



FIDUCIAL

GÉRANCE

Ficommerce

Rapport Annuel 2017



FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-120 du Code Monétaire et Financier
L. 231-8 à L. 231-21 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2017 : 439 024 473 €

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-25 en date du 13 Juillet 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2018

Exercice 2017

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71
337 633 861 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.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

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

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

CARDIF ASSURANCE VIE - Président
représentée par Gilles SAINTE CATHERINE
Henri-Jacques NOUGEIN - Vice-président
SCI AVIP SCPI SELECTION,
représentée par Pierre-Yves BOULVERT
Francis BARTOUT
Olivier BLICQ
Christian BOUTHIE
Jean CHACCOUR
Guy FAUCHON
Eric GERNER
Laurent GRAVEY
Michel MANI
Hubert MARTINIER
Antoine PATTE
Pascal SCHREINER
AFI-ESCA, *représentée par Olivier BARTHE*
APPSCPI, *représentée par Jacqueline SOLSONA*
BTP PREVOYANCE, *représentée par Claude GALPIN*
KERNERS INVESTISSEMENTS SCI, *représentée par Michel PRATOUCY*
SNRT – SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES, *représentée par Dominique CHUPIN*

Co-commissaires aux Comptes titulaires

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2017

Capitalisation	654 232 548 €
Nombre de parts	2 869 441
Nombre d'associés	8 037
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	195,84 €
Valeur de reconstitution par part	230,07 €
Prix de souscription au 31 décembre 2017	228,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2017	205,20 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

FICOMMERCE

Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2017	10,30 € / part
TRI 10 ans 2017	5,82 %
Taux DVM 2017 ⁽²⁾	4,52 %

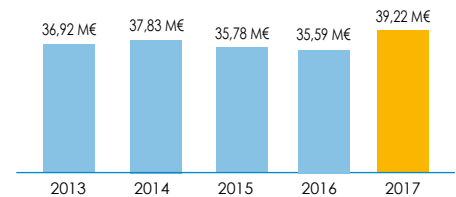
⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

Patrimoine immobilier au 31/12/2017

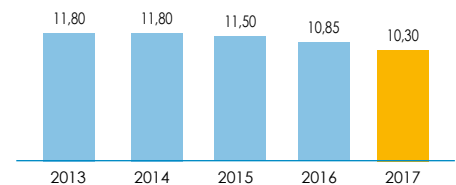
Nombre d'immeubles	334
Valeur vénale hors droits ⁽¹⁾	594 364 162 €
Taux d'occupation financier annuel	88,81 %
Loyers quittancés HT	39 220 268 €

⁽¹⁾ y compris parts dans Fidimmo

Loyers quittancés (en M€)



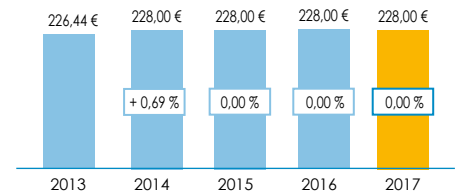
Évolution du dividende (en €/part)



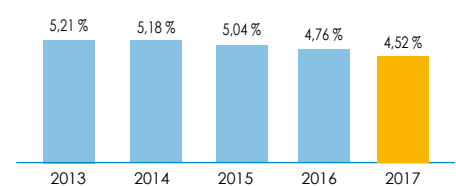
Compte de résultat 2017 en € par part

Revenus locatifs	14,01 €	Charges non récupérables	1,43 €
		Charges d'exploitation	1,73 €
		Charges financières	0,42 €
Produits financiers	0,01 €	Résultat net	10,48 €
Résultat exceptionnel	0,04 €		

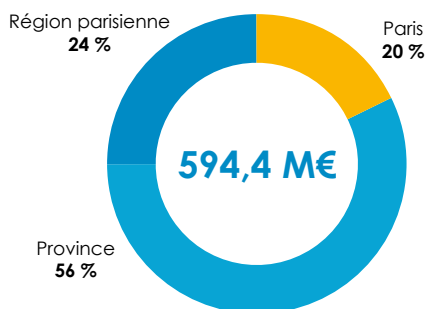
Variation du prix de souscription (en €/part)



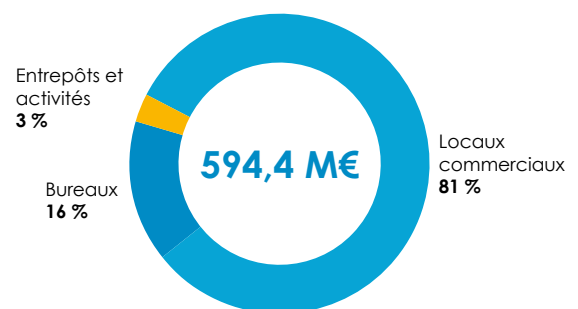
Évolution du taux DVM



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



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2017	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 15
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2017	page 19
Présentation des comptes annuels	page 25
Annexe aux comptes annuels	page 35
Rapports des Commissaires aux Comptes	page 39
Texte des résolutions	page 42



78 avenue Kléber
à Paris 8^{ème}

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

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

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43 % (contre

4,64 % en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

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

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

Le marché immobilier en 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2017 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, les acquisitions et arbitrages 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 douze (12) membres du Conseil de Surveillance, l'ensemble des mandats prorogés d'une (1) année à titre dérogatoire et exceptionnel dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI étant ainsi à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

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

Évolution du capital

Durant l'exercice 2017, il a été enregistré la souscription de 98 605 parts au nominal de 153 € et le retrait de 68 140 parts. De plus, 303 353 parts ont été créées et attribuées aux anciens associés de BTP Immobilier en rémunération de leurs apports lors de l'opération de fusion absorption de cette dernière par Ficommerce.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 333 818 parts au nominal de 153 € soit 51 074 154 € pour atteindre 439 024 473 € au 31 décembre 2017, répartis sur 2 869 441 parts sociales.

A cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 22 481 940 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 228 €, et

la capitalisation de la Société a été portée à 654 232 548 € au 31 décembre 2017.

Au cours de l'année 2017, 3 151 parts ont, en outre, été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Au cours de l'année 2017, ce sont 58 483 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (216 dossiers représentant 47 063 parts) et de donations (14 dossiers représentant 11 420 parts).

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

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice 2017, votre SCPI a réalisé quatre nouveaux investissements pour un prix d'acquisition cumulé de 14.530 K€ acte en main et un rendement moyen de 4,78 % AEM.

Les deux premières acquisitions portent sur des immeubles en pleine propriété : pour la 1^{ère}, un immeuble historique à usage de commerce et logements dans l'hyper-centre de Bordeaux, à proximité de la Place des Grands Hommes, et

pour la 2^{ème}, un immeuble neuf à usage de bureaux dans l'Arteparc de Lille-Lesquin.

