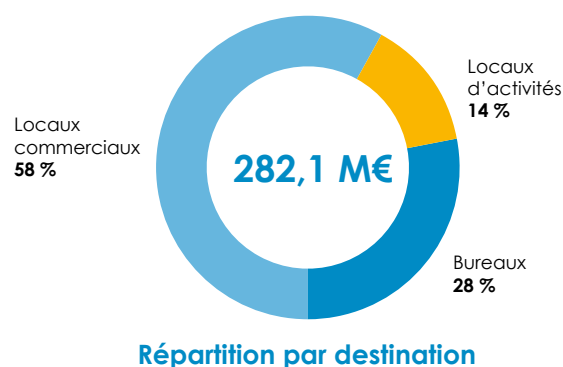
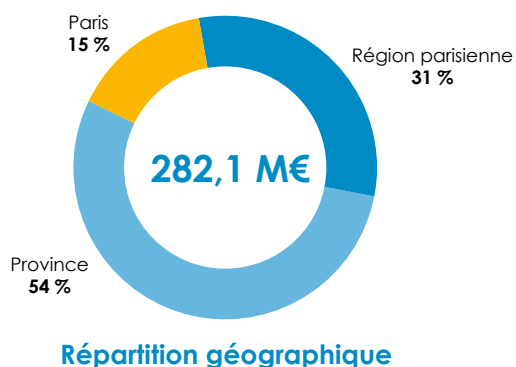


⁽⁵⁾ Avant passage en capital variable

Évolution du taux DVM



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



Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2016	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 15
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016	page 19
Présentation des comptes annuels	page 23
Annexe aux comptes annuels	page 30
Rapports des Commissaires aux Comptes	page 35
Texte des résolutions	page 37



© Photo : Christophe Aueberff

17 place des Vosges
à PARIS 4^{ème}

Les SCPI en 2016

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

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

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

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

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations

de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts. ■

Le marché immobilier en 2016

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

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

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

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

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

Sur le marché des commerces, environ 3,7 Md€ d'euros ont été échangés, un niveau similaire à ceux de 2012 et

2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, du fait de la raréfaction des transactions sur les centres commerciaux. Ce retard a été en partie comblé par la très bonne année des *retail parks* : 800 M€ y ont été investis.

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter, d'une part, les résultats de l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent et, d'autre part, prendre acte de la rectification des erreurs de retranscription dans le cadre de la mise à jour de l'article 8 des statuts lors de l'adoption de la clause de variabilité du capital.

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.

Comme précédemment indiqué, il a été constaté une retranscription non conforme à l'exposé de la Société de Gestion concernant la mise à jour de l'article 8 - Retrait des associés/ fonds de remboursement - des statuts lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 décembre 2016. En conséquence, une résolution visant à régulariser ces erreurs matérielles est soumise à votre approbation.

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

Au 31 décembre 2016, le capital souscrit de la SCPI s'élève à 189 000 000 € et est divisé en 1 260 000 parts sociales.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2016	227,38 €	252,40 €	5 030
2 ^{ème} trimestre 2016	222,87 €	247,38 €	3 506
3 ^{ème} trimestre 2016	222,25 €	246,70 €	6 894
4 ^{ème} trimestre 2016	220,00 €	244,20 €	15 649
Total année 2016	222,02 €	246,44 €	31 079

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 5% HT (6% TTC).

Au total, ce sont donc 31 079 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2016, 1 025 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2016, il n'y avait aucune part en attente de cession.

Marché des parts année 2016

Sur l'ensemble du marché, 32 104 parts ont été échangées (soit 2,55 % du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2016, ce sont 37 121 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (201 dossiers représentant 32 556 parts) et de donations (19 dossiers représentant 4 565 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 2016, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un entrepôt neuf de 8 044 m² sis à Moulins Montbeugny (03) et loué à e.l.m. Leblanc dans le cadre d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes. Cette acquisition a été signée à un prix de 3,7 M€ HT acte en main. Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de cet investissement s'élève à 8,42 % acte en main.

Par ailleurs, votre SCPI a signé au cours du 4^{ème} trimestre 2016 une promesse de vente en vue de l'acquisition après achèvement 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 fait l'objet d'un bail en état futur d'achèvement d'une durée ferme de 9 ans avec l'équipementier électrique CESA Groupe. La réitération est prévue au cours du 2^{ème} semestre 2017. Le prix d'acquisition fait ressortir un rendement net acte en mains de 5,45 %.

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix acte en main
MOULINS – MONTBEUGNY (03)	Entrepôt	8 044 m ²	05/07/2016	e.l.m LEBLANC	307 600 €	3 653 000 €

Cessions d'actifs

Dans le cadre de la valorisation de votre patrimoine, votre Société a cédé durant l'année 2016, 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 2016 les immeubles suivants :

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2015
ZAC du chemin de Croissy 77200 TORCY (lot 57)	Commerce	120 m ²	185 000 €	160 000 €
1 rue Jacques VOGT 95340 PERSAN	Commerce	1 855 m ²	1 152 000 €	1 200 000 €
Plaine Basse, Rue Ferdinand de Lesseps 91350 GRIGNY	Commerce	1 043 m ²	580 000 €	760 000 €
6 Rue Joannès Carret 69009 LYON	Bureau / Activité	947 m ²	1 150 000 €	1 030 000 €
TOTAL		3 965 m²	3 067 000 €	3 150 000 €

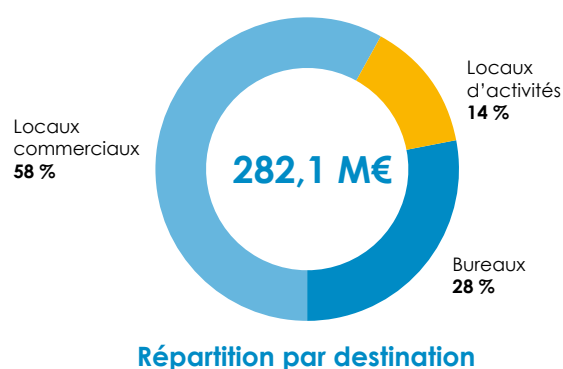
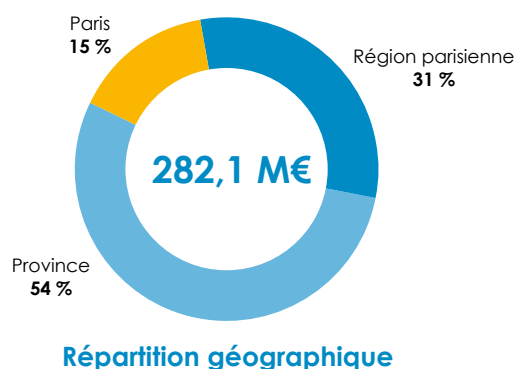
Deux actifs ont été vendus postérieurement à la clôture : Evry pour 370 000 € et Paris Croix-Nivert pour 150 000 €. Un troisième actif est sous promesse, le 1-3 rue des Halles à Grigny pour un prix de 800 000 €.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de votre Société est réparti sur 218 immeubles et totalise une superficie de 187 380 m² représentant une augmentation de 2,2 % par rapport à 2015 (183 301 m²). À la fin de l'année, le nombre de locataires s'élève à 312.

La répartition par nature et géographique du patrimoine est quasi-identique à celle de 2015, ainsi, la province reste majoritaire à 54 %.

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



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 282 084 500 € hors droits au 31 décembre 2016, en baisse de 2,9 % par rapport à 2015. À périmètre constant, la baisse de valeur est de 3,1 %.

