

# Rapport Annuel 2015

## Buroboutic



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2015

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales  
régie par les articles L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21  
et R214-130 à R214-160 du Code Monétaire et Financier

*Capital au 31/12/2015 : 189 000 000 €*

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 13-14 en date du 31 mai 2013 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2016

---

### Exercice 2015

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 07 86 99  
339 967 473 RCS NANTERRE

## Organes de gestion et de contrôle

### Société de gestion

#### **FIDUCIAL Gérance**

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

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

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

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

#### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **Président du Conseil d'administration**

Henri de GAUDEMARIS

##### **Administrateurs**

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Patrick LENOËL

### Conseil de Surveillance

Henri-Jacques NOUGEIN, Président

Dany PONTABRY, Vice-Présidente

Marie-Christine BONNEMAIN

Huguette HONORE

François LABORDE

Alain SCHMITT

Albert SCHMITT

Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN

Société CARDIF ASSURANCE VIE – Enseigne : AEP - ASSURANCE EPARGNE PENSION  
représentée par Gilles SAINTE-CATHERINE

Société MANDDCIE représentée par Hughes MISSONNIER

Société SNRT représentée par 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 31/12/2015

Capitalisation	314 685 000 €
Nombre de parts	1 260 000
Nombre d'associés	6 881
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	233,73 €
Valeur de reconstitution par part	274,32 €
Prix d'achat <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2015	249,75 €
Prix de vente <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2015	225,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

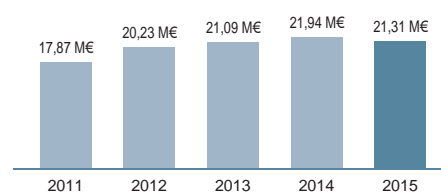
<sup>(1)</sup> Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 5 % HT (6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2015).

## BUROBOUTIC

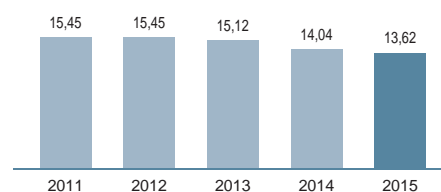
Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2015	13,62 €/ part
TRI 10 ans 2015	8,22 %
Taux DVM 2015 <sup>(2)</sup>	5,31 %

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix d'achat (frais et droits inclus) moyen de l'année.

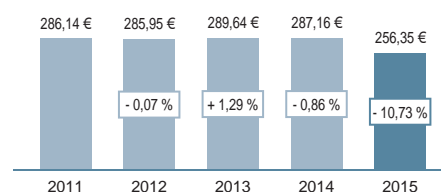
### Loyers quittancés (en M€)



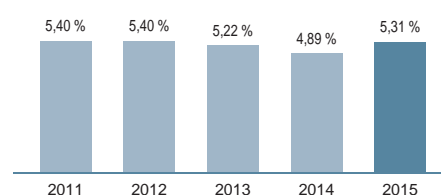
### Évolution du dividende (en €/part)



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



### Évolution du taux DVM



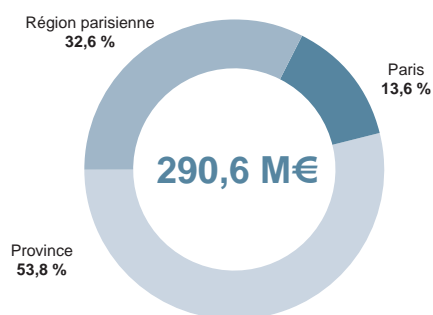
## Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	220
Valeur vénale hors droits	290 575 000 €
Taux d'occupation financier	91,6 %
Loyers quittancés HT	21 309 887 €

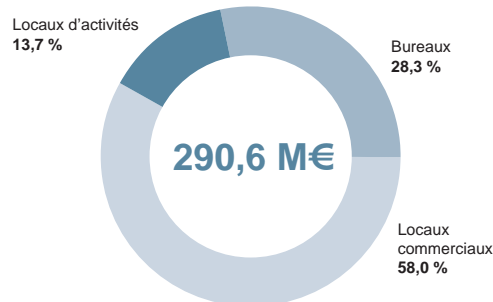
## Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	17,02 €	Charges non récupérables	1,14 €
Produits financiers	0,04 €	Charges d'exploitation	2,48 €
Résultat exceptionnel	0,18 €	Charges financières	0,05 €
		<b>Résultat net</b>	<b>13,58 €</b>

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



Répartition géographique



Répartition par destination

## Sommaire

<b>LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015</b> .....	PAGE 5
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> .....	PAGE 7
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> .....	PAGE 19
<b>COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b> .....	PAGE 21
<b>PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS</b> .....	PAGE 25
<b>ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	PAGE 34
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	PAGE 39
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS</b> .....	PAGE 42



## LES SCPI EN 2015

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

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir.

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

## LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



*6 rue Claude-Marie Perroud à TOULOUSE (31000)*



## RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2015 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, 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 trois (3) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

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

### EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2015, le capital souscrit de la SCPI s'élève à 189 000 000 € et est divisé en 1 260 000 parts sociales.

Il est rappelé que la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital s'est terminée le 21 mars 2014.

#### Evolution du capital (en euros)

Date de création : 01/12/1986

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2011	159 791 100	20 990 400	1 065 274	6 023	3 816 183	284,11
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

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

### Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	242,00 €	268,62 €	3 153
2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	240,00 €	266,40 €	2 077
3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	228,00 €	253,08 €	3 934
4 <sup>ème</sup> trimestre 2015	223,67 €	248,27 €	5 923

\* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : 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 15 087 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.



## Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, 4 161 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

## Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2015, 6 125 parts étaient en attente de cession (soit 0,49% du nombre total des parts).

## Marché des parts année 2015

Sur l'ensemble du marché, 19 248 parts ont été échangées (soit 1,53% du nombre total des parts).

## Mutation de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 19 816 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (93 dossiers représentant 18 231 parts) et de donations (5 dossiers représentant 1 585 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.

## Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions € HT
2011	5 822	0,63%	57	-	75 036
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

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### Investissements

Au cours de l'exercice 2015, votre SCPI a réalisé au Havre un investissement portant sur un actif d'un montant de 1 297 600 € acte en mains.

L'actif acquis en 2015 ayant été décrit dans le bulletin trimestriel d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, vous trouverez ci-après un tableau reprenant ses caractéristiques essentielles.