Le 3^{ème} investissement porte sur une boutique en pied d'immeuble, située rue Saint-Lazare à Paris (9^{ème}).

Enfin, votre SCPI s'est portée acquéreuse au cours du 4^{ème} trimestre 2017 de la quote-part indivise du portefeuille de 35 immeubles Nicolas détenu par PIERRE EXPANSION et CIFOCOMA 2 pour 3 913 K€. FICOMMERCE est désormais propriétaire à 100 % de ce portefeuille.

Immeuble	Nature	Surface	Date d'acquisition	Locataire	Loyer	Prix acte en main
13 rue Michel Montaigne - 33000 BORDEAUX	Commerce/habitation	328 m ²	10/02/2017	Mario Dessuti	110 K€	3 515 K€
6 rue des Peupliers - 59810 LESQUIN	Bureaux	1 972 m ²	12/10/2017	Ingerop / Paritel	303 K€	5 000 K€
94 rue Saint-Lazare - 75009 PARIS	Commerce	167 m ²	13/11/2017	JB Martin	113 K€	2 102 K€
Portefeuille Nicolas (10,4%)	Commerce	320 m ²	31/08/2017 & 28/11/2017	Nicolas / Crédit Agricole	168 K€	3 913 K€
Total		2 787 m²			694 K€	14 530 K€

Par ailleurs, votre SCPI a procédé en 2017 à un investissement de 3.000 K€ dans le fonds de fonds Fidimmo, géré par Fiducial Gérance, suivi d'un nouvel investissement dans ce même fonds, postérieurement à la clôture, d'un montant de 7.200 K€. Toujours postérieurement à la clôture, votre

SCPI a acquis un ensemble de deux boutiques au pied d'un bel immeuble pierre de taille, situé 26 rue de Rivoli et 19 rue du Roi de Sicile à Paris (4^{ème}), moyennant un prix de 8.105 K€ AEM. Cet investissement permet de dégager un rendement de 3,63 % net AEM.

Cessions d'actifs

La valorisation et le renouvellement du patrimoine sont notamment assurés par une politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant sur des actifs non stratégiques ou matures, vacants ou obsolètes. Le réemploi des fonds permet ainsi l'acquisition de nouveaux actifs répondant à des critères de sélection assurant la pérennisation, voire l'augmentation des revenus locatifs dès lors qu'ils viennent remplacer des immeubles vacants.

Ont ainsi été vendus en 2017 les immeubles suivants :

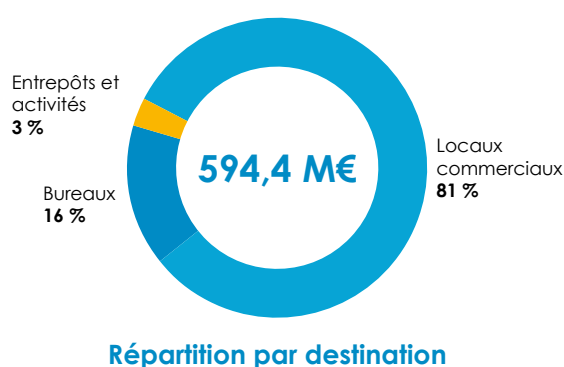
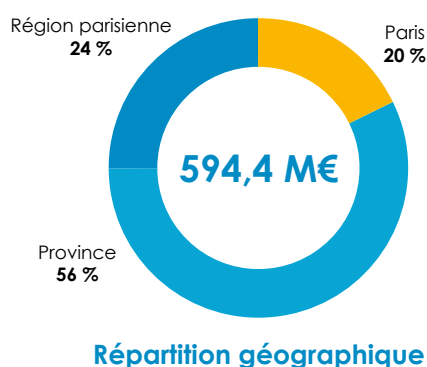
Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2016
Zone d'activité de la Fougère 88150 CHAVELOT	Commerce	8 930 m ²	1 635 000 €	1 697 000 €
Lotissement la Grivonnière 53000 LAVAL	Commerce	510 m ²	400 000 €	490 000 €
1603-1605 route de Frans Le Calypso - 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	Commerce	1 413 m ²	1 244 000 €	1 140 000 €
34-36-38 rue Jules Verne 44700 ORVAULT	Bureaux	356 m ²	230 000 €	290 000 €
171 rue Véron 94140 ALFORTVILLE	Bureaux	1 069 m ²	1 260 000 €	1 160 000 €
Zac de la Rose 77144 MONTEVRAIN	Commerce	413 m ²	1 200 000 €	1 100 000 €
70 rue Maurice Flandin 69003 LYON	Bureaux	296 m ²	500 000 €	480 000 €
Rue de Stalingrad Bât A 44600 SAINT NAZAIRE	Commerce	153 m ²	223 500 €	230 000 €
26-31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	Commerce	1 956 m ²	1 600 000 €	1 680 000 €
Font Saint-Martial Le Chazaud 87220 FEYTIAT	Commerce	610 m ²	350 000 €	360 000 €
13 rue Henri Potez 40800 AIRE SUR ADOUR	Commerce	1 026 m ²	100 000 €	240 000 €
53-55 Avenue Pierre Curie 78120 ST CYR ECOLE	Commerce	530 m ²	940 000 €	1 000 000 €
92 avenue Habert de Montmort 78320 MESNIL ST DENIS	Commerce	533 m ²	500 000 €	440 000 €
47-49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	Commerce	399 m ²	670 000 €	670 000 €
Lieu-dit «Le Vinage» 59223 RONCQ (Indivision à 66,67 %)	Activité	3 800 m ²	1 566 000 €	1 490 000 €
Centre Commercial Les Portes de la Ville - 95140 GARGES-LES-GONESSE	Commerce	579 m ²	631 016 €	850 000 €
Place aux Herbes 71000 MACON	Commerce	1 026 m ²	850 000 €	1 000 000 €
4 rue de la Tuilerie 31130 BALMA	Bureaux	441 m ²	650 000 €	640 000 €
Zac Croix Blanche 91700 FLEURY MEROGIS	Activités	1 325 m ²	570 000 €	600 000 €
Total		25 365 m²	15 119 516 €	15 557 000 €

Postérieurement à la clôture, quatre actifs supplémentaires ont été cédés : Zone d'activités de la Fougère 88150 Chavelot (1 035 m²), avenue de la Marne 59700 Marcq-en-Barœul (1 145 m²), 52 rue du Javelot 75013 PARIS (207 m²) et 183 rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS (80 m²) moyennant un prix global de 1 930 000 €.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 300 463 m², réparti sur 334 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 580. Tant la répartition géographique que la répartition par nature

sont restées stables par rapport à l'an passé. Le patrimoine de Ficommerce est constitué principalement de locaux commerciaux (81 % du patrimoine) situés en province (56 % du patrimoine).