	Commerces (€)	Bureaux (€)	Locaux mixtes et Activités (€)	Total (€)
Paris	34 300 000	9 250 000	0	43 550 000
Région parisienne	54 354 500	16 848 000	16 130 000	87 332 500
Province	73 762 000	53 300 000	24 140 000	151 202 000
Totaux	162 416 500	79 398 000	40 270 000	282 084 500

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
59/61 rue Saint André des Arts 75006 PARIS	1 730 000 €	2 120 000 €	22,54 %
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	5 580 000 €	6 700 000 €	20,07 %
33 avenue du Maine 75015 PARIS	6 370 000 €	7 090 000 €	11,30 %
26 boulevard du Havre 95220 HERBLAY	3 150 000 €	3 460 000 €	9,84 %
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	4 810 000 €	5 210 000 €	8,32 %

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

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	5 100 000 €	3 500 000 €	-31,37 %
Kergaderec 29850 GOUESNOU	4 400 000 €	3 340 000 €	-24,1 %
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	3 752 000 €	2 970 000 €	-20,8 %
15 bd Santa 06340 LA TRINITE	6 760 000 €	6 030 000 €	-10,8 %

Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	87,80 %	87,45 %	87,22 %	86,68 % *

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2016 par rapport à 2015

	2015	2016
TOF du 4 ^{ème} trimestre	91,20 %	86,68 %
TOF annuel	91,55 %	87,28 % *

* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 91 %

Situation locative

Du fait de la conjoncture actuelle, le volume des loyers quittancés est passé de 21 309 888 € en 2015 à 19 751 396 € en 2016, soit une baisse de 1 558 492 € (-7,9 %).

Cette baisse de produits locatifs provient notamment des congés de locataires reçus en 2016 (10 638 m²), mais également des départs enregistrés au cours de l'année 2015, qui ont impacté fortement l'exercice 2016.

Malgré un taux de vacance des locaux hors arbitrage se situant aux alentours de 9 % des loyers quittancés, les congés reçus en 2016 ont fortement diminué. Cette diminution est due à la stabilité des enseignes commerciales actuellement présentes et à l'aide apportée aux petits commerçants et petites entreprises résultant de la renégociation de leurs loyers.

Les procédures collectives (redressement et liquidation judiciaires) se sont également stabilisées.

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 585 090 € portant ainsi le total des produits locatifs à 20 336 487 €. Ces produits correspondent notamment à des indemnités d'occupation et refacturation de charges aux locataires.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 9 659 m² et concernent principalement des locaux d'activité situés à Poissy Technoparc (4 480 m²) et à une surface commerciale située à Fleury Les Aubrais (1 200 m²), résultat de l'expulsion du locataire en place.

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 10 638 m² (représentant un loyer annuel global de 1 056 140 € HT) dont les plus significatives ont été enregistrées dans le secteur du bureau à Dardilly (1 854 m²), ainsi que des locaux commerciaux situés à Vandoeuvre Les Nancy (984 m²) et Lanvallay (903 m²).

Compte tenu de ces éléments, le taux d'occupation financier a faiblement évolué au cours de l'année 2016.

Provisions pour créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 883 183 €, en légère baisse par rapport à l'année 2015 (904 752 €). Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement de certains locataires, compte tenu de leurs difficultés

financières et des liquidations judiciaires constatées en 2016.

Au cours de la période, la dotation aux provisions pour créances douteuses nette de reprise s'élève à 380 610 €, en nette amélioration par rapport à l'exercice 2015.

À la clôture de l'exercice, les provisions pour dépréciation des créances douteuses, cumulées sur plusieurs années, s'élèvent à 2 724 003 €.

Procédures en cours

Nous relatons ci-après, le litige faisant l'objet d'une procédure judiciaire autre que celles portant sur des recouvrements de loyers et charges ou des expulsions de locataires.

Buchelay (78)

Nous vous rappelons que, suite à un sinistre (tempête) survenu le 28 mai 2008 ayant entraîné l'effondrement de la toiture et la fermeture d'un magasin appartenant à votre Société, une procédure judiciaire a été engagée à l'initiative du locataire.

Le rapport de l'expert n'a pu être déposé que fin juin 2012 et a été suivi par une procédure au fond engagée par la Compagnie d'assurance.

Par un jugement du 20 février 2014, la société ayant réalisé les travaux de toiture a été condamnée au paiement de 176 654 €. Toutefois, la société condamnée a interjeté appel de ce jugement le 7 mai 2014.

La date d'audience auprès de la Cour d'Appel a été fixée au 21/11/2016 et l'arrêt définitif a été rendu le 9 janvier 2017. Nous sommes dans l'attente du résultat de la procédure.

Travaux

Au 31 décembre 2016, 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 1 730 000 € HT.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT
14 avenue des Tropiques - 91140 VILLEJUST	Rénovation et mise en conformité des toitures (solde)	51 K€
17 Chemin de la Poterne - 38000 GRENOBLE	Rénovation de l'ensemble des toitures du site après désamiantage (solde)	240 K€
1 rue Condorcet - 91240 ST MICHEL/ORGE	Création d'une dalle en béton pouvant supporter 5t au m ² , réfection de la peinture des locaux (renouvellement bail)	152 K€
80-84 route de la Libération 77340 PONTAULT-COMBAULT	Rénovation de la peinture et des sols des bureaux du locataire linde, de la peinture des murs de l'entrepôt B linde (renouvellement du bail) Mise en conformité de l'ascenseur bâtiment bureaux	207 K€
ZAC de Bellevue - 95610 ERAGNY	Rénovation de l'étanchéité et installation de garde-corps en toiture	120 K€
64-66 bd de la mission marchand 92400 COURBEVOIE	Rénovation des locaux avec mise en conformité de l'installation électrique ex : salle de fitness	99 K€
3 rue Olympe de Gouge - 91350 GRIGNY	Curage de l'entrepôt et des bureaux (suite vandalisme gens du voyage) et fermeture en maçonnerie de l'ensemble des ouvertures du site	112 K€
395 rue George Melies - 41350 ST GERVAIS LA FORET	Remplacement de la toiture bac acier avec isolation	160 K€
59 allée Jean Jaurés - 31000 TOULOUSE	Participation du bailleur aux travaux suite prise à bail	305 K€

Compte de résultat au 31 décembre 2016

Le résultat net de votre SCPI ressort à 15 971 399 € au 31/12/2016 à comparer à 17 110 462 € au 31/12/2015, soit une baisse de 6,7 %.

Cette variation résulte de la diminution des produits de l'activité immobilière, à 20 089 909 €, qui sont en repli de 6,3 % compte tenu de la baisse du taux d'occupation financier de près de 4 % sur l'année.

Les charges immobilières nettes des autres produits immobiliers progressent de 3 %, soit 29 053 €, en raison principalement de l'augmentation des charges sur locaux vacants. Les charges d'exploitation nettes, hors provisions et amortissements, s'établissent à 2 511 728 € à comparer à 2 387 313 €, compte tenu principalement des honoraires de la fonction dépositaire et de la CVAE, malgré la baisse des honoraires du gérant.

S'agissant de la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, celle-ci s'élève à 883 183 €, à comparer à 904 751 € au 31/12/2015.

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 380 610 €, soit 1,9 % des loyers, contre 753 561 € l'an passé.

Le résultat exceptionnel ressort à 282 691 € à comparer à 327 949 € en 2015. Ce résultat est composé principalement de dégrèvements de taxe foncière obtenus suite à des audits pour environ 50 000 € et d'une indemnité d'assurance concernant l'immeuble de Grigny pour 237 500 €.

Il est proposé de verser un dividende de 12,70 € par part, dont 12,68 € proviennent du résultat de l'année et 0,02 € d'un prélèvement sur le report à nouveau.

Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 13 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2015-2016, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 28 février 2017.