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de cet investissement s'élève à 8,11 % acte en mains.

Pour mémoire, les biens d'un montant unitaire supérieur à 5 M€ hors droits doivent être présentés à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

Localisation	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix acte en mains
Le Havre	Commerce	1 195 m <sup>2</sup>	25/11/2015	La Halle aux Chaussures	105 000 €	1 297 600 €

### Cessions d'actifs

Dans le cadre de la valorisation de votre patrimoine, votre Société a cédé durant l'année 2015, 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 2015 les immeubles suivants :

Localisation	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2014
56/57 avenue de la Liberté 94260 FRESNES	Mixte	810 m <sup>2</sup>	840 000 €	513 000 €
Place S. Allende 94140 ALFORTVILLE (1 lot)	Commerce	68 m <sup>2</sup>	130 000 €	128 000 €
35 rue Grande Fontaine 78100 SAINT- GERMAIN EN LAYE	Commerce	180 m <sup>2</sup>	430 000 €	401 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 058 m<sup>2</sup></b>	<b>1 400 000 €</b>	<b>1 042 000 €</b>

### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de votre Société est réparti sur 220 immeubles et totalise une superficie de 183 301 m<sup>2</sup> représentant une augmentation de 0,07% par rapport à 2014 (183 164 m<sup>2</sup>). A la fin de l'année, le nombre de locataires s'élève à 339.

Compte tenu du faible volume de cessions et d'acquisitions d'actifs au regard de la valeur totale du patrimoine, la répartition par nature et géographique du patrimoine est quasi-identique à celle de 2014.

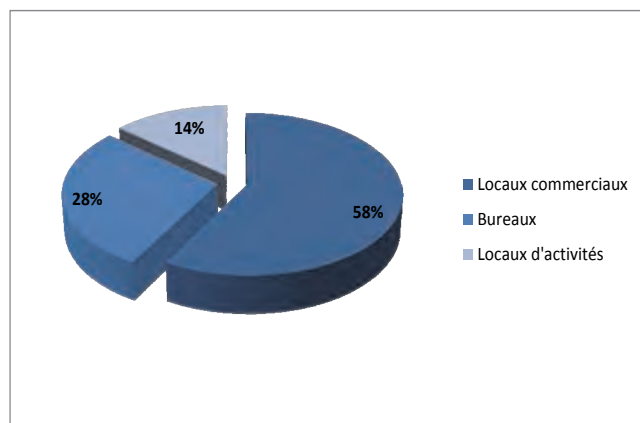
Ainsi, la province reste majoritaire (54%), Paris et la Région parisienne perdent 1 point (46%).



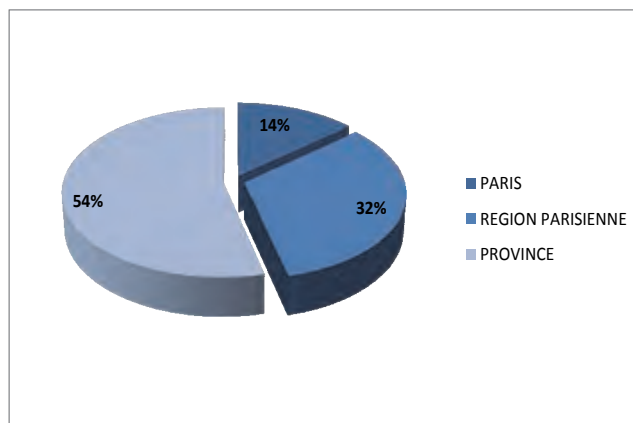
4 rue Bourbon-le-Château à PARIS 6<sup>ème</sup>

### Composition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2015

Répartition par nature



Répartition géographique



### Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	TOTAL
Paris	10,85%	2,77%	0,00%	13,62%
Région Parisienne	20,25%	6,31%	6,05%	32,61%
Province	26,89%	19,24%	7,64%	53,77%
	<b>57,99%</b>	<b>28,32%</b>	<b>13,69%</b>	<b>100,00%</b>

## Valeur vénale

Le Cabinet FONCIER EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des immeubles conformément à la réglementation.

Le montant des évaluations prenant en compte les acquisitions et les cessions réalisées durant l'exercice, s'établit au 31 décembre 2015 à 290 575 000 € hors droits.

La valeur globale du patrimoine détenu par votre SCPI est en très légère baisse de 0.43%, avec l'intégration du nouvel actif et la sortie des actifs cédés.

A périmètre égal, le portefeuille détenu au 31 décembre 2014 était valorisé 290 780 000 € et a légèrement baissé pour s'établir à 290 710 000 € soit - 0.38%.

	Commerces (€)	Bureaux (€)	Locaux mixtes et Activités (€)	TOTAL (€)
Paris	31 546 000	8 042 000	0	39 588 000
Région Parisienne	58 845 000	18 333 000	17 568 000	94 746 000
Province	78 135 000	55 913 000	22 193 000	156 241 000
	<b>168 526 000</b>	<b>82 288 000</b>	<b>39 761 000</b>	<b>290 575 000</b>

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
98 rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	320 000 €	420 000 €	+31,3%
48 rue Condorcet 75009 PARIS	213 000 €	247 000 €	+16,0%
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	4 850 000 €	5 580 000 €	+15,1%
45 rue de la Jonquière 75017 PARIS	200 000 €	230 000 €	+15,0%
76 boulevard Saint-Germain 75005 PARIS	2 240 000 €	2 480 000 €	+10,7%

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

Ces baisses sont dues essentiellement aux locaux vacants (rue d'Alésia à Paris, Grigny, Eragny et Les Ulis) ou à des baisses de loyers lors de négociation des baux (Grenoble).

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
4 avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	1 440 000 €	1 010 000 €	-29,9%
86 rue d'Alésia 75014 PARIS	1 830 000 €	1 292 000 €	-29,4%
3 rue Olympes de Gouges 91350 GRIGNY	2 160 000 €	1 760 000 €	-18,5%
Place Robert Schumann 38000 GRENOBLE	720 000 €	610 000 €	-15,3%
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	5 120 000 €	4 550 000 €	-11,1%

## Situation locative

Du fait de la conjoncture, le volume des loyers quittancés est passé de 21 942 818 € en 2014 à 21 309 888 € en 2015, soit une baisse de 632 930 € (-2,9 %).