Valeur vénale

L'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE a procédé à l'actualisation de la valeur des actifs composant le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2017 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2017 s'établit à 594 364 K€ hors droits, y compris les 60 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo pour un montant de 3 000 K€. A périmètre constant, la valeur vénale des actifs ressort en hausse de 0,6 % par rapport à 2016.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Entrepôts et activités (K€)	Total (K€) *
Paris	18 327	103 205	0	121 532
Région parisienne	17 333	125 070	0	142 403
Province	57 805	256 784	15 840	330 429
Totaux	93 465	485 059	15 840	594 364

* y compris les parts détenues dans Fidimmo (3 000 K€)

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles situés ci-après. Les augmentations de valeur sont principalement dues à une compression des taux de capitalisation.

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016/2017
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	3 970 K€	5 390 K€	35,77 %
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	19 100 K€	19 940 K€	4,40 %
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	9 050 K€	9 630 K€	6,41 %
27 Avenue de Marigny 75008 PARIS	3 620 K€	4 050 K€	11,88 %
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	8 950 K€	9 350 K€	4,47 %

Les principales baisses de valeurs constatées concernent les immeubles ci-dessous et sont principalement dues à des départs de locataires, des baisses de valeur locative ou à la hausse du taux de rendement :

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016/2017
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)	11 200 K€	9 890 K€	-11,70 %
50 Avenue des Fenots 28100 DREUX	8 260 K€	7 150 K€	-13,44 %
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELE	3 510 K€	2 570 K€	-26,78 %
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	23 940 K€	23 600 K€	-1,42 %
Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision à 50 %)	1 000 K€	800 K€	-20 %

Les valeurs estimées (594 364 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (562 854 K€).

Taux d'occupation financier (TOF)

2017	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	87,89 %	87,91 %	89,06 %	90,42 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).
Les TOF présentés ci-dessus sont calculés après fusion Ficommerce / BTP Immobilier.

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2017 par rapport à 2016

	2016 *	2016 (pro forma) **	2017
TOF du 4 ^{ème} trimestre	87,57 %	87,74 %	90,42 %
TOF annuel	89,64 %	89,57 %	88,81 % ***

* Ficommerce seule avant fusion.

** Ficommerce après fusion avec BTP Immobilier.

*** Taux d'occupation financier hors immeuble en arbitrage sur l'année 2017 : 94,59 %.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés s'établit à 39 220 K€ à fin 2017 contre 39 628 K€ à fin 2016, après prise en compte des loyers de BTP IMMOBILIER suite à sa fusion avec FICOMMERCE.

Au même titre que l'année précédente, les locataires continuent à subir les contraintes de la conjoncture économique. Afin de maintenir la rentabilité de leur exploitation, ces derniers sollicitent des baisses de loyers ou des accompagnements temporaires. D'autres locataires sont conduits à déposer leur bilan dans le cadre de procédures collectives (redressement et liquidation judiciaires).

Les surfaces libérées en 2017 représentent 18 489 m² et portent principalement sur des surfaces commerciales situées dans des immeubles à Chavelot (2 000 m²), aux Mureaux (1 628 m²), Villeneuve d'Ascq (1 195 m²), Bourg en Bresse (1 200 m²) et La Flèche (1 335 m²) ainsi que des locaux d'entrepôt à Gien (678 m²).

Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 2 013 K€ H.T. Ces relocations ont porté sur une surface globale de 11 569 m² et portant principalement sur les immeubles de Villeneuve d'Ascq (1 050 m²), les Mureaux (1 628 m²), Malakoff (4 483 m²) et Quetigny les Dijon (587 m²).

Dans le cadre de la politique commerciale privilégiée depuis quelques années, des relations avec des grandes enseignes ont été mises en œuvre (Décathlon, Action).

Provisions pour créances douteuses

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants et les impayés enregistrés suite aux liquidations judiciaires ont justifié une dotation pour dépréciation des créances douteuses de 1 101 K€, en forte baisse par rapport à l'année 2016 (1 805 K€). Au cours de la période, la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses nette de reprise et du passage en pertes définitives des créances irrécouvrables s'élève à 155 K€.

Les créances enregistrées en pertes irrécouvrables d'un montant de 2 228 K€ ont été intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs.

A la clôture de l'exercice, le solde de la provision pour créances douteuses s'élève à 5 327 K€ contre 6 476 K€ en 2016.

Procédures contentieuses

Immeuble - Chemin des Espinaux 30340 Saint-Privat-des-Vieux (Indivision)

Une procédure en Dommage Ouvrage est en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes concernant

l'immeuble situé à Saint Privat-des-Vieux en indivision avec la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 (quote-part de chaque indivisaire 50 %). Ce litige porte notamment sur des désordres relevés sur l'installation de climatisation et de chauffage, ainsi que sur des infiltrations d'eau en sous-sol. Un expert judiciaire a été désigné pour déterminer l'origine de ces désordres.

Dans le cadre de ce rapport, l'expert judiciaire fait porter aux Sociétés ayant réalisé les travaux l'essentiel de la responsabilité des désordres constatés et entérine le préjudice subi par les SCPI FICOMMERCE et ATLANTIQUE PIERRE 1.

A la suite du rapport déposé par l'expert judiciaire, la procédure suit son cours : l'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 27 avril 2017.

Pour permettre aux défendeurs de conclure, l'audience de mise en état a été renvoyée au 12 avril 2018.

Point sur le portefeuille des sites «Nicolas» en indivision

Le litige existant depuis plus de 7 ans entre la SCPI CIFOCOMA 2, et les SCPI FICOMMERCE et PIERRE EXPANSION a abouti à un accord amiable, entre les parties, intervenu au cours du 3^{ème} trimestre 2017 portant sur les cessions à la valeur d'expertise de fin 2016 ;

- d'une part : de la quote-part de CIFOCOMA 2 dans l'indivision du portefeuille dit « Nicolas » au profit de FICOMMERCE,
- d'autre part de la vente par FICOMMERCE d'un local commercial sis à Paris (17^{ème}), 47 Bd Bessière au profit de CIFOCOMA 2.

Cet accord a été concrétisé par la régularisation des deux actes de cession intervenus respectivement les 31 août et 1^{er} décembre 2017.

La SCPI CIFOCOMA 2 a, ainsi, mis fin à son action judiciaire contre les SCPI FICOMMERCE et PIERRE EXPANSION et le juge du Tribunal de Grande Instance de Nanterre a rendu une ordonnance de désistement d'instance et d'action le 21 décembre 2017.