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

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

Organisation et contrôle

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2. Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son

niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 - la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 - la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications

métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1. Par le conseil de surveillance

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

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

2.2. Par les commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes 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 12 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori). ■

Assemblée Générale

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2016,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016 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,
- Renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance et non-renouvellement du mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant sur le fondement de l'alinéa 2 du l'article L. 823-1 du Code de commerce,
- 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 :

- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN,
- Madame Dany PONTABRY,
- Monsieur Albert SCHMITT,
- La Société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

À l'exception de Madame Dany PONTABRY, les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

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

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

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que l'encours s'élève 624 102,46 € et vous proposons, dans le cadre du développement de la SCPI, de fixer la limite des emprunts à **25 %** de la capitalisation de la Société arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

En outre, dans le cadre de la mise en place d'une politique d'arbitrage soutenue, la Société de Gestion soumet à votre vote une résolution portant sur la faculté de distribution d'éventuelles plus-values sur cessions immobilières.

Enfin, la Société de Gestion soumet au vote des associés une résolution visant à régulariser la retranscription de l'article 8 – Retrait des associés/ fonds de remboursement - des statuts, suite à la constatation d'une retranscription non conforme à l'exposé de la Société de Gestion lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 décembre 2016 concernant les points 1°, 1.2 et 1.2.2. dudit article.

En effet, il convenait :

- De lire :

1° Retrait des associés

[...]

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvait faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire »,

[...]

- Au lieu de :

1° Retrait des associés

[...]

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvait faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire et ce, conformément à la réglementation »,

[...]

De lire :

1.2 Modalités de retrait

[...]

« En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre **chronologique** d'acquisition des parts »,

[...]

- Au lieu de :

1.2 Modalités de retrait

[...]

« En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre **historique** d'acquisition des parts, **c'est-à-dire la méthode « du 1^{er} entré – 1^{er} sorti »** »,

[...]

- De lire :

1.2.2 Délai de remboursement

[...]

« Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la **réalisation** de la demande de **retrait** au moyen du formulaire prévu à cet effet »,

[...]

- Au lieu de :

1.2.2 Délai de remboursement

[...]

« Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la **réception** de la demande de **remboursement** au moyen du formulaire prévu à cet effet »,

[...]

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

La Société de Gestion vous informe que les membres ci-après du Conseil de Surveillance de votre SCPI ont renoncé à percevoir les jetons de présence qui leur étaient alloués, à savoir :

- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN
- La société CARDIF ASSURANCE VIE, prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE,
- La société MANDDCIE, prise en la personne de Monsieur Hughes MISSONNIER,

Soit : 1 250 € 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



76 boulevard Saint Germain
à PARIS 5^{ème}

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associé(e)s,

I – ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

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

Plutôt que de maintenir un rendement artificiel en prélevant sur le report à nouveau (qui se situe à un niveau insuffisant et devra être renforcé dès que possible), la Société de Gestion a opté pour une politique de distribution réaliste proche du résultat de l'exercice.

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 – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

En l'absence d'augmentation de capital au cours de l'exercice, le réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs, a permis de réaliser un nouvel investissement (MOULINS MONTBEUGNY (03)) selon des critères sécurisants en terme d'emplacements et de conditions locatives.

La valeur du patrimoine à périmètre constant a baissé (-3,1 %) au vu des expertises de fin d'année.

Au 31 décembre 2016, notre SCPI comptait 6 847 associés détenant 1 260 000 parts, soit un capital nominal de 189 000 000 €.

Le dernier prix d'exécution fixé au 21 novembre 2016 du fait de la suspension du marché secondaire dans le cadre du passage en capital variable de la SCPI se trouve en deçà de celui réalisé au 31 décembre 2015 et ce, en raison d'un déséquilibre, depuis la clôture de l'augmentation de capital, entre acheteurs et vendeurs, ces derniers s'inscrivant sur le carnet d'ordres aux prix les plus bas lorsqu'ils sont pressés de céder leurs parts.

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 passage en capital variable va permettre une meilleure liquidité du marché des parts selon un prix proche de la valeur du patrimoine de la SCPI.

Les revenus locatifs sont en baisse de -7,3 % due, notamment, aux congés reçus en 2016 mais également aux départs enregistrés au cours de l'année 2015 ayant

impacté pleinement l'exercice 2016. Il est également à noter le redéploiement des grandes enseignes dû à un changement de stratégie commerciale.

Du fait de la diminution des revenus locatifs sur l'exercice (-7,3 %), le résultat de l'exercice affiche une diminution de 6,66 % et s'établit à 15 971 399 €, soit un résultat net par part de 12,68 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2016 de 12,70 € par part, avec un léger prélèvement de 0,02 € par part sur le report à nouveau, est conforme 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 (DVM) s'établissant à 5,15 % en 2016 et le taux de rendement interne (TRI) de notre SCPI s'élevant à 6,40 % sur 10 ans.

Reste que, compte tenu des résultats de l'année 2016, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de travailler sur les relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant sur le Taux d'Occupation Financier. La mise en place de crédit revolving en amont de la collecte aux fins d'acquiescer des actifs entrant dans la politique d'investissement est en cours.

III – RÔLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

Comme je l'avais indiqué lors de mon élection à la Présidence du Conseil de Surveillance, nous avons poursuivi nos contacts avec la Société de Gestion pour étudier diverses autres questions.

Au cours de l'exercice, le Conseil a, notamment, examiné les points ci-après :

- La procédure de relocation des actifs.

À la demande de certains associés, je précise que plusieurs membres du Conseil de Surveillance ne perçoivent pas les jetons de présence qui leur sont alloués.

IV – PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Je vous propose 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.

Je remercie Madame Dany PONTABRY (dont le mandat s'achève et qui n'a pas demandé son renouvellement) pour l'activité et les efforts qu'elle a déployés dans le cadre de l'exercice de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Fait à LYON, le 24 avril 2017

Le Président du Conseil de Surveillance
Henri-Jacques NOUGEIN

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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	12,16 %	3,28 %	0,00 %	15,44 %
Région parisienne	19,27 %	5,97 %	5,72 %	30,96 %
Province	26,14 %	18,90 %	8,56 %	53,60 %
Totaux	57,57 %	28,15 %	14,28 %	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⁾
2012	178 500 000	18 708 900	1 190 000	6 541	3 554 691	292,98
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⁾

⁽¹⁾ Prix d'exécution 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

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
2012	8 448	0,79 %	0	-	108 836 €
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 €

Revenus distribués et rendements

Le coupon annuel s'est établi cette année à 12,70 € par part portant jouissance 12 mois, correspondant à la somme des 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 3,25 € au premier trimestre et de 3,15 € aux trois derniers.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 12,67 € au titre des recettes locatives
- 0,03 € au titre des produits financiers.

Sur cette base, le taux de distribution 2016 s'établit à 5,15 % (coupon annuel de 12,70 € divisé par le prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 246,44 €). Le taux de distribution est en

légère baisse par rapport à celui de 2015 qui s'établissait à 5,31 %. Toutefois, le taux de rendement sur valeur patrimoniale atteint 5,63 % (résultat net de 12,68 € divisé par la valeur de réalisation de 225,06 €).

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 10 ans de votre SCPI s'établit à 6,40 %. La moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise est de 7,79 % sur 10 ans (source IEIF).

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,45 €	15,12 €	14,04 €	13,62 €	12,70 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	256 €	264 €	261 €	243 €	225 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,03 %	5,72 %	5,38 %	5,60 %	5,64%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	285,95 €	289,64 €	287,16 €	256,35 €	246,44€
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	5,40 %	5,22 %	4,89 %	5,31 %	5,15%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,38 €	0,69 €	0,68 €	0,85 €	0,81 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n. 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).