Cette baisse de produits locatifs provient notamment de congés de locataires reçus en 2015 (15 776 m<sup>2</sup>), mais également des départs enregistrés au cours de l'année 2014 qui ont impacté pleinement l'exercice 2015. Les départs sont parfois liés au changement de stratégie commerciale de certaines enseignes.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants continuent à subir les conséquences d'un environnement économique dégradé et pour maintenir la rentabilité de leur exploitation sollicitent des baisses de loyers ou, pour certains, sont conduits à déposer leur bilan dans le cadre de procédures collectives (redressement et liquidation judiciaires).

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 141 598 € portant ainsi le total des produits locatifs à 21 535 340 €. Ces produits correspondent notamment à des indemnités facturées à des locataires.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 15 776 m<sup>2</sup> et concernent principalement des locaux de bureaux situés à Saint Julien-les-Metz (3 240 m<sup>2</sup>) et Dardilly (1 854 m<sup>2</sup>), ainsi que des surfaces commerciales à Brétigny-sur-Orge (1 614 m<sup>2</sup>), Frouard (1 140 m<sup>2</sup>), Eragny (1 100 m<sup>2</sup>) et Vandœuvre-Les-Nancy (984 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 6 015 m<sup>2</sup> dont les plus significatives ont été enregistrées dans le secteur du bureau à Toulouse (962 m<sup>2</sup>) et Saint Julien les Metz (3 240 m<sup>2</sup>), ainsi que des locaux commerciaux à Flers (600 m<sup>2</sup>) pour un montant annuel global de 850 320 € HT.

Compte tenu de ces éléments, le taux d'occupation financier a faiblement évolué au cours de l'année 2015, mais le taux annuel 2015 a reculé par rapport à 2014.

## Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	91,95 %	91,33 %	91,72 %	91,20 % *

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	93,06 %	91,20 % *
TOF annuel	92,26 %	91,55 %

\* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 95,23 %

## 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 904 751 €, en hausse par rapport à l'année 2014 (718 068 €). Cette augmentation est notamment liée au défaut de paiement de certains locataires, compte tenu de leurs difficultés financières et des liquidations judiciaires constatées en 2015.

Au cours de la période, la dotation aux provisions pour créances douteuses nette de reprise et du passage en pertes des créances irrécouvrables (106 221 €) s'élève à 753 561 €. Les créances enregistrées en pertes irrécouvrables avaient été intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs.

A la clôture de l'exercice, les provisions pour dépréciation des créances douteuses, cumulées sur plusieurs années, s'élèvent à 2 343 393 €.

## 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.

### BUHELAY (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.

Le dossier est toujours en cours et dans l'attente d'une date d'audience auprès de la Cour d'Appel et parallèlement nous essayons de trouver une solution amiable à cette procédure.

## Travaux

Au 31 décembre 2015, 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 901 000 € HT.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT K€ HT
14 avenue des Tropiques 91140 VILLEJUST	Rénovation et mise en conformité des toitures	220
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	Rénovation de l'ensemble des toitures du site après désamiantage	175
71 avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	Rénovation d'un plateau de bureaux avec mise en conformité de l'installation électrique	148
80-84 Route de la Libération 77340 PONTAULT-COMBAULT	Mise en conformité sécurité incendie et anti-intrusion des locaux et remplacement de la porte sectionnelle entrepôt	68
48-52 rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	Rénovation de l'installation de climatisation	64
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	Remplacement du <i>roof top</i> en toiture	62
18 rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Rénovation d'un plateau de bureaux avec mise en conformité de l'installation électrique	40
33 ter boulevard Gambetta 78300 POISSY	Remplacement des menuiseries	28
1 boulevard Michel Faraday 77700 SERRIS	Réfection partielle de la toiture	24
66 Route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	Fourniture et pose de garde-corps en terrasse	20

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat net de votre SCPI ressort à 17 110 462 € au 31/12/2015 à comparer à 17 805 366 € au 31/12/2014, soit une baisse de 3,90%.

Cette variation résulte de la diminution des revenus locatifs, à 21 451 485 €, qui sont en repli de 3,15% compte tenu des départs de locataires en 2015.

Parallèlement, les charges immobilières non refacturées aux locataires s'établissent à 1 017 961 € et sont au même niveau qu'en 2014.

Les charges d'exploitation nettes, hors provisions et amortissements, s'établissent à 2 387 313 € à comparer à 2 468 596 €, compte tenu principalement de la baisse des honoraires de gestion en liaison avec la diminution des loyers.

S'agissant de la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, celle-ci s'élève à 904 751 €, à comparer à 718 068 € au 31/12/2014.

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 753 561 €, soit 3.5% des revenus locatifs, contre 626 879 € l'an passé.

Le résultat exceptionnel ressort à 327 949 € à comparer à 434 369 € en 2014. Ce résultat est composé à hauteur de 185 000 € de dégrèvements de taxe foncière obtenus suite à des audits et à hauteur de 110 000 € d'une indemnité d'assurance concernant l'immeuble Lyon Vendôme. En 2014, ce résultat intégrait pour moitié environ les reprises de soldes et provisions constituées sur le sinistre d'Elancourt définitivement clôturé, ainsi que diverses indemnités.

Il est proposé de verser un dividende de 13,62 € par part, dont 13,58 € proviennent du résultat de l'année et 0,04 € d'un prélèvement sur le report à nouveau.



## PERFORMANCES

### Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi cette année à 13,62 € par part portant jouissance 12 mois, correspondant à la somme des 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 3,51 € au deux premiers trimestres et 3,30 € aux deux derniers.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 13,57 € au titre des recettes locatives
- 0,05 € au titre des produits financiers.

Sur cette base, le taux de distribution 2015 s'établit à 5,31% (coupon annuel de 13.62 € divisé par le prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 256,35 €). La baisse du prix moyen de la part (-10,7%) explique cette augmentation du taux de distribution.

Toutefois, le taux de rendement sur valeur patrimoniale atteint 5,8 % (résultat net de 13,58 € divisé par la valeur de réalisation de 233,73 €).

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 8,22%. La moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise est de 8,2% sur 10 ans.