Par suite, FICOMMERCE a acquis les 6 % indivis détenus par la SCPI PIERRE EXPANSION dans l'indivision du portefeuille des immeubles dit « Nicolas » suivant un acte de cession régularisé le 28 novembre 2017.

A fin novembre 2017, FICOMMERCE est désormais propriétaire de la totalité du portefeuille des immeubles « Nicolas ».

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 550 K€ HT en 2017, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017 (voir règles et méthodes comptables décrites dans les annexes aux comptes annuels).

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT
2 à 6 place des épars - 28000 CHARTRES	Rénovation de locaux vacants	79
390 rue Etienne d'Orves - 92700 COLOMBES	Quote part copropriété du ravalement de la façade immeuble	245
41 rue de la Victoire de la Marne - 51000 CHAUMONT	Quote part copropriété du remplacement de la couverture de l'immeuble	90
40/42 rue René Pouteau - 77000 MELUN	Rénovation couverture et ravalement de la façade immeuble	79

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés. Ces principaux travaux correspondent à :

- l'agrandissement du magasin INTERSPORT à FLERS 61100, pour un montant de 535 K€.
- la création d'un local à usage de bureaux à MALAKOFF 92240, pour un montant de 97 K€
- la création de divers locaux commerciaux brut de béton à CLAMART 92140, pour un montant de 170 K€.
- des travaux de structure immeuble et de mise en conformité (création d'une issue de secours) sur l'immeuble, de la rue Pierre Brossolette à MALAKOFF, pour un montant de 241 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2017

Compte de résultat simplifié (en K€)	2017	Proforma 2016 (Ficommerce + BTP)	2016 (Ficommerce seule)	2017 vs Proforma 2016	2017 vs Proforma 2016 (%)
Loyers	39 220,3	39 628,4	35 593,3	-408,1	-1,0 %
Autres produits ⁽¹⁾	301,3	431,4	149,1	-130,1	
Sous-total	39 521,6	40 059,8	35 742,4	-538,1	-1,4 %
Charges immobilières ⁽²⁾	3 379,7	3 723,7	3 489,1	-344,0	-10,2 %
Charges d'exploitation hors provisions ⁽³⁾	4 673,6	4 376,3	3 911,0	297,3	6,4 %
Dotations aux provisions nettes	866,6	2 263,9	1 797,7	-1 397,3	-161,2 %
Résultat d'exploitation	30 601,6	29 695,7	26 544,6	905,9	3,0 %
Résultat financier	-1 156,0	-1 240,6	-967,6	84,5	-7,3
Résultat exceptionnel	120,1	671,2	326,7	-551,1	
Résultat net	29 565,7	29 126,4	25 903,7	439,3	1,5 %
Résultat par part (en €)	10,48 €	-	10,68 €	-	-

⁽¹⁾ hors charges immobilières refacturées

⁽²⁾ hors charges immobilières et dépenses de gros entretiens ayant leur contrepartie en produits

⁽³⁾ hors charges d'exploitation ayant leur contrepartie en produits

Préambule

Afin de faciliter la comparaison des données chiffrées entre l'exercice 2017 et 2016, compte tenu de la fusion des SCPI FICOMMERCE et BTP IMMOBILIER, un compte de résultat proforma 2016 reprenant les données du compte de résultat des deux SCPI est présenté ci-dessus.

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

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2017

Le résultat net de FICOMMERCE ressort à 29 566 K€ à comparer à 29 126 K€ selon le compte de résultat proforma établi au 31/12/2016, soit une hausse de 439 K€ (+1,5 %).

Cette variation positive résulte principalement d'une meilleure maîtrise des charges et des dotations aux provisions, alors que le niveau de loyers quittancés est en légère baisse sur l'exercice et que le résultat exceptionnel positif et significatif dégagé en 2016 n'a pu être reconduit dans les mêmes proportions. Le résultat net de l'exercice représente ainsi un ratio de 75 % des revenus locatifs contre 73 % l'an passé.

Les principales composantes et variations de celui-ci sont commentées ci-après.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 39 220 K€ à fin 2017 et s'inscrivent en baisse de 1 %, en liaison avec l'érosion du taux d'occupation financier (-80 points de base). A périmètre constant, leur évolution est de -1,25 % compte tenu du départ de divers locataires et de la renégociation à la baisse des loyers, malgré une re-commercialisation

très active des locaux vacants par votre gérant et les loyers complémentaires tirés des acquisitions de la rue Michel Montaigne (Bordeaux), de la rue Saint Lazare (Paris) et de Lille-Lesquin.

Les charges immobilières non refacturées ou non refacturables aux locataires (3 380 K€) diminuent de 344 K€. Cette évolution est attribuable à une baisse des charges non récupérées sur exercices antérieurs malgré une hausse des travaux d'entretien courant qui s'établissent à 783 K€, en augmentation de 440 K€ par rapport à 2016. Les dépenses de gros entretiens (couvertes par la provision pour gros entretiens) s'élèvent à 550 K€ contre 1 120 K€ en 2016.

En revanche, les charges d'exploitation, hors provisions, sont en hausse de 6,4 % compte tenu principalement de l'augmentation des honoraires de gestion (consécutifs à une très nette amélioration des taux d'encaissement des loyers) et de la hausse de la CVAE. Celles-ci représentent un total de 4 674 K€ contre 4 376 K€ en 2016.

Les dotations nettes aux provisions pour dépréciation des créances douteuses et les pertes sur créances irrécouvrables s'inscrivent en très forte baisse à 154 K€, soit 0,4 % des loyers, contre 1 151 K€ en 2016 (2,9 % des loyers). Cette augmentation est en partie liée à l'amélioration des taux encaissements des loyers évoquée supra ainsi qu'à des reprises de provisions sur des contentieux locatifs significatifs. Parallèlement, compte tenu du plan de travaux de gros entretiens actualisé à 5 ans et du stock de fin d'exercice (voir infra – changement de

plan comptable), la dotation nette à la provision pour gros entretiens représente une charge nette inférieure de 390 K€ par rapport à la dotation nette à la provision pour gros travaux comptabilisée l'exercice précédent.

Le résultat financier est en légère amélioration en raison de la baisse des charges financières consécutive à l'amortissement final de l'emprunt BNP Paribas – Fortis. Toute chose égale par ailleurs, la baisse des charges financières devrait se poursuivre l'année prochaine avec l'arrivée à échéance, en janvier 2018, de l'emprunt in fine émis auprès du Crédit Foncier (2 850 K€) par BTP Immobilier.