⁽³⁾ 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)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	18,09	98,14 %	17,65	97,51 %	17,52	96,92 %	16,91	99,09 %	15,68	98,34 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	0,72 %	0,09	0,51 %	0,05	0,26 %	0,04	0,25 %	0,00	-0,03 %
Produits divers (net de charges)	0,21	1,15 %	0,36	1,98 %	0,51	2,82 %	0,11	0,66 %	0,27	1,69 %
Total revenus	18,43	100,00 %	18,10	100,00 %	18,08	100,00 %	17,07	100,00 %	15,94	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,68	9,10 %	1,68	9,29 %	1,79	9,93 %	1,55	9,11 %	1,50	9,42 %
Autres frais de gestion	-0,09	-0,50 %	0,59	3,24 %	-0,35	-1,94 %	0,18	1,03 %	0,22	1,41 %
Entretien du patrimoine	0,77	4,20 %	0,80	4,43 %	0,85	4,68 %	0,74	4,34 %	0,76	4,80 %
Autres charges d'exploitation	0,15	0,84 %	0,57	3,14 %	0,60	3,33 %	0,27	1,56 %	0,43	2,67 %
Sous-total charges externes	2,51	13,64 %	3,64	20,10 %	2,90	16,04 %	2,90	16,99 %	2,90	18,19 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,45	2,45 %	0,41	2,27 %	0,42	2,32 %	0,40	2,32 %	0,43	2,70 %
Autres	0,07	0,38 %	0,07	0,39 %	0,07	0,39 %	0,08	0,44 %	0,07	0,42 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour travaux	0,04	0,24 %	0,07	0,41 %	0,06	0,32 %	0,07	0,41 %	0,00	-0,01 %
Autres	0,38	2,05 %	-0,40	-2,22 %	0,46	2,56 %	0,51	3,01 %	0,30	1,90 %
Sous-total charges internes	0,94	5,12 %	0,15	0,85 %	1,01	5,59 %	1,05	6,17 %	0,80	5,00 %
Total charges	3,46	18,76 %	3,79	20,95 %	3,91	21,63 %	3,95	23,17 %	3,70	23,19 %
Variation report à nouveau	0,50	2,70 %	-0,58	-3,19 %	-0,63	-3,50 %	0,18	1,03 %	-0,04	-0,25 %
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement	15,45	83,82 %	15,12	83,54 %	14,04	77,66 %	13,62	79,80 %	12,70	79,67 %
Revenus distribués après prélèvement⁽³⁾	15,41	83,63 %	15,08	83,35 %	14,00	77,47 %	13,58	79,59 %	12,69	79,60 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ Prélèvement sociaux de 39,5 % sur la quote-part du dividende correspondant aux produits financiers

Les chiffres mentionnés dans ce tableau ont été obtenus en divisant les montants globaux par le nombre moyen de parts de l'année concernée.

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015 ^(*)	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	278 285 175 €	0 €	278 285 175 €
+ Cessions d'immeubles	33 240 860 €	3 523 015 €	36 763 874 €
+ Divers (plus ou moins values)	-2 095 109 €	-654 031 €	-2 749 140 €
- Prélèvements sur prime d'émission	33 620 716 €	201 660 €	33 822 376 €
- Achats d'immeubles	275 728 463 €	3 816 828 €	279 545 291 €
- complément constructions	3 714 424 €	669 193 €	4 383 617 €
Sommes restant à investir	-3 632 677 €	-1 818 698 €	-5 451 375 €

* Depuis l'origine de la Société, sans prise en compte du financement tiré des emprunts



59/61 rue Saint André des Arts
à PARIS 6^{ème}

© Photo: Christophe Audibert

Composition du patrimoine au 31 décembre 2016

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Complément d'immobilisation (en €)	Coût total brut (en €)
Commerces à Paris					
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	626 046	9 968	636 014
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	203 531	5 884	209 415
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	342	645 402	166 944	812 346
122 avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	104	131 417	4 637	136 054
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491	0	193 491
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 203	46	60 249
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	17/09/1987	51	152 449	0	152 449
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	29	78 609	2 071	80 680
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	165 400	8 693	174 093
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851	0	519 851
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	372 738	0	372 738
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195	0	650 195
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000	0	169 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000	0	185 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000	0	144 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000	0	72 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000	0	188 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000	0	358 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000	0	147 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000	0	107 000
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000	0	280 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000	0	78 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000	0	133 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000	0	132 000
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000	0	104 000
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000	0	172 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000	0	109 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000	0	159 000
158 bis, rue de la Croix Niver 75015 PARIS	01/01/2003	30	78 000	0	78 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000	0	84 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000	0	84 000
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	90 000	62 066	152 066
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	154 000	3 725	157 725
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000	0	96 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000	0	141 000
53, rue du Poteau 75018 PARIS	01/01/2003	106	117 000	0	117 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000	0	81 000
74, boulevard d'Omano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000	0	101 000
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000	0	680 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000	0	101 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000	0	210 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	20	76 000	0	76 000
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21/12/2011	637	5 315 000	0	5 315 000
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000	0	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	91	1 830 000	0	1 830 000
Sous-total commerces à Paris		4 518	17 524 332	264 033	17 788 366
Commerces en région parisienne					
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177	0	56 177
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	75	176 079	0	176 079
6 rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE	23/04/1987	30	71 718	0	71 718
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 504	9 563	350 067
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582	0	129 582
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	25/09/1987	71	55 644	0	55 644
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	600	285 232	531 016	816 248
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY	02/12/1987	1 621	1 159 527	12 525	1 172 052
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	08/12/1987	231	112 050	4 539	116 589
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	120	89 699	2 234	91 934
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	1 920 858	125 667	2 046 525
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY	14/10/1988	1 200	731 755	62 157	793 913

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Complément d'immobilisation (en €)	Coût total brut (en €)
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	25/11/1988	1 084	807 980	20 721	828 701
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	270	331 413	1 235	332 648
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	145	240 107	20 091	260 198
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	06/04/1989	910	788 382	23 440	811 822
57, route de Mantès 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	490 428	25 000	515 428
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	349 870	473	350 344
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380	0	71 380
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	633 944	15 245	649 189
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	442 102	0	442 102
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	51 802	896	52 698
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/05/1990	368	550 347	12 858	563 205
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	395	716 417	25 148	741 565
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	121 959	8 446	130 405
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 300	77	380 377
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/09/1990	96	251 091	41 544	292 635
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	83	358 973	0	358 973
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	06/11/1990	690	548 816	14 444	563 260
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	07/12/1990	807	876 582	0	876 582
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	472 592	88 840	561 432
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	10/07/1991	231	507 858	0	507 858
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	235	406 277	14 186	420 462
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	162	350 633	55 798	406 431
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633	0	73 633
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	18/05/1992	55	180 805	0	180 805
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	16/09/1992	180	388 101	0	388 101
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	21/10/1992	50	83 344	1 281	84 624
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	14/12/1992	135	268 755	7 403	276 158
15 ^ 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	24/02/1993	443	633 120	66 275	699 395
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	69	167 694	0	167 694
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287	556 577	4 617	561 194
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	21/12/1993	76	126 860	1 004	127 864
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	06/10/1994	435	481 667	1 445	483 113
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	07/05/1997	120	117 386	0	117 386
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	158 547	98 125	256 672
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	01/01/2003	198	167 000	0	167 000
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	01/01/2003	68	64 000	0	64 000
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000	0	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000	0	156 000
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	58	100 000	0	100 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600	0	138 600
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	01/01/2003	191	191 000	0	191 000
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000	0	29 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000	0	190 000
66, route de Mantès 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	505 000	49 492	554 492
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000	0	73 000
69 ^ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	360	637 000	0	637 000
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETAGNY SUR ORGE	01/01/2003	1 875	746 000	0	746 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000	0	168 000
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000	0	80 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000	0	348 000
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000	0	540 000
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	01/01/2003	129	61 000	0	61 000
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL	01/01/2003	71	60 000	0	60 000
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	01/01/2003	152	167 604	0	167 604
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000	0	670 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000	0	176 000
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	01/01/2003	465	170 000	0	170 000
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000	0	278 000
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 520 000	181 313	1 701 313
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000	0	635 000
23-39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	12/06/2006	274	738 092	0	738 092
80-84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	12/04/2007	3 411	5 545 867	301 469	5 847 336
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	869 000	99 652	968 652
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 315 000	113 079	1 428 079