### Evolution du prix de la part

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	15,45 €	15,45 €	15,12 €	14,04 €	13,62 €
Dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0%	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	256 €	256 €	264 €	261 €	243 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,03 %	6,03 %	5,72 %	5,38 %	5,60 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	286,14 €	285,95 €	289,64 €	287,16 €	256,35 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,40 %	5,40 %	5,22 %	4,89 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	2,26 €	1,38 €	0,69 €	0,68 €	0,85 €

(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



Cité Internationale - 45 quai Charles de Gaulle à LYON (6<sup>ème</sup>) - 437 m<sup>2</sup> de bureaux



## EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2011 €HT	% du total des revenus	2012 €HT	% du total des revenus	2013 €HT	% du total des revenus	2014 €HT	% du total des revenus	2015 €HT	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	18,89	96,42%	18,09	98,14%	17,65	97,51%	17,52	96,92%	16,91	99,09%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,17	0,85%	0,13	0,72%	0,09	0,51%	0,05	0,26%	0,04	0,25%
Produits divers (net de Charges)	0,53	2,72%	0,21	1,15%	0,36	1,98%	0,51	2,82%	0,11	0,66%
<b>* TOTAL REVENUS</b>	<b>19,59</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,08</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,07</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	1,81	9,23%	1,68	9,10%	1,68	9,29%	1,79	9,93%	1,55	9,11%
Autres frais de gestion	-0,09	-0,44%	-0,09	-0,50%	0,59	3,24%	-0,35	-1,94%	0,18	1,03%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,71	3,62%	0,77	4,20%	0,80	4,43%	0,85	4,68%	0,74	4,34%
Autres charges d'exploitation	0,09	0,48%	0,15	0,84%	0,57	3,14%	0,60	3,33%	0,27	1,56%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,53</b>	<b>12,89%</b>	<b>2,51</b>	<b>13,64%</b>	<b>3,64</b>	<b>20,10%</b>	<b>2,90</b>	<b>16,04%</b>	<b>2,90</b>	<b>16,99%</b>
Amortissements nets :										
.Patrimoine	0,53	2,70%	0,45	2,45%	0,41	2,27%	0,42	2,32%	0,40	2,32%
.Autres	0,09	0,46%	0,07	0,38%	0,07	0,39%	0,07	0,39%	0,08	0,44%
Provisions nettes (2)										
.Pour travaux	-0,01	-0,05%	0,04	0,24%	0,07	0,41%	0,06	0,32%	0,07	0,41%
.Autres	-0,26	-1,35%	0,38	2,05%	-0,40	-2,22%	0,46	2,56%	0,51	3,01%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,35</b>	<b>1,77%</b>	<b>0,94</b>	<b>5,12%</b>	<b>0,15</b>	<b>0,85%</b>	<b>1,01</b>	<b>5,59%</b>	<b>1,05</b>	<b>6,17%</b>
<b>* TOTAL CHARGES</b>	<b>2,87</b>	<b>14,66%</b>	<b>3,46</b>	<b>18,76%</b>	<b>3,79</b>	<b>20,95%</b>	<b>3,91</b>	<b>21,63%</b>	<b>3,95</b>	<b>23,17%</b>
Variation report à nouveau	-0,85	-4,35%	0,50	2,70%	-0,58	-3,19%	-0,63	-3,50%	0,18	1,03%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement	<b>15,45</b>	<b>78,86%</b>	<b>15,45</b>	<b>83,82%</b>	<b>15,12</b>	<b>83,54%</b>	<b>14,04</b>	<b>77,66%</b>	<b>13,62</b>	<b>79,80%</b>
Revenus distribués après prélèvement	<b>15,40</b>	<b>78,59%</b>	<b>15,41</b>	<b>83,63%</b>	<b>15,08</b>	<b>83,35%</b>	<b>14,00</b>	<b>77,47%</b>	<b>13,58</b>	<b>79,59%</b>

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

## POLITIQUE DE REMUNERATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ORGANISATION ET CONTROLE

### 1. Le contrôle interne

#### 1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

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

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

#### 1.2. LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

▪ la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

- la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité de la Firme FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;  
- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;  
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

▪ la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

▪ l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 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 ») de la Firme FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

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

### 1.4. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

#### 1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

## 2. Le contrôle externe

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

### 2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

### 2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

### 2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

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



14 rue de La Cornouille à NANTES (44000)



## ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de trois (3) membres du Conseil de Surveillance.

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

Ceux de :

- Madame Christine BONNEMAIN,
- Madame Huguette HONORÉ,
- AXA FRANCE VIE,  
représentée par Monsieur Eddy NGUYEN.

Ces 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 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 1,376 millions d'euros et vous proposons, comme l'an dernier, de fixer la limite des emprunts à 20 % des fonds propres,
- 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.

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

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

La Société de Gestion  
**FIDUCIAL Gérance**



17 place des Vosges à PARIS 4ème



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associé(e)s,

### I – ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

Malgré la politique menée en matière d'investissements et d'arbitrages, 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 devra d'ailleurs être renforcé dès que possible), la Société de Gestion a préféré opter pour une politique de distribution réaliste. Elle a annoncé, dès le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, une baisse des acomptes trimestriels à un niveau compatible avec les comptes prévisionnels.

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

### II – ACTIVITE ET RESULTATS

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 (LE HAVRE) selon des critères sécurisants en terme d'emplacements et de conditions locatives.

La valeur du patrimoine à périmètre égal a légèrement baissé (-0,38%) au vu des expertises de fin d'année.

Au 31 décembre 2015, notre SCPI comptait 6 881 associés détenant 1 260 000 parts, soit un capital nominal de 189 000 000 €.

A cette date, le marché secondaire affichait un prix d'exécution en baisse sensible par rapport à celui du 31 décembre 2014 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.

Cette situation ramène le prix de la part de notre SCPI à 249,75 € pour l'acheteur (frais compris) soit au-dessus de la valeur de la réalisation (233,73 €) mais en deçà de la valeur de reconstitution (274,32 €) après les fortes hausses constatées ces dernières années, provoquées par la surenchère de certains acheteurs, ce qui avait amené la Société de Gestion à suspendre à plusieurs reprises le marché secondaire.

Les revenus locatifs sont en baisse de -2,9% due, notamment, aux congés reçus en 2015 mais également aux départs enregistrés au cours de l'année 2014 ayant impacté pleinement l'exercice 2015. 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 (-2,9%), le résultat distribuable affiche une diminution de 3,90 % et s'établit à 17 110 462 €, soit un résultat net par part de 13,58 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2015 de 13,62 € par part, avec un léger prélèvement de 0,04 € 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 5,31% en 2015 et le taux de rendement interne (TRI) de notre SCPI s'élevant à 8,22 % sur 10 ans.