Enfin, le résultat exceptionnel s'établit à 120 K€ en forte baisse par rapport à 2016 qui avait enregistré des dégrèvements sur taxes foncières et des indemnités d'assurance sur sinistres significatifs.

En synthèse, le résultat par part de FICOMMERCE au titre de l'année 2017 s'élève à 10,48 € contre 10,68 € en 2016. Alors que le résultat net proforma augmente de +1,5 %, le résultat net rapporté au nombre de parts enregistre une diminution de 0,2 € par part (-1,9 %). Cette baisse est attribuable à l'augmentation du nombre de parts moyen en jouissance émises pendant l'exercice écoulé. Afin de restaurer légèrement le report à nouveau de votre SCPI, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 10,30 € par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 4,52 %.

Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, treize (13) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2016-2017, comme preneurs de risque.

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

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

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

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 27 février 2018.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2016-2017 a représenté 2,653 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2017.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,549 millions d'euros soit 96,3 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,104 millions d'euros, soit 3,7 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2. Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux 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 du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

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

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

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

Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1. Par le Conseil de Surveillance

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

2.2. Par les Commissaires aux Comptes

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

2.3. Par le dépositaire

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

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

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente

de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

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

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

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

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

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

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

Risque de marché

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

Risque opérationnel

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

2017 : année de consolidation et poursuite d'un développement maîtrisé

L'année 2017 est marquée par la fusion de la SCPI BTP IMMOBILIER avec votre SCPI. Cette fusion donnant à FICOMMERCE une valorisation de 650 M€.

Conformément à la stratégie de FICOMMERCE, la Société de Gestion a poursuivi une politique dynamique des arbitrages pour rajeunir le patrimoine, à travers la cession de 17 actifs pour un montant de 13 M€.

Dans le même temps, votre SCPI a investi pour 17,4 M€ à travers 5 investissements. En termes d'investissements, nous sommes très vigilants aux nouveaux modes de consommation. En termes de collecte brute, compte tenu de l'opération de fusion, celle-ci s'élève à 22,5 M€.

En 2018, la politique d'arbitrages des actifs pesant sur le taux d'occupation financier sera intensifiée.

Le développement de votre SCPI sera poursuivi avec une collecte maîtrisée et une politique d'investissement s'inscrivant dans la recherche d'actifs adaptés au

commerce de demain et, accessoirement, d'actifs de bureaux, d'activités ou de logistique présentant une bonne localisation et une rentabilité attractive. ■

Actualisation du règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Nous vous informons que votre Conseil de Surveillance a actualisé, lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 06 mars dernier, son règlement intérieur.

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

Le règlement intérieur traite notamment :

- des modalités de désignation des membres du Conseil de Surveillance ;

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

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

Assemblée Générale

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2017,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017,
- 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,
- Cette année, conformément à la dixième (10^{ème}) résolution adoptée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 mai 2017, tous les mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de :

- Monsieur Eric GERNER,
- Monsieur Antoine PATTE,
- L'association APPSCPI prise en la personne de Madame Jacqueline SOLSONA,
- La société KERNERS INVESTISSEMENTS SCI prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY.

Nous avons également reçu dix (10) candidatures qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement de l'autorisation relative à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance et ce, jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

A ce titre, nous vous informons que Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN a renoncé à percevoir les jetons de présence qui lui étaient alloués et ce, au profit de la SCPI.

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs

éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons que le montant des emprunts s'élève à 48 millions d'euros au 31 décembre 2017 auxquels s'ajoutent 8 millions d'euros d'acquisitions payables à terme sous promesse.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves «plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles», nous vous rappelons qu'aux termes de la douzième (12^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous vous rappelons qu'historiquement FICOMMERCE est issue de la fusion de trois SCPI (CIFOCOMA 3, CIFOCOMA 4 et FICOMA) approuvée en juin 2013 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013.

Au cours de l'exercice 2017, FICOMMERCE a absorbé en mai 2017 la SCPI BTP IMMOBILIER avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017. En conséquence, la comparaison avec l'exercice 2016 doit être effectuée en tenant compte de cet événement significatif.

FICOMMERCE est une SCPI à dominante « Commerces », ce type d'actifs représentant 81 % des immeubles gérés, les bureaux 16 % et les locaux d'activités 3 %.

Ce fut une volonté de l'ancien Conseil de Surveillance de privilégier les commerces, laquelle est poursuivie par le nouveau Conseil avec quelques investissements en bureaux.

La superficie des 334 immeubles qui représentent les actifs de notre SCPI est de 300 463 m² ; ils sont occupés par 580 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 594 364 keuros, correspondant à une augmentation de 0,6 % à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier s'établit cette année à 88,81 % (hors arbitrages, il serait de 94,59 %). Votre Conseil de Surveillance restera attentif à son évolution dans le cadre de la conjoncture économique.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en baisse par rapport à l'exercice 2016 (5 327 K€ contre 6 476 K€ en 2016).

Votre Conseil de Surveillance se montre particulièrement vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages pour nous déposséder de locaux devenus trop difficiles à louer ou devenus obsolètes. Conformément au plan d'arbitrages mis en place, dix-neuf (19) actifs d'une surface globale de 25 365 m² ont été vendus au cours de l'exercice 2017 pour une valeur globale de 15 119 516 €. Postérieurement à la clôture de l'exercice, quatre (4) actifs ont été cédés moyennant un prix global de 1 930 000 € euros et une trentaine (30) d'actifs sont en cours d'arbitrage pour un montant d'environ 30,5 millions d'euros. Un projet d'accélération de la politique d'arbitrages est en cours d'étude via la mise en place de portefeuilles d'actifs de manière à sortir les actifs difficiles pesant sur le taux d'occupation financier.

Notre SCPI poursuit son développement par un programme d'investissements financé par les fonds provenant des arbitrages et ceux de l'émission de parts nouvelles. Une ligne de crédit est par ailleurs en place pour permettre d'anticiper les achats d'immeubles dans le cadre de l'augmentation de capital. C'est ainsi qu'en 2017, le patrimoine de notre SCPI s'est enrichi de trois (3) nouveaux actifs situés à BORDEAUX (33), LILLE-LESQUIN (59), PARIS (75) 9^{ème} représentant un rendement moyen de 4,78 % acte en mains ainsi que des quotes-parts indivises détenues par CIFOCOMA 2 et PIERRE EXPANSION permettant à notre SCPI de détenir désormais la pleine propriété du portefeuille de boutiques Nicolas. Enfin, il est à noter l'investissement dans le nouveau fonds de fonds lancé par Fiducial Gérance, FIDIMMO. L'ensemble des investissements sur l'exercice représente un montant global de près de 17,5 M€ acte en main.