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Complément d'immobilisation (en €)	Coût total brut (en €)
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 526	2 925 000	28 470	2 953 470
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750	0	2 076 750
Sous-total commerces en région parisienne		33 511	39 619 482	2 069 770	41 689 252

Commerces en province

RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	07/03/1988	1 200	714 986	3 074	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 676	904 129	1 000	905 129
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387	371	654 758
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	89	101 859	0	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000	0	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 260 000	350 407	2 610 407
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000	0	42 000
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000	0	128 000
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000	0	220 000
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750	0	293 750
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500	0	403 500
44 boulevard Jacquart 62100 CALAIS	27/06/2007	339	970 000	53 609	1 023 609
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000	0	1 735 000
rue de la Vieille Ville 35600 REDON	31/03/2008	3 434	3 500 000	4 318	3 504 318
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	310	1 450 000	3 663	1 453 663
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 608	1 650 000	173 828	1 823 828
Parc Lann 56000 VANNES	12/02/2010	3 089	3 900 000	4 880	3 904 880
Zone Cap Sud 22100 LANVALLAY	02/08/2010	2 333	1 840 000	0	1 840 000
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 181 000	463 918	7 644 918
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 000 000	0	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1 000	1 750 000	0	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 490 000	14 205	2 504 205
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 350 000	14 205	2 364 205
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 910 000	13 321	1 923 321
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000	0	470 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 540 000	0	7 540 000
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906	0	2 077 906
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	712	1 400 000	0	1 400 000
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 235	5 150 000	0	5 150 000
75 Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 141 575	8 694	1 150 269
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	01/08/2013	404	720 000	0	720 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 585	6 730 000	0	6 730 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 708	2 180 000	0	2 180 000
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	11/04/2014	39	1 102 000	0	1 102 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000	0	2 093 000
104, rue Victor Hugo 76600 LE HAVRE	25/11/2015	1 195	1 165 000	0	1 165 000
Sous-total commerces en Province		54 424	70 438 092	1 109 494	71 547 586
Total commerces		92 452	127 581 907	3 443 297	131 025 204

Bureaux à Paris

11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	01/01/2003	180	593 000	50 184	643 184
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	01/01/2003	110	440 000	18 365	458 365
64, rue de Crimée 75019 PARIS	01/01/2003	145	116 000	0	116 000
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	10/05/2007	537	4 280 000	403 098	4 683 098
Sous-total bureaux à Paris		972	5 429 000	471 646	5 900 646

Bureaux en région parisienne

44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999	0	77 999
60 rue Etienne Dolef 92240 MALAKOFF	28/04/1987	344	584 441	37 769	622 210
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	22/06/1987	426	700 089	53 721	753 811
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	2 876 552	612 575	3 489 126
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 064 460	460 124	2 524 585
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	01/01/2003	171	180 384	0	180 384
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000	0	152 000
1, rue Jules Guesdès 91130 EVRY RIS ORANGIS	01/01/2003	1 550	1 700 000	96 159	1 796 159
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	599 000	148 408	747 408
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	02/05/2007	1 414	1 410 000	27 095	1 437 095
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 130 000	0	2 130 000
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	673	1 320 000	0	1 320 000
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	380	500 000	0	500 000
Sous-total bureaux en région parisienne		10 485	14 294 926	1 435 851	15 730 777

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Complément d'immobilisation (en €)	Coût total brut (en €)
Bureaux en province					
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	01/01/2003	692	780 000	150 987	930 987
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	490 000	126 035	616 035
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	400 000	63 626	463 626
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	600 000	22 656	622 656
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	1 370 000	91 675	1 461 675
12, Avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS	01/01/2003	1 152	900 000	3 545	903 545
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000	0	286 000
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	03/12/2004	1 251	1 400 000	0	1 400 000
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	237 853	0	237 853
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000	0	1 300 000
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	18/01/2006	776	975 000	31 381	1 006 381
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 550 000	0	1 550 000
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 285 299	124 196	1 409 495
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	22/10/2008	1 520	3 492 000	0	3 492 000
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 940 000	0	1 940 000
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000	0	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugrope 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 050 000	0	4 050 000
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 512 000	17 200	2 529 200
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 200 000	0	5 200 000
kergaderec 29850 GOUESNOU	27/04/2012	2 612	4 300 000	0	4 300 000
1 rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	21/06/2012	3 240	5 243 000	89 592	5 332 592
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 000 000	0	7 000 000
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	3 126 000	0	3 126 000
Sous-total bureaux en Province		31 042	54 037 152	720 892	54 758 044
Total bureaux		42 499	73 761 078	2 628 390	76 389 468
Locaux mixtes et activités en région parisienne					
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	01/01/2003	540	322 000	5 615	327 615
8-10 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	01/01/2003	325	300 000	3 417	303 417
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	01/01/2003	280	260 000	23 537	283 537
104-108 Route de Cornailles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 313	1 005 000	0	1 005 000
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 378 876	188 171	1 567 047
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 225 000	0	1 225 000
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 047 500	355 547	3 403 047
3 rue Olympes de Gouges 91350 GRIGNY	30/12/2008	2 200	1 866 550	0	1 866 550
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 100 000	0	2 100 000
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 450 000	0	4 450 000
Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne		19 420	15 954 926	576 287	16 531 213
Locaux mixtes et activités en Province					
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	220 000	68 763	288 763
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	01/06/2006	6 982	3 166 000	419 193	3 585 193
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	01/10/2007	1 344	1 000 000	0	1 000 000
rue Vallée 44340 BOUGUENAIS	16/04/2008	4 004	2 800 000	175 684	2 975 684
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 000 000	0	4 000 000
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 750 000	0	4 750 000
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 500 000	29 540	2 529 540
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 100 000	0	3 100 000
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 044	3 474 800	0	3 474 800
Sous-total locaux mixtes et activités en Province		33 009	25 010 800	693 180	25 703 980
Total locaux mixtes et activités		52 429	40 965 726	1 269 467	42 235 193
Terrains et Constructions Locatives		187 380	242 308 711	7 341 154	249 649 864
Immobilisations en cours		-	-	472 707	472 707
Total Général		187 380	242 308 711	7 813 860	250 122 571
Coût total net d'amortissements				247 165 035	

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 242 308 710,70 €	282 084 500,00 €	+ 242 098 583,35 €	290 575 000,00 €
Immobilisations en cours	+ 472 706,58 €		+ 389 020,56 €	389 020,56 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 981 190,29 €		- 1 984 136,09 €	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	240 800 226,99 €	282 084 500,00 €	240 503 467,82 €	290 964 020,56 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 4 383 617,32 €		+ 3 714 424,04 €	
Immobilisations financières	+ 66 532,84 €	66 532,84 €	+ 66 539,10 €	66 539,10 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 5 236 351,52 €	5 236 351,52 €	+ 5 027 912,24 €	5 027 912,24 €
Autres créances	+ 7 926 110,37 €	7 926 110,37 €	+ 7 867 179,45 €	7 867 179,45 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 724 002,90 €	2 724 002,90 €	- 2 343 393,10 €	2 343 393,10 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 200 000,00 €	2 200 000,00 €	+ 5 950 000,00 €	5 950 000,00 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 856 462,96 €	1 856 462,96 €	+ 2 453 018,67 €	2 453 018,67 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 4 659 861,31 €	4 659 861,31 €	- 5 562 947,73 €	5 562 947,73 €
Dettes d'exploitation	- 27 172,67 €	-27 172,67 €	- 462 946,26 €	462 946,26 €
Dettes diverses	- 8 523 867,95 €	8 523 867,95 €	- 9 633 000,94 €	9 633 000,94 €
Dettes diverses/Distribution				
Total II	5 788 515,52 €	1 404 898,20 €	7 076 785,47 €	3 362 361,43 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 85 317,77 €	85 317,77 €	+ 169 099,61 €	169 099,61 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total III	85 317,77 €	85 317,77 €	169 099,61 €	169 099,61 €
Capitaux propres comptables	246 674 060,28 €		247 749 352,90 €	
Valeur estimée du patrimoine *		283 574 715,97 €		294 495 481,60 €