Reste que, compte tenu des résultats de l'année 2015, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de faire un point sur l'orientation stratégique de la SCPI en vue d'en assurer un meilleur développement, notamment en étudiant la mise en place d'un emprunt permettant le financement d'investissements.

### **III – ROLE 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 d'affectation des actifs,
- La méthodologie adoptée par l'expert immobilier de notre SCPI.

### **IV – PROJETS DE RESOLUTIONS**

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 vous invite, par la même occasion, à renouveler les mandats des membres sortants de votre Conseil de Surveillance.

Fait à LYON, le 07 avril 2016

Le Président du Conseil de Surveillance

**Henri-Jacques NOUGEIN**

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)	
<b>COMMERCES A PARIS</b>						
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 Jonquièrre 75017 PARIS	01/01/2003	60	90 000	0	90 000	
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'Ornano 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	
<b>Sous Total Commerces à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>		<b>4 518</b>	<b>17 524 332</b>	<b>201 967</b>	<b>17 726 300</b>
	<b>1 644 685 €</b>					
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>						
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	529 691	814 923	
LES NOUES DE SEINE 91350 GRIGNY	02/12/1987	1 621	1 159 527	12 525	1 172 052	
Avenue de Clayses 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	
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN	17/12/1987	1 855	1 067 143	71 435	1 138 578	
Zac des Belleueus 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	1 920 858	5 657	1 926 515	
Route d'Andrézy 78300 CARRIERES S/POISSY	14/10/1988	1 200	731 755	62 157	793 913	
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	343	788 725	
57, route de Mantes 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	

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)
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	351	758 546	0	758 546
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
Lotissement de la PLAINE BASSE 91350 GRIGNY	05/11/1992	1 043	945 184	149 901	1 095 085
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 Mantes 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 BRETIGNY 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	5 381 908	210 838	5 592 746
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	869 000	0	869 000
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 315 000	113 079	1 428 079
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
<b>Sous Total Commerces en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT 4 233 960 €</b>	<b>36 529</b>	<b>41 718 538</b>	<b>1 956 391</b>	<b>43 674 929</b>
<b>COMMERCE EN PROVINCE</b>					
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	0	904 129
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	11 812	1 661 812

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)
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	435 572	7 616 572
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	0	2 490 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 350 000	0	2 350 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 910 000	0	1 910 000
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
<b>Sous Total Commerces en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>				
	<b>5 117 044 €</b>	<b>54 424</b>	<b>70 438 092</b>	<b>876 401</b>	<b>71 314 494</b>
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b>				
	<b>10 995 689 €</b>	<b>95 470</b>	<b>129 680 963</b>	<b>3 034 759</b>	<b>132 715 722</b>
<b>BUREAUX A PARIS</b>					
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
<b>Sous Total Bureaux à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>				
	<b>409 941 €</b>	<b>972</b>	<b>5 429 000</b>	<b>471 646</b>	<b>5 900 646</b>
<b>BUREAUX EN REGION PARISIENNE</b>					
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999	0	77 999
60 rue Etienne Dolet 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	2 026 593	433 905	2 460 498
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 Guesdes 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
<b>Sous Total Bureaux en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>				
	<b>1 340 740 €</b>	<b>10 485</b>	<b>14 257 058</b>	<b>1 409 632</b>	<b>15 666 691</b>
<b>BUREAUX EN PROVINCE</b>					
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	241 179	0	241 179
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	1 304 333	124 196	1 428 529
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
kergadec 29850 GOUJESNOU	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
<b>Sous Total Bureaux en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>				
	<b>4 505 957 €</b>	<b>31 042</b>	<b>54 059 512</b>	<b>720 892</b>	<b>54 780 404</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b>				
	<b>6 256 638 €</b>	<b>42 499</b>	<b>73 745 571</b>	<b>2 602 171</b>	<b>76 347 741</b>

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M <sup>2</sup> )	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	COMPLEMENT D'IMMOBILISATION (en €)	COÛT TOTAL BRUT (en €)
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE</b>					
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 Corneilles 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	1 300 000	36 069	1 336 069
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	303 941	3 351 441
3 rue Olympes de Gougues 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
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT 1 419 465 €</b>	<b>19 420</b>	<b>15 876 050</b>	<b>372 580</b>	<b>16 248 630</b>
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE</b>					
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	220 000	0	220 000
17 Chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	01/06/2006	6 982	3 166 000	21 466	3 187 466
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	01/10/2007	1 344	1 000 000	0	1 000 000
rue Vallée 44340 BOUGUENAI	16/04/2008	4 004	2 800 000	175 684	2 975 684
6 rue Joannès Carret 69009 LYON	16/09/2009	947	1 260 000	0	1 260 000
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
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT 1 547 742 €</b>	<b>25 912</b>	<b>22 796 000</b>	<b>226 690</b>	<b>23 022 690</b>
<b>TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT 2 967 207 €</b>	<b>45 332</b>	<b>38 672 050</b>	<b>599 270</b>	<b>39 271 320</b>

Terrains et Constructions Locatives	183 301	242 098 583	6 236 200	248 334 783
Immobilisations en cours	-	-	389 021	389 021
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>183 301</b>	<b>242 098 583</b>	<b>6 625 221</b>	<b>248 723 804</b>