Votre Conseil de Surveillance a examiné les comptes de la Société ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de sa mission au cours de sa réunion du 6 mars 2018.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2017.

Les produits de l'activité immobilière s'élèvent à 46 221 860,17 €, en baisse, à périmètre constant de 2,8 % sur ceux de l'exercice 2016. Le résultat de l'exercice ressort à 29 565 723,07 €, en hausse à périmètre constant de 1,5 % sur celui de l'exercice 2016. Le dividende de l'exercice est de 10,30 € par part. Le nombre de parts au 31 décembre 2017 s'établissait à 2 869 441 parts dont 303 353 parts sont issues de la fusion avec BTP IMMOBILIER. Le prix de souscription de la part était de 228 €, sans augmentation depuis la fusion en 2013. La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 183,87 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société, s'établit à 195,84 € par part. La valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine, s'établit à 230,07 € par part.

Les comptes, sur la base desquels les acomptes ont été répartis, après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Suite à la collecte globale réalisée en 2017, il est à noter que les parts de notre SCPI ont enregistré des modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2017 à hauteur de 65,60 % soit 1 882 212 parts par des personnes physiques, à hauteur de 34,40 % soit 987 229 parts par des personnes morales. La variation 2016/2017 est de +8,59 % pour les personnes physiques et de +23,05 % pour les personnes morales.

La Société de Gestion nous a tenu informés des dispositions relatives aux nouvelles règles comptables et, notamment, de l'incidence sur la provision pour grosses réparations (P.G.R.) devenant, à compter du 1^{er} janvier 2017, la

provision pour gros entretiens (P.G.E.) ainsi que des impacts résultant de l'application du nouveau plan comptable. L'intégration de cette nouvelle comptabilisation à laquelle s'ajoute l'apport du report à nouveau suite à la fusion avec BTP IMMOBILIER a permis de renforcer le report à nouveau de votre SCPI.

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

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Concernant les jetons de présence, nous vous précisons que Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN a renoncé à percevoir les jetons de présence qui lui étaient alloués et ce, au profit de la SCPI.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous conseillons de cocher la case B et de donner pouvoir à votre Président. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance et à cocher la case correspondante. C'est beaucoup de formalisme mais le Code monétaire et financier est très contraignant sur ces dispositions de vote par procuration.

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Conformément à la dixième résolution adoptée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 mai 2017 dans le cadre de la fusion par

voie d'absorption de BTP IMMOBILIER par FICOMMERCE, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance, prorogés d'un (1) an arrive à échéance. Vous devez choisir parmi les candidats douze (12) membres. Nous vous recommandons donc de ne pas omettre de voter dans la case D avant d'envoyer votre bulletin de vote car la personne qui vous représentera ne pourra pas le faire pour vous.

Nous vous précisons que Monsieur Eric GERNER, lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 06 mars dernier, nous a informés de son souhait de ne pas se représenter en tant que membre du Conseil de Surveillance et le remercions pour le travail accompli et ses suggestions précieuses, notamment, celle concernant la dénomination sociale de notre SCPI.

De même, Monsieur Antoine PATTE, l'association APPSCPI, prise en la personne de Madame Jacqueline SOLSONA, et la société KERNERS INVESTISSEMENTS, prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY, n'ont pas fait acte de candidature à leur renouvellement de mandat. Nous les remercions pour la contribution apportée.

En outre, nous vous indiquons que votre Conseil de Surveillance, le 06 mars 2018, a actualisé son règlement intérieur en le renforçant sur les principes de bonne gouvernance et de bonne conduite.

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

CARDIF ASSURANCE VIE

*Prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
Président du Conseil de Surveillance*

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts et activités	Total *
Paris	3,08 %	17,36 %	0,00 %	20,45 %
Région parisienne	2,92 %	21,04 %	0,00 %	23,96 %
Province	9,73 %	43,20 %	2,67 %	55,59 %
Totaux	15,73 %	81,61 %	2,67 %	100,00 %

* y compris les parts détenues dans Fidimmo (3 000 K€)

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 15 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2013	357 563 448 €	225 468 391 € *	2 337 016	7 393	1 237 378 €	228 €
2014	359 808 570 €	4 629 492 €	2 351 690	7 396	1 368 701 €	228 €
2015	370 866 492 €	17 845 526 €	2 423 964	7 391	2 613 685 €	228 €
2016	387 950 319 €	26 928 254 €	2 535 623	7 487	3 485 286 €	228 €
2017	439 024 473 €	66 758 253 € **	2 869 441	8 037	2 213 185 €	228 €

* dont 216 394 589 € d'apports liés à la fusion.

** dont 58 235 270 € d'apports liés à la fusion

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2013	32 430	1,38 %	5 005	2 mois	1 822,00 €
2014	52 551	2,25 %	0	1 mois	3 848,00 €
2015	55 958	2,38 %	0	N.S.	2 743,20 €
2016	60 172	2,37 %	0	N.S.	3 390,90 €
2017	68 140	2,40 %	0	N.S.*	-

* Marché des parts suspendu entre le 01/04/2017 et le 31/07/2017 en raison du projet de fusion-absorption de la SCPI BTP Immobilier.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

Dans le cadre d'une Société résultant d'une opération de fusion-absorption, les performances présentées concernent la SCPI absorbante (Ficommerce).

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,80 €	11,80 €	11,50 €	10,85 €	10,30 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	225 € 228 €* 228 €	228 €	228 €	228 €	228 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	5,24 %	5,18 %	5,04 %	4,76 %	4,52 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	226,44 €	228 €	228 €	228 €	228 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	5,21 %	5,18 %	5,04 %	4,76 %	4,52 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,52 €	0,68 €	1,20 €	0,94 €	0,96 €

⁽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, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