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	189 000 000,00 €			189 000 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Fond de remboursement				
Ecart sur utilisation du fonds de remboursement				
Primes d'émission				
Primes d'émission	88 570 544,81 €			88 570 544,81 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-33 620 715,79 €		-201 660,40 €	-33 822 376,19 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-2 095 108,56 €		-654 031,10 €	-2 749 139,66 €
Réserves indisponibles	714 630,00 €			714 630,00 €
Report à nouveau	1 072 740,68 €	-50 738,24 €		1 022 002,44 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	17 110 461,76 €	-17 110 461,76 €		
Résultat de l'exercice N			15 971 398,88 €	15 971 398,88 €
Acomptes sur distribution N-1	-13 003 200,00 €	17 161 200,00 €	-4 158 000,00 €	
Acomptes sur distribution N			-12 033 000,00 €	-12 033 000,00 €
Total général	247 749 352,90 €		-1 075 292,62 €	246 674 060,28 €

Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations couvertes par provisions		
Travaux d'entretien		
Autres charges Immobilières	1 209 080,69 €	1 017 961,50 €
Total charges immobilières	1 209 080,69 €	1 017 961,50 €
Rémunération de la Société de Gestion	1 891 122,35 €	1 958 230,99 €
TVA NR Rémunération de la Société de Gestion		
Commissions de souscription	0,67 €	
Honoraires de souscriptions		
Frais d'acquisitions	179 300,00 €	132 600,00 €
Diverses charges d'exploitation	1 247 819,20 €	1 034 637,15 €
Pertes sur créances		106 220,94 €
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	883 183,26 €	904 751,47 €
Provisions pour grosses réparations	543 008,87 €	586 021,92 €
Provisions pour litiges		
Total charges d'exploitation	4 744 434,35 €	4 722 462,47 €
Charges financières	33 125,24 €	61 781,98 €
Total charges financières	33 125,24 €	61 781,98 €
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	3 236 767,89 €	1 457 460,66 €
Total charges exceptionnelles	3 236 767,89 €	1 457 460,66 €
Résultat de l'exercice	15 971 398,88 €	17 110 461,76 €
Total général	25 194 807,05 €	24 370 128,37 €

Produits (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 751 396,31 €	21 309 887,75 €
Charges facturées		
Autres produits locatifs	338 513,47 €	141 597,77 €
Produits annexes		
Autres produits divers	848,59 €	192,54 €
Autres produits immobiliers	245 728,13 €	83 662,01 €
Total produits immobiliers	20 336 486,50 €	21 535 340,07 €
Transferts de charges d'exploitation	263 367,68 €	240 244,00 €
Indemnités d'assurances		
Reprises d'amortissements et provisions		
Provisions créances douteuses	502 573,46 €	257 411,82 €
Provisions grosses réparations	545 954,67 €	497 911,20 €
Provisions pour litiges		
Total produits d'exploitation	1 311 895,81 €	995 567,02 €
Produits financiers	26 966,01 €	53 811,61 €
Total produits financiers	26 966,01 €	53 811,61 €
Produits exceptionnels		
Produits except/.activités immobilières	3 519 458,73 €	1 785 409,67 €
Total produits exceptionnels	3 519 458,73 €	1 785 409,67 €
Total général	25 194 807,05 €	24 370 128,37 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	127 581 907	162 416 500	129 680 963	168 526 000
Bureaux	73 761 078	79 398 000	73 745 571	82 288 000
Locaux mixtes et d'activités	40 965 726	40 270 000	38 672 050	39 761 000
Total	242 308 711	282 084 500	242 098 583	290 575 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux	93 116			
Bureaux	379 591			
Locaux mixtes d'activités			389 021	389 021
Total	472 707		389 021	389 021
Total général	242 781 417	282 084 500	242 487 604	290 964 021

Baisse de 3,1 % à patrimoine constant

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Locaux commerciaux				
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	626 046		626 046	
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	203 531		203 531	
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	645 402		645 402	
122 avenue de la République 75011 PARIS	131 417		131 417	
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	193 491		193 491	
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	60 203		60 203	
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	152 449		152 449	
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	78 609		78 609	
4, rue Hérold 75001 PARIS	165 400		165 400	
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	
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		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	90 000		90 000	
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	154 000		154 000	
129, rue Legendre 75017 PARIS	96 000		96 000	
61, rue Ramey 75018 PARIS	141 000		141 000	
53, rue du Poteau 75018 PARIS	117 000		117 000	
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	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
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		71 718	
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	340 504		340 504	
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	285 232		285 232	
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY	1 159 527		1 159 527	
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	112 050		112 050	
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	89 699		89 699	
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN	-		1 067 143	
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	1 920 858		1 920 858	
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY	731 755		731 755	
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	807 980		807 980	
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	331 413		331 413	
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	240 107		240 107	
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	788 382		788 382	
57, route de Mantès 78240 CHAMBOURCY	490 428		490 428	
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	349 870		349 870	
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	71 380		71 380	
51- 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	633 944		633 944	
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	442 102		442 102	
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	51 802		51 802	
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	550 347		550 347	
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	716 417		716 417	
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	121 959		121 959	
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	380 300		380 300	
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	251 091		251 091	
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	358 973		358 973	
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	548 816		548 816	
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	876 582		876 582	
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	472 592		472 592	
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	507 858		758 546	
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	406 277		406 277	
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	350 633		350 633	
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	83 344		83 344	
Lotissement de la PLAINE BASSE 91350 GRIGNY	-		945 184	
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	268 755		268 755	
15 - 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	633 120		633 120	
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	167 694		167 694	
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	556 577		556 577	
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	126 860		126 860	
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	481 667		481 667	
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	117 386		117 386	
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	158 547		158 547	
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 Mantès 78240 CHAMBOURCY	505 000		505 000	
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	73 000		73 000	
69 ^ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	637 000		637 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETAGNE 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	1 520 000		1 520 000	
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	5 545 867		5 381 908	
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	869 000		869 000	
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	1 315 000		1 315 000	
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	2 925 000		2 925 000	
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	2 076 750		2 076 750	
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	714 986		714 986	
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	904 129		904 129	
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	2 260 000		2 260 000	
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	970 000		970 000	
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	1 735 000		1 735 000	
rue de la Vieille Ville 35600 REDON	3 500 000		3 500 000	
1 rue Blacas 06000 NICE	1 450 000		1 450 000	
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	1 650 000		1 650 000	
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	7 181 000		7 181 000	
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	2 490 000		2 490 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	2 350 000		2 350 000	
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	1 910 000		1 910 000	
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	470 000		470 000	
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	7 540 000		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	1 141 575		1 141 575	
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	720 000		720 000	
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	127 581 907	162 416 500	129 680 963	168 526 000
Bureaux				
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	593 000		593 000	
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	440 000		440 000	
64, rue de Crimée 75019 PARIS	116 000		116 000	
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	4 280 000		4 280 000	
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	77 999		77 999	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	584 441		584 441	
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	700 089		700 089	
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	2 876 552		2 876 552	
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	2 064 460		2 026 593	
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	1 700 000		1 700 000	
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	599 000		599 000	
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	1 410 000		1 410 000	
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	780 000		780 000	
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	490 000		490 000	
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	400 000		400 000	
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	600 000		600 000	
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	1 370 000		1 370 000	
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	237 853		241 179	
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	1 300 000		1 300 000	
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	975 000		975 000	
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000		1 550 000	
Cité Internationale 69006 LYON	1 285 299		1 304 333	
139-141 rue Vendôme 69006 LYON	3 492 000		3 492 000	
14 rue de la Comouaille 44000 NANTES	1 940 000		1 940 000	
6 rue Claude-Marie Perroux 31100 TOULOUSE	5 600 000		5 600 000	
Rue Louis-Pierre Dugrope 60610 LA CROIX ST OUEN	4 050 000		4 050 000	
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	2 512 000		2 512 000	
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	5 243 000		5 243 000	
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	
Total Bureaux	73 761 078	79 398 000	73 745 571	82 288 000
Locaux mixtes et activités				
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	322 000		322 000	
8-10 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	300 000		300 000	
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000		260 000	
104-108 Route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	1 005 000		1 005 000	
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1 378 876		1 300 000	
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1 225 000		1 225 000	
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	3 047 500		3 047 500	
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	220 000		220 000	
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	3 166 000		3 166 000	
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	1 000 000		1 000 000	
rue Vallée 44340 BOUGUENAI	2 800 000		2 800 000	
6 rue Joannès Carret 69009 LYON	-		1 260 000	
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	2 500 000		2 500 000	
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	3 100 000		3 100 000	
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	3 474 800		-	
Total Locaux mixtes et activités	40 965 726	40 270 000	38 672 050	39 761 000
Terrains et Constructions Locatives	242 308 711	282 084 500	242 098 583	290 575 000
Immobilisation en cours	472 707		389 021	389 021
Total Général	242 781 417	282 084 500	242 487 604	290 964 021