**LOYERS ANNUELS HT**  
20 219 534 €

**Coût total net d'amortissements**  
245 988 588



---

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

---

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



## Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<b><u>Immobilisations locatives</u></b>				
Terrains et constructions locatives	+ 242 098 583,35 €	290 575 000,00 €	+ 241 627 431,65 €	291 822 000,00 €
Immobilisations en cours	+ 389 020,56 €	389 020,56 €	+ 87 978,18 €	
<b><u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u></b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b><u>Provisions liées aux placements immobiliers</u></b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 984 136,09 €		- 1 896 025,37 €	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>240 503 467,82 €</b>	<b>290 964 020,56 €</b>	<b>239 819 384,46 €</b>	<b>291 822 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 3 714 424,04 €		+ 3 364 823,52 €	
Immobilisations financières	+ 66 539,10 €	66 539,10 €	+ 65 686,81 €	65 686,81 €
<b><u>Créances</u></b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 5 027 912,24 €	5 027 912,24 €	+ 3 085 626,20 €	3 085 626,20 €
Autres créances	+ 7 867 179,45 €	7 867 179,45 €	+ 12 045 504,26 €	12 045 504,26 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 343 393,10 €	2 343 393,10 €	- 1 696 053,45 €	1 696 053,45 €
<b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 5 950 000,00 €	5 950 000,00 €	+ 7 500 000,00 €	7 500 000,00 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 453 018,67 €	2 453 018,67 €	+ 1 661 208,92 €	1 661 208,92 €
<b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b><u>Dettes</u></b>				
Dettes financières	- 5 562 947,73 €	5 562 947,73 €	- 6 637 063,11 €	6 637 063,11 €
Dettes d'exploitation	- 462 946,26 €	462 946,26 €	- 337 749,79 €	337 749,79 €
Dettes diverses	- 9 633 000,94 €	9 633 000,94 €	- 11 481 563,53 €	11 481 563,53 €
Dettes diverses/Distribution				
<b>TOTAL II</b>	<b>7 076 785,47 €</b>	<b>3 362 361,43 €</b>	<b>7 570 419,83 €</b>	<b>4 205 596,31 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 169 099,61 €	169 099,61 €	+ 218 558,55 €	218 558,55 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>169 099,61 €</b>	<b>169 099,61 €</b>	<b>218 558,55 €</b>	<b>218 558,55 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>247 749 352,90 €</b>		<b>247 608 362,84 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>294 495 481,60 €</b>		<b>296 246 154,86 €</b>

\* 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°71524 du 1er juillet 1971

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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	189 000 000,00 €			189 000 000,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	88 570 544,81 €			88 570 544,81 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-33 448 280,39 €		-172 435,40 €	-33 620 715,79 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
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	-2 723 872,26 €		628 763,70 €	-2 095 108,56 €
Réserves Indisponibles	714 630,00 €			714 630,00 €
Report à nouveau	850 787,91 €	221 952,77 €		1 072 740,68 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2014	17 805 365,63 €	-17 805 365,63 €		
Acomptes sur distribution 2014	-13 160 812,86 €	17 583 412,86 €	-4 422 600,00 €	
Résultat de l'exercice 2015			17 110 461,76 €	17 110 461,76 €
Acomptes sur distribution 2015			-13 003 200,00 €	-13 003 200,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>247 608 362,84 €</b>		<b>140 990,06 €</b>	<b>247 749 352,90 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2015	31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2015	31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits			<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	21 309 887,75 €	21 942 817,74 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Charges facturées		
Travaux d'entretien			Autres produits locatifs	141 597,77 €	206 067,19 €
			<b>Produits annexes</b>		
			Autres produits divers	192,54 €	18 725,61 €
Impôts et taxes			Autres produits immobiliers	83 662,01 €	
Autres Charges Immobilières	1 017 961,50 €	1 060 584,93 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 017 961,50 €</b>	<b>1 060 584,93 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>21 535 340,07 €</b>	<b>22 167 610,54 €</b>
Rémunération de la société de Gestion	1 958 230,99 €	2 247 466,98 €			
TVA non récupérable sur rémunération de gérance					
Commissions de Souscriptions		393 124,00 €			
Honoraires de souscriptions					
Frais d'Acquisitions	132 600,00 €	506 722,25 €	Transferts Charges d'Exploitation	240 244,00 €	1 272 676,75 €
Diverses charges d'exploitation	1 034 637,15 €	1 125 659,07 €			
Pertes sur créances	106 220,94 €	47 313,08 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
			Provisions Créances Douteuses	257 411,82 €	138 502,70 €
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions Grosses Réparations	497 911,20 €	531 699,63 €
Provisions pour créances douteuses	904 751,47 €	718 068,15 €	Charges facturées sur frais de gestion		
Provisions pour grosses réparations	586 021,92 €	603 427,49 €	Indemnités d'assurances		
Provisions pour litiges			Provisions pour litiges		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 722 462,47 €</b>	<b>5 641 781,02 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>995 567,02 €</b>	<b>1 942 879,08 €</b>
Charges financières	61 781,98 €	96 685,29 €	Produits financiers	53 811,61 €	59 557,90 €
			Intérêts sur certificats de dépôt		
			Autres produits financiers		
	<b>61 781,98 €</b>	<b>96 685,29 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>53 811,61 €</b>	<b>59 557,90 €</b>
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	1 457 460,66 €	6 311 546,55 €	Produits except/.activités immobilières	1 785 409,67 €	6 745 915,90 €
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 457 460,66 €</b>	<b>6 311 546,55 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 785 409,67 €</b>	<b>6 745 915,90 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>17 110 461,76 €</b>	<b>17 805 365,63 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 370 128,37 €</b>	<b>30 915 963,42 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 370 128,37 €</b>	<b>30 915 963,42 €</b>

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2015 €m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)		
<b>Terrains et constructions locatives</b>						
Locaux commerciaux	129 680 963	168 526 000	128 521 451	167 336 000	0,7%	1 765
Bureaux	73 745 571	82 288 000	73 953 931	82 652 000	-0,4%	1 936
Locaux Mixtes et d'activités	38 672 050	39 761 000	39 240 028	41 834 000	-5,0%	877
<b>Total</b>	<b>242 098 583</b>	<b>290 575 000</b>	<b>241 715 410</b>	<b>291 822 000</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1 585</b>
<b>Immobilisations en cours</b>						
Locaux commerciaux						
Bureaux						
Locaux Mixtes et d'activités	389 021	389 021				
<b>Total</b>	<b>389 021</b>	<b>389 021</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>242 487 604</b>	<b>290 964 021</b>	<b>241 715 410</b>	<b>291 822 000</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1 585</b>

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
<b>Locaux commerciaux</b>				
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	
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		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	

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
<b>Locaux commerciaux</b>				
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 Mantes 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	758 546		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		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 Mantes 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	
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	746 000		746 000	
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	168 000		168 000	
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	80 000		80 000	
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	348 000		348 000	
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	540 000		540 000	
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	61 000		61 000	
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL	60 000		60 000	
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	167 604		255 000	
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	5 381 908		5 300 000	



Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
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		-	
<b>Total Locaux Commerciaux</b>	<b>129 680 963</b>	<b>168 526 000</b>	<b>128 521 451</b>	<b>167 336 000</b>
<b>Bureaux</b>				
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	
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	2 026 593		2 026 593	
35 , rue Grande Fontaine 78100 ST GERMAIN EN LAYE	-		186 000	
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	

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
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	241 179		244 506	
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	1 304 333		1 323 367	
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 Perroud 31100 TOULOUSE	5 600 000		5 600 000	
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	4 050 000		4 050 000	
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	2 512 000		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 Genes 33700 MERIGNAC	3 126 000		3 126 000	
<b>Total Bureaux</b>	<b>73 745 571</b>	<b>82 288 000</b>	<b>73 953 931</b>	<b>82 652 000</b>
<b>Locaux mixtes et activités</b>				
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	
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	-		480 000	
104-108 Route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	1 005 000		1 005 000	
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000		1 300 000	
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1 225 000		1 225 000	
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	3 047 500		3 135 478	
3 rue Olympes de Gougues 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 BOUGUENAIS	2 800 000		2 800 000	
6 rue Joannès Carret 69009 LYON	1 260 000		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	
<b>Total Locaux mixtes et activités</b>	<b>38 672 050</b>	<b>39 761 000</b>	<b>39 240 028</b>	<b>41 834 000</b>
<b>Terrains et Constructions Locatives</b>	<b>242 098 583</b>	<b>290 575 000</b>	<b>241 715 410</b>	<b>291 822 000</b>
<b>Immobilisation en cours</b>	<b>389 021</b>	<b>389 021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>242 487 604</b>	<b>290 964 021</b>	<b>241 715 410</b>	<b>291 822 000</b>

### **Informations concernant les règles d'évaluation des immeubles**

La valeur vénale des immeubles locatifs ressort de l'évaluation réalisée par Crédit Foncier Expertises 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.

### **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. Une évaluation du patrimoine est effectuée à la fin de chaque exercice par Crédit Foncier Expertises et une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par ce Cabinet.

#### **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 2015, 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 (loyers encaissés H.T. et produits financiers nets).

#### **Provisions pour grosses réparations**

En 2015, elles ont 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 juillet 2014, sont comptabilisées au compte de résultat puis neutralisées par un compte de transfert de charges pour être imputées dans les capitaux propres de la SCPI, par prélèvement sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs.

## TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2015

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Frais de constitution				
- Frais d'augmentation de capital				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains et constructions locatives	241 791 367 €	1 246 908 €	-753 396 €	242 284 879 €
- Immobilisations en cours	87 978 €	477 472 €	-176 429 €	389 021 €
- Autres immobilisations corporelles	5 449 279 €	853 386 €	-66 465 €	6 236 200 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
- Immobilisations financières	65 687 €	852 €		66 539 €
- Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>247 394 312 €</b>	<b>2 578 619 €</b>	<b>-996 289 €</b>	<b>248 976 642 €</b>

## ETAT DES ENGAGEMENTS RECUS

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés H.T
4 185 690 €	21 309 888 €

## TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

ORIGINE		
- Report à nouveau antérieur		850 788 €
- Résultat de l'exercice 2014		17 805 366 €
<b>AFFECTATION</b>		
- Distribution	17 583 413 €	
- Report à nouveau	1 072 741 €	
	<b>18 656 154 €</b>	<b>18 656 154 €</b>

## TABLEAU DES UTILISATIONS DES PROVISIONS EN 2015

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	257 412 €	106 221 €	151 191 €
Provisions pour grosses réparations	497 911 €	497 911 €	
Provisions pour risques divers			
<b>TOTAL</b>	<b>755 323 €</b>	<b>604 132 €</b>	<b>151 191 €</b>

## TABLEAU DES RESSOURCES ET EMPLOIS

	Année 2011	Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	8 824 224 €	12 789 588 €	22 699 536 €	12 069 629 €	9 161 206 €
<b>A ajouter : Ressources de l'exercice</b>					
- Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	32 907 955 €	30 491 537 €	13 302 847 €	1 220 501 €	456 328 €
- Bénéfice de l'exercice	15 175 576 €	16 588 534 €	17 279 298 €	17 805 366 €	17 110 462 €
- Cessions d'actif	864 291 €	3 466 347 €	4 135 863 €	7 493 070 €	753 396 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	273 533 €	3 621 587 €	-1 323 848 €	-870 870 €	-1 074 115 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	1 133 846 €	160 747 €	2 276 770 €	1 402 766 €	-1 723 366 €
- Dotation aux provisions	862 534 €	1 172 978 €	1 204 129 €	1 321 496 €	1 490 773 €
- Dotation aux amortissements	505 201 €	286 593 €	-181 896 €	-10 009 €	459 681 €
- Diminution report à nouveau	-806 103 €	557 387 €	-689 796 €	-791 669 €	221 953 €
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>59 741 058 €</b>	<b>69 135 296 €</b>	<b>58 702 903 €</b>	<b>39 640 278 €</b>	<b>26 856 317 €</b>
<b>A déduire : Emplois de l'exercice</b>					
- Investissements de l'exercice					
- corporels	32 441 378 €	26 433 550 €	24 094 635 €	10 372 341 €	2 334 874 €
- Immobilisations financières	-14 297 €	7 442 €	3 696 €	-355 €	852 €
- Charges réparties/plusieurs exercices	-37 458 €	-21 563 €	110 064 €	20 666 €	-49 459 €
- Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	148 125 €	2 160 464 €	3 124 745 €	2 470 706 €	-2 236 039 €
- Distribution de l'exercice					
-solde du dividende de l'exercice précédent	2 867 988 €	4 750 513 €	4 183 086 €	3 784 698 €	4 644 553 €
-acomptes sur dividendes de l'exercice	10 425 063 €	12 405 448 €	13 494 600 €	13 160 813 €	13 003 200 €
- Reprises d'amortissements et provisions	1 120 672 €	699 907 €	1 622 449 €	670 202 €	755 323 €
- Augmentation du report à nouveau					
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>46 951 470 €</b>	<b>46 435 761 €</b>	<b>46 633 274 €</b>	<b>30 479 072 €</b>	<b>18 453 304 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>12 789 588 €</b>	<b>22 699 536 €</b>	<b>12 069 629 €</b>	<b>9 161 206 €</b>	<b>8 403 013 €</b>