* Prix de souscription à compter du 22 août 2013

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Revenus										
Receffes locatives brutes	15,90	98,02 %	16,24	99,37 %	15,28	99,72 %	14,68	99,24 %	13,91	88,56 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,07	0,43 %	0,03	0,17 %	0,02	0,13 %	0,04	0,24 %	0,01	0,09 %
Produits divers	0,25	1,55 %	0,08	0,46 %	0,02	0,15 %	0,08	0,52 %	1,78	11,35 %
Total	16,22	100,00 %	16,34	100,00 %	15,33	100,00 %	14,79	100 %	15,70	100 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,51	9,31 %	1,52	9,28 %	1,40	9,14 %	1,37	9,26 %	1,30	8,30 %
Autres frais de gestion	0,19	1,18 %	0,28	1,71 %	0,33	2,15 %	0,28	1,89 %	1,95	12,39 %
Entretien du patrimoine	0,31	1,91 %	0,32	1,94 %	0,42	2,75 %	0,47	3,18 %	0,47	3,01 %
Charges financières	0,60	3,70 %	0,63	3,86 %	0,63	4,08 %	0,46	3,11 %	0,42	2,70 %
Charges locatives non récupérables	0,60	3,72 %	1,03	6,31 %	1,58	10,31 %	1,31	8,86 %	1,80	11,43 %
Sous-total charges externes	3,21	19,81 %	3,77	23,10 %	4,36	28,42 %	3,89	26,30 %	5,94	37,83 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,03	0,18 %	0,03	0,18 %	0,03	0,20 %	0,05	0,34 %	0,04	0,24 %
Provisions nettes ⁽³⁾	1,07	6,61 %	0,31	1,91 %	-0,19	-1,22 %	0,35	2,37 %	-0,72	-4,56 %
Sous-total charges internes	1,10	2,00 %	0,34	2,09 %	-0,16	-1,02 %	0,40	2,70 %	-0,68	-4,32 %
Total	4,31	26,60 %	4,12	25,19 %	4,20	27,40 %	4,29	29,00 %	5,26	33,51 %
Résultat courant	11,90	73,40 %	12,22	74,81 %	11,13	72,60 %	10,50	71,00 %	10,44	0,66
Résultat exceptionnel	0,06	0,38 %	0,14	0,83 %	0,16	1,04 %	0,18	1,22 %	0,04	0,27 %
Résultat net	11,97	73,78 %	12,36	75,64 %	11,29	73,64 %	10,68	72,21 %	10,48	66,76 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,21	1,29 %	0,56	3,42 %	-0,22	-1,46 %	0,17	1,15 %	-0,18	-1,15 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	11,76	72,48 %	11,80	72,22 %	11,50	75,10 %	10,85	73,36 %	10,30	65,62 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	503 656 629	70 291 790	573 948 419
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	46 200 707	1 929 917	48 130 624
+ Cession d'immeubles	16 708 758	16 741 399	33 450 157
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-517 668 648	-78 665 202	-596 333 850
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-22 248 369	-7 509 346	-29 757 715
- Frais d'acquisition non récupérables	-11 951 668		-11 951 668
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-747 089	-1 880 577	-2 627 666
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif	-3 451 717	-1 833 185	-5 284 902
Sommes restant à investir	10 498 602	-925 204	9 573 398

Composition du patrimoine

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Bureaux à Paris					
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	08/04/2008	1 054	7 427 828	470 300	7 898 128
75 -75 Bis Avenue Parmentier / 7 Bis-11 Rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	24/04/2014	764	3 530 000	215 000	3 745 000
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	01/01/2017	163	1 200 000	0	1 200 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2017	307	2 120 000	0	2 120 000
65 Rue Rennequin - 75017 PARIS	01/01/2017	228	1 250 000	0	1 250 000
Sous-total bureaux à Paris		2 516	15 527 828	685 300	16 213 128
Bureaux en région parisienne					
102 Rue Henri Barbusse / 25 Rue Duguay 95100 ARGENTEUIL	06/12/1988	261	336 607	7 455	344 062
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 612 103	0	1 612 103
21 Rue des Génottes 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	22/05/2005	2 040	2 500 000	0	2 500 000
58/60 Rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	01/01/2013	354	852 110	0	852 110
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	610 000	0	610 000
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 285	7 870 000	0	7 870 000
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50 %)	01/01/2013	871	2 405 000	0	2 405 000
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2017	385	1 350 000	0	1 350 000
Sous-total bureaux à Paris		7 302	17 535 820	7 455	17 543 275
Bureaux en province					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	739 461	14 254	753 715
Avenue de la Marne - Espace Europe 59700 MARCQ EN BARCEUL	19/12/1989	1 145	1 150 662	0	1 150 662
ZAC Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 357	1 308 622	0	1 308 622
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792
Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision à 50 %)	27/07/2006	1 575	2 667 576	46 716	2 714 292
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 576	19 064 915	192 600	19 257 515
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	229	490 000	0	490 000
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	01/01/2013	2 005	730 000	0	730 000
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	01/01/2013	423	766 000	0	766 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	581	1 100 000	0	1 100 000
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	01/01/2013	339	610 000	0	610 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	01/01/2013	5 438	10 500 000	0	10 500 000
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 430 000	0	4 430 000
9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	01/01/2017	767	1 200 000	0	1 200 000
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	01/01/2017	604	1 600 000	0	1 600 000
6 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	12/10/2017	1 972	5 000 000	0	5 000 000
Sous-total bureaux en Province		33 222	55 206 786	327 813	55 534 599
Total bureaux		43 040	88 270 434	1 020 567	89 291 002
Commerces à Paris					
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	21/07/1986	56	110 504	23 172	133 676
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	08/12/1986	131	185 988	36 054	222 042
121 Rue des Dames 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	29/06/1987	62	217 313	46 421	263 733
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	22/03/1988	80	215 803	44 515	260 319
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	15/04/1988	74	180 136	38 036	218 172
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	22/06/1988	57	173 704	36 664	210 368
8 Rue de Montenoitte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	03/08/1989	104	457 347	0	457 347
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	27/09/1989	45	145 694	31 100	176 794
13 Rue Brezin 75014 PARIS	02/10/1989	136	560 250	106 943	667 193
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	14/03/1990	50	216 612	0	216 612
39 Rue Didot 75014 PARIS	27/09/1990	15	92 720	19 818	112 538
1 à 3 Rue Pallkao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	26/09/1991	74	333 101	7 500	340 602
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	30/10/1991	104	528 388	22 867	551 256
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	30/07/1998	145	346 059	70 889	416 948