Informations sur les règles générales d'évaluation

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 Crédit Foncier Immobilier Expertise, expert immobilier indépendant, selon les méthodes suivantes :

1. Méthode par comparaison

Cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale d'un bien à l'aide de références fournies par les transactions intéressant des biens comparables au niveau du marché immobilier local.

2. Méthode par le revenu

Celle-ci permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu de ce bien un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Dans le cas de locaux inoccupés, il est utilisé des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et actuel.

La valeur vénale est obtenue par la synthèse de ces deux méthodes auxquelles une troisième méthode de calcul sera utilisée « la méthode de la charge foncière » dans le cas d'une surface de terrain excédentaire ou d'une constructibilité résiduelle. Une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par Crédit Foncier Immobilier Expertise et une actualisation des valeurs est effectuée à la fin de chaque exercice.

Informations concernant les règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions comptables en vigueur.

- **Immobilisations incorporelles** : les frais d'augmentation de capital sont amortis dans l'année par prélèvement sur la prime d'émission.
- **Immobilisations locatives** : le patrimoine immobilier figure dans l'état du patrimoine pour sa valeur d'acquisition et sa valeur estimée. Il ne fait pas l'objet d'un amortissement.
- **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : les frais d'acquisition et les frais de prospection sont amortis par imputation sur la prime d'émission.
- **Capital** : le capital de la SCPI est composé, au 31 décembre 2016, de 1 260 000 parts de 150 € nominal.
- **Dettes financières** : les dépôts et cautionnements reçus représentent les dépôts de garantie versés par les locataires et les emprunts contractés par la société.
- **Gestion** : pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion reçoit des honoraires calculés sur les recettes de la Société (produits de l'activité immobilière et produits financiers).
- **Provisions pour grosses réparations** : en 2016, elle a représenté 2.75 % des loyers quittancés.
- **Charges et Produits Exceptionnels** : ils représentent majoritairement la valeur comptable des actifs cédés.
- **Honoraires sur arbitrages** : les commissions sur arbitrages d'actifs, dont celles revenant à la Société de Gestion et conformément à la troisième résolution de l'AGE du 10/07/14, sont comptabilisés au compte de résultat puis neutralisés par un compte de transfert de charges pour être imputés dans les capitaux propres de la SCPI, par prélèvement sur le compte de plus ou moins-value réalisées sur cessions d'actifs.

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

Tableau des immobilisations

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Immobilisations corporelles				
- Terrains et constructions locatives	242 284 879 €	3 755 502 €	-3 523 015 €	242 517 367 €
- Immobilisations en cours	389 021 €	930 316 €	-846 630 €	472 707 €
- Autres immobilisations corporelles	6 236 200 €	1 479 107 €	-374 153 €	7 341 154 €
Immobilisations financières				
- Immobilisations financières	66 539 €		-6 €	66 533 €
- Autres immobilisations financières				
Total	248 976 639 €	6 164 925 €	-4 743 804 €	250 397 760 €

Tableau des utilisations des provisions 2016

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	502 573 €	0 €	502 573 €
Provisions pour grosses réparations	545 955 €	545 955 €	
Provisions pour risques divers			
Total	1 048 528 €	545 955 €	502 573 €

Affectation du résultat

Report à nouveau antérieur		1 072 741 €
Résultat de l'exercice 2015		17 110 462 €
Distribution	17 161 200 €	
Report à nouveau	1 022 002 €	
Total	18 183 202 €	18 183 202 €

Décal de paiement des fournisseurs

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

Exercice	Total Dettes fournisseurs	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance < ou = à 60 j	Dont échéance > à 60 j
31/12/2015	192 968	35 149	157 820	157 820	0
31/12/2016	-285 341	-372 139	86 798	86 798	0

État des engagements

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés H.T
4 035 301 €	19 751 396 €

Engagements hors bilan

	Date début d'engagement	Date fin d'engagement	Montant de l'hypothèque non utilisées
TOUSSUS LE NOBLE - Immeubles «ATHENES» et «LA SOURCE»	23 octobre 2012	23 octobre 2018	3 500 000 €

Informations relatives au compte de résultat

Soldes intermédiaires de gestion

Produits de l'activité immobilière et produits annexes		20 336 487 €
Charges ayant leur contrepartie en produits		0 €
Production de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)		20 336 487 €
Charges immobilières		
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
Autres charges immobilières		-1 209 081 €
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)		19 127 406 €
Autres produits d'exploitation		263 368 €
(dont transfert de charges d'exploitation)	263 368 €	
Charges d'exploitation de la société		-2 691 314 €
Excédent brut d'exploitation		16 699 460 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		-626 929 €
- Dotation	-626 929 €	
- Reprises & amortissements prélevés / prime d'émission		
Dotations aux provisions d'exploitation		-377 664 €
- Dotation	-1 426 192 €	
-Reprises	1 048 528 €	
Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)		15 694 867 €
Résultat net des opérations financières		-6 159 €
Produits financiers	26 966 €	
Charges financières	-33 125 €	
Résultat d'exploitation		15 688 708 €
Résultat net des opérations exceptionnelles		282 691 €
Produits exceptionnels	3 519 459 €	
Charges exceptionnelles	-3 236 768 €	
Résultat net comptable		15 971 399 €