## ENGAGEMENT HORS BILAN

### ENGAGEMENTS DONNES - Conservation pendant 5 ans des immeubles suivants

	Date d'acquisition	Date fin d'engagement	Montant d'acquisition
1/2/6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21 décembre 2011	21 décembre 2016	3 950 000 €
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21 décembre 2011	21 décembre 2016	5 315 000 €
69 boulevard Saint Germain 75005 PARIS	30 décembre 2011	30 décembre 2016	1 950 000 €

### ENGAGEMENTS DONNES - Affectation hypothécaire

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



## PRESENTATION DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

EXERCICE 2015		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES</b>		21 535 340 €
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0 €
PRODUCTION DE L'EXERCICE ( ou production brute de l'activité immobilière )		21 535 340 €
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
Autres charges immobilières		-1 017 962 €
PRODUCTION NETTE ( ou production nette de l'activité immobilière )		20 517 379 €
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		240 244 €
( dont transfert de charges d'exploitation )	240 244 €	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>		-2 533 029 €
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>18 224 594 €</b>
Dotation aux amortissements d'exploitation		-592 439 €
-Dotation	-592 439 €	
-Reprises & amortissements prélevés / prime d'émission		
Dotation aux provisions d'exploitation		-841 671 €
-Dotation	-1 596 994 €	
-Reprises	755 323 €	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION ( avant charges et produits financiers )</b>		16 790 483 €
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		-7 970 €
Produits financiers	53 812 €	
Charges financières	-61 782 €	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		16 782 513 €
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		327 949 €
Produits exceptionnels	1 785 410 €	
Charges exceptionnelles	-1 457 461 €	
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>17 110 462 €</b>

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2015

		Montant total	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2015 :</b>	<b>1 260 000</b>		
Placements immobiliers		240 503 467,82 €	
Autres actifs nets		7 245 885,08 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>247 749 352,90 €</b>	<b>196,63 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		290 964 020,56 €	
Autres actifs nets		3 531 461,04 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>294 495 481,60 €</b>	<b>233,73 €</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice :			
> Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,78%		19 727 360,59 €	
> Frais de reconstitution de la Société 10%		31 422 284,22 €	
		<b>51 149 644,81 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>		<b>345 645 126,41 €</b>	<b>274,32 €</b>

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	278 285 175 €	0 €	278 285 175 €
+ cessions d'immeubles	32 487 464 €	753 396 €	33 240 860 €
+ divers ( plus ou moins values)	-2 723 872 €	628 764 €	-2 095 109 €
- prélèvements sur prime d'émission	33 448 280 €	172 435 €	33 620 716 €
- achat d'immeubles	274 202 873 €	1 525 590 €	275 728 463 €
- complément constructions	3 364 824 €	349 601 €	3 714 424 €
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-2 967 211 €</b>	<b>-665 466 €</b>	<b>-3 632 677 €</b>

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



## RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la 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 FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 09 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 APPRECIATIONS

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

- 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.
- 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 21 avril 2016

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

## RAPPORT SPECIAL

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 1 926 756 € 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.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 14 000 € 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.

Sur l'exercice, le montant comptabilisé en charges s'élève à 17 475 € 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 21 avril 2016

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL



---

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2016

---

### PROJET DE RESOLUTIONS

#### DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

##### PREMIERE RESOLUTION

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 2015, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 17 110 461,76 €.

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 2015.

##### DEUXIEME RESOLUTION

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

##### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 586 021,92 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 17 110 461,76 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 072 740,68 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 18 183 202,44 €

1°/ décide de répartir une somme de 17 161 200,00 € 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 50 738,24 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 022 002,44 €.

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.

##### QUATRIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 247 749 352,90 €, soit 196,63 € par part.
- valeur de réalisation : 294 495 481,60 €, soit 233,73 € par part.
- valeur de reconstitution : 345 645 126,41 €, soit 274,32 € par part.

##### CINQUIEME RESOLUTION

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

##### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 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 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### SEPTIEME RESOLUTION

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 20% des fonds propres de la Société, tels qu'ils ressortiront à la prise d'effet de la présente résolution.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### HUITIEME RESOLUTION

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

#### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Mesdames Marie-Christine BONNEMAIN et Huguette HONORE et de la société AXA FRANCE VIE, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les trois (3) associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

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

**Madame Marie-Christine BONNEMAIN** - Née le 10 mars 1944 - Demeurant à PARIS (75005)  
Détenant 145 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : sans profession

**Madame Huguette HONORE** - Née le 1<sup>er</sup> avril 1950 - Demeurant à CHAMBOURCY (78)  
Détenant 10 parts  
*Références professionnelles et activité au cours*

*des cinq dernières années* :

Ancienne responsable du service de gestion d'actifs immobiliers

#### AXA FRANCE VIE

Détenant 30 253 parts  
Siège social : 313 Terrasses de l'Arche  
92727 NANTERRE Cedex  
310 499 959 RCS Nanterre - APE 6511Z  
Représentée par Monsieur Eddy NGUYEN

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

#### AAAZ - Société civile immobilière

Détenant 27 parts  
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B  
Siège social : 2, allée de Marivel  
78000 VERSAILLES  
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC

#### APPSCPI - Association

Détenant 1 part  
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal  
Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées  
75008 PARIS

**Monsieur Marc GALLET** - Né le 24 septembre 1966 - Demeurant à AIX-EN-PROVENCE (13)

Détenant 40 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* :  
Conseiller clientèle

#### ISIS - Société civile immobilière

Détenant 10 parts  
448 438 523 RCS BREST - APE 6820B  
Siège social : 1 milin Névez  
29800 PLOUEDERN  
Représentée par Monsieur André PERON

**Monsieur Jean-Pierre MOLIERE** - Né le 18 janvier 1965 - Demeurant à LE PECQ (78)

Détenant 334 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* :  
Asset Management Technique - Responsable d'opérations en bâtiment tous corps d'état.

**Monsieur Alain POUCH** - Né le 6 février 1951  
Demeurant à MONTAUBAN (82)

Détenant 63 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* :  
Ancien Pharmacien

**Monsieur Jean-Luc POURRAT** - Né le 5 octobre 1969 - Demeurant à SAINT BRIS LE VINEUX (89)

Détenant 130 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* :  
Gestionnaire des infrastructures numériques dans une administration et gérant d'une société personnelle de gestion de location de biens immobiliers en meublé.

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

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