Tableau des ressources et emplois

	2012	2013	2014	2015	2016
Valeurs disponibles au début de l'exercice	12 789 588 €	22 699 536 €	12 069 629 €	9 161 206 €	8 403 019 €
À ajouter : Ressources de l'exercice					
- Augmentation de capital, prime comprise					
et augmentation de capital en cours	30 491 537 €	13 302 847 €	1 220 501 €	456 328 €	-855 691 €
- Bénéfice de l'exercice	16 588 534 €	17 279 298 €	17 805 366 €	17 110 462 €	15 971 399 €
- Cessions d'actif	3 466 347 €	4 135 863 €	7 493 070 €	753 396 €	3 523 015 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	3 621 587 €	-1 323 848 €	-870 870 €	-1 074 115 €	-903 086 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	160 747 €	2 276 770 €	1 402 766 €	-1 723 366 €	-1 599 252 €
- Dotation aux provisions	1 172 978 €	1 204 129 €	1 321 496 €	1 490 773 €	1 426 192 €
- Dotation aux amortissements	286 593 €	-181 896 €	-10 009 €	459 681 €	458 121 €
- Diminution report à nouveau	557 387 €	-689 796 €	-791 669 €	221 953 €	
Total ressources	69 135 296 €	58 702 903 €	39 640 278 €	26 856 317 €	26 423 715 €
À déduire : Emplois de l'exercice					
- Investissements de l'exercice					
- corporels	26 433 550 €	24 094 635 €	10 372 338 €	2 334 868 €	4 944 142 €
- Immobilisations financières	7 442 €	3 696 €	-355 €	852 €	-6 €
- Charges réparties/plusieurs exercices	-21 563 €	110 064 €	20 666 €	-49 459 €	-83 782 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	2 160 464 €	3 124 745 €	2 470 706 €	-2 236 039 €	267 370 €
- Distribution de l'exercice					
-solde du dividende de l'exercice précédent	4 750 513 €	4 183 086 €	3 784 698 €	4 644 553 €	4 107 262 €
-acomptes sur dividendes de l'exercice	12 405 448 €	13 494 600 €	13 160 813 €	13 003 200 €	12 033 000 €
- Reprises d'amortissements et provisions	699 907 €	1 622 449 €	670 202 €	755 323 €	1 048 528 €
- Augmentation du report à nouveau					50 738 €
Total emplois	46 435 761 €	46 633 274 €	30 479 069 €	18 453 299 €	22 367 252 €
Valeurs disponibles en fin d'exercice	22 699 536 €	12 069 629 €	9 161 209 €	8 403 019 €	4 056 463 €

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2016 : 1 260 000		
Placements immobiliers	240 800 226,99 €	
Autres actifs nets	5 873 833,29 €	
Valeur comptable	246 674 060,28 €	195,77 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	282 084 500,00 €	
Autres actifs nets	1 490 215,97 €	
Valeur de réalisation	283 574 715,97 €	225,06 €
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 7,16 %	20 191 285,50 €	
Frais de reconstitution de la Société 10 %	28 357 471,60 €	
	48 548 757,10 €	
Valeur de reconstitution	332 123 473,07 €	263,59 €

Rapport sur les comptes annuels

SCPI BUROBOUTIC

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

AU CAPITAL DE 189 000 000 €

Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer

92400 - COURBEVOIE

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

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la SCPI BUROBOUTIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 9 juin 2015.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1/ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2/ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

■ Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principe comptable et de présentation.

■ Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés.

■ La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

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

3/ VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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 la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Fait à PARIS et LYON, le 3 mai 2017

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Joël MICHEL

SCPI BUROBOUTIC
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
AU CAPITAL DE 189 000 000 €
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.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 808 330 € 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.

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

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 30 670 € 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 52 122 € 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.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES
Fait à PARIS et LYON, le 3 mai 2017

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

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2016 à 189 000 000 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 15 971 398,88 €.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 543 008,87 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|-----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 15 971 398,88 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 022 002,44 € |
| ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de | 16 993 401,32 € |

1°/ décide de répartir une somme de 16 002 000 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 30 601,12 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 991 401,32 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

Cinquième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 246 674 060,28 €, soit 195,77 € par part.
- valeur de réalisation : 283 574 715,97 €, soit 225,06 € par part.
- valeur de reconstitution : 332 123 473,07 €, soit 263,59 € par part.

Sixième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide :

- De renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire du Cabinet Paul CASTAGNET, dont le siège social est situé 9, Rue de l'Echelle – 75001 PARIS pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022,
- De ne pas renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Pascal BOREL et ce, sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Co-Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ces points.

Neuvième résolution

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

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder conformément à l'article 27 des statuts, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves «plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles» dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes.

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Madame Dany PONTABRY, de Messieurs Henri-Jacques NOUGEIN et Albert SCHMITT et de la société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les quatre (4) associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

- Membres sortant se représentant
(par ordre alphabétique)

Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN

Né le 17 novembre 1947
Demeurant à LYON (69002)
Détenant 1 000 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur d'État en Droit et Président honoraires du Tribunal de Commerce de LYON

Monsieur Albert SCHMITT

Né le 14 octobre 1961
Demeurant à SEICHAMPS (54)
Détenant 106 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Coordinateur de la mission d'inspection générale du Grand Est au sein des Ministères en charge de l'écologie et du logement et précédemment Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité.

SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques – Société Anonyme

619 200 728 RCS BORDEAUX - APE 6420Z
Siège social : 23 Parvis des Chartrons – 33074 BORDEAUX CEDEX
Détenant 3 669 parts en pleine propriété et 1 145, en nue-propriété
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

- Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)

Monsieur Gérard ADDA

Né le 11 octobre 1941
Demeurant à PARIS 8ème (75)
Détenant 10 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de société

Monsieur Yves BOUGET

Né le 23 avril 1952
Demeurant à DINAN (22)
Détenant 28 parts en pleine propriété et 460, en nue-propriété
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Masseur-Kinésithérapeute – Actionnaire dans une clinique privée

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

D4 – Société Anonyme

350 380 218 RCS NANTERRE - APE 6420Z
Siège social : 132-134 – 186-190 Bld de Verdun
Energy Park – 92400 COURBEVOIE
Détenant 2 070
Représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER

Monsieur Daniel LANGLAIS

Né le 02 mars 1967
Demeurant à SAINTE SOULLE (17)
Détenant 20 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur de Gestion au sein d'une Mutuelle

Monsieur Laurent LESDOS

Né le 23 janvier 1964
Demeurant à CHAMPEX-LAC (Suisse)
Détenant 210 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Associé au sein de la société TRANSMISSIONS EUROMERGER (Toulouse) spécialisée en conseils portant sur les opérations liées au capital des PME et, précédemment, Directeur de la Conformité et du Contrôle Interne au sein de NATIXIS PRIVATE EQUITY

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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, constatation faite d'une retranscription non conforme à l'exposé de la Société de Gestion concernant la mise à jour de l'article 8 des statuts

lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 décembre 2016, approuve cette régularisation et prend acte qu'il convient, au sein de la cinquième résolution adoptée par les associés le 21 décembre dernier :

- De lire :

1°. Retrait des associés

[...]

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvait faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire »,

[...]

- Au lieu de :

1°. Retrait des associés

[...]

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvait faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire **et ce, conformément à la réglementation** »,

[...]

- De lire :

1.2 Modalités de retrait

[...]

« En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre **chronologique** d'acquisition des parts »,

[...]

- Au lieu de :

1.2 Modalités de retrait

[...]

« En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre **historique** d'acquisition des parts, ~~c'est à dire la méthode « du 1^{er} entré – 1^{er} sorti »~~, »

[...]

- De lire :

1.2.2 Délai de remboursement

[...]

« Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la **réalisation** de la demande de **retrait** au moyen du formulaire prévu à cet effet »,

[...]

- Au lieu de :

1.2.2 Délai de remboursement

[...]

« Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la **réception** de la demande de **remboursement** au moyen du formulaire prévu à cet effet »,

[...]

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information et les statuts qui ont reçu le visa n°17-01 le 27 janvier dernier intègre ladite régularisation de l'article 8 des statuts et ce, sur le fondement de la neuvième résolution adoptée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 décembre 2016.

Treizième résolution

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



FIDUCIAL

GÉRANCE

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