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	01/01/2013	76	315 000	0	315 000
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	01/01/2013	32	490 000	0	490 000
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	01/01/2013	43	290 000	0	290 000
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2013	29	180 000	0	180 000
125 Rue Ordener 75018 PARIS	01/01/2013	120	790 000	0	790 000
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	01/01/2013	27	165 000	0	165 000
5 Rue Franklin 75016 PARIS	01/01/2013	62	485 816	0	485 816
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2013	52	1 270 000	0	1 270 000
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	01/01/2013	45	330 000	0	330 000
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	01/01/2013	212	760 000	0	760 000
62 Boulevard Omano 75018 PARIS	01/01/2013	168	650 000	0	650 000
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	01/01/2013	36	170 000	0	170 000
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	01/01/2013	132	670 000	0	670 000
8 Rue Brantome 75003 PARIS	01/01/2013	204	520 000	0	520 000
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	01/01/2013	84	640 000	0	640 000
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	01/01/2013	91	390 000	0	390 000
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2013	78	390 000	0	390 000
19 Rue de Washington 75008 PARIS	01/01/2013	73	580 000	0	580 000
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	01/01/2013	207	555 000	0	555 000
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	01/01/2013	100	940 000	0	940 000
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	01/01/2013	130	2 040 000	0	2 040 000
78 Avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2013	116	1 520 000	0	1 520 000
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	01/01/2013	125	2 160 000	0	2 160 000
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS	* 01/01/2013	59	1 222 929	18 887	1 241 815
64/66 Rue Saint Louis en l'Isle 75004 PARIS	* 01/01/2013	45	775 965	11 384	787 349
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS	* 01/01/2013	67	1 106 066	14 618	1 120 684
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS	* 01/01/2013	64	1 045 494	16 688	1 062 181
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS	* 01/01/2013	76	647 407	9 055	656 462
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS	* 01/01/2013	86	1 148 185	16 300	1 164 485
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS	* 01/01/2013	63	925 612	12 678	938 290
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS	* 01/01/2013	72	1 003 596	13 195	1 016 791
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS	* 01/01/2013	105	2 931 836	28 072	2 959 908
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS	* 01/01/2013	85	1 015 033	14 230	1 029 263
62 Avenue Kléber / 2 Rue Ciramosa 75016 PARIS	* 01/01/2013	74	1 080 467	15 782	1 096 249
64 Rue de Passy 75016 PARIS	* 01/01/2013	138	7 304 310	113 968	7 418 278
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS	* 01/01/2013	84	476 225	6 986	483 211
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS	* 01/01/2013	52	505 742	7 374	513 116
50 Rue Damrémont 75018 PARIS	* 01/01/2013	50	427 741	5 821	433 562
98 Rue de Flandre 75019 PARIS	* 01/01/2013	85	622 331	8 667	630 998
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	01/01/2013	161	880 000	0	880 000
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	01/01/2013	606	3 280 000	0	3 280 000
22 Place des Innocents 75001 PARIS	01/01/2013	136	1 450 000	0	1 450 000
36 Rue de Rambuteau 75003 PARIS	01/01/2013	1 306	4 900 000	0	4 900 000
6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes 75017 PARIS	01/01/2013	124	1 820 000	0	1 820 000
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	01/01/2013	170	1 650 000	0	1 650 000
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	01/01/2013	160	830 000	0	830 000
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	01/01/2013	40	860 000	0	860 000
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	01/01/2013	207	1 250 000	0	1 250 000
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	01/01/2013	39	260 000	0	260 000
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	01/01/2013	354	1 971 000	0	1 971 000
56 / 56 Bis Rue Buzenval 75020 PARIS	01/01/2013	551	2 020 000	0	2 020 000
257 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000
27 Avenue de Marigny 75008 PARIS	23/11/2016	98	3 620 000	373 512	3 993 512
131 Rue Saint-Denis 75001 PARIS	15/12/2016	697	3 576 000	377 580	3 953 580
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	01/01/2017	266	1 640 000	0	1 640 000
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	01/01/2017	68	570 000	0	570 000
14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	01/01/2017	44	370 000	0	370 000
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	01/01/2017	295	1 970 000	0	1 970 000
108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	01/01/2017	220	650 000	0	650 000
8 Rue de Belleville - 75020 PARIS	01/01/2017	562	2 500 000	0	2 500 000
66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2017	72	1 550 000	0	1 550 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
80 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	01/01/2017	114	1 570 000	0	1 570 000
76 Boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	01/01/2017	85	580 000	0	580 000
10 Rue des Lombards - 75004 PARIS	01/01/2017	225	1 860 000	0	1 860 000
94 rue St Lazare 75009 PARIS	13/11/2017	167	1 900 000	202 000	2 102 000
Sous-total commerces à Paris		11 905	88 337 077	1 776 387	90 113 464

Commerces en région parisienne

32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	32	182 939	0	182 939
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	05/05/1988	205	198 184	39 179	237 363
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	110	592 874	0	592 874
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	05/10/1989	952	1 088 913	0	1 088 913
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	26/10/1989	104	152 449	30 566	183 015
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	05/12/1989	129	476 807	0	476 807
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	04/01/1990	469	1 283 459	0	1 283 459
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	28/06/1990	1 143	1 019 228	0	1 019 228
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	02/07/1990	802	660 104	132 402	792 506
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	15/10/1990	76	255 924	17 074	272 998
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	20/11/1990	1 531	770 870	169 112	939 981
Avenue de la Grange 91330 YERRES	20/11/1990	956	508 678	112 469	621 148
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	20/11/1990	1 880	1 168 788	257 963	1 426 750
1 Rue du Chêne à Champagne 91700 FLEURY MEROGIS	30/11/1990	750	701 265	14 635	715 901
Lieu-dit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	17/01/1991	1 529	3 202 027	0	3 202 027
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	193	474 421	10 214	484 635
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 139	1 924 349	0	1 924 349
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	04/07/2008	284	724 900	0	724 900
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	31/07/2009	5 910	20 351 539	0	20 351 539
27 et 29 Rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 845	1 670 000	0	1 670 000
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 139	13 847 325	283 300	14 130 625
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)	13/05/2011	5 210	13 114 249	217 560	13 331 809
35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 901	4 450 000	0	4 450 000
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	60	360 000	0	360 000
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	01/01/2013	76	150 000	0	150 000
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	01/01/2013	110	280 000	0	280 000
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	01/01/2013	45	140 000	0	140 000
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	653	1 136 000	0	1 136 000
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2013	70	230 000	0	230 000
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	01/01/2013	177	550 000	0	550 000
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	01/01/2013	679	710 000	0	710 000
Lieu-dit "Le Buisson" 77370 NANGIS	01/01/2013	5 181	4 530 000	0	4 530 000
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES	* 01/01/2013	68	546 016	8 020	554 036
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS	* 01/01/2013	75	504 843	7 115	511 958
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON	* 01/01/2013	79	328 729	4 398	333 127
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART	* 01/01/2013	77	873 637	10 090	883 727
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES	* 01/01/2013	176	485 002	6 468	491 470
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE	* 01/01/2013	84	143 840	4 010	147 850
35/41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS	* 01/01/2013	55	539 315	7 115	546 429
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU	* 01/01/2013	130	701 790	9 702	711 492
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE	* 01/01/2013	124	477 688	6 080	483 768
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF	* 01/01/2013	52	263 887	3 493	267 380
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET	* 01/01/2013	78	220 176	2 975	223 151
34 Ter Avenue du Maréchal Foch / Avenue Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE	* 01/01/2013	88	344 282	4 269	348 551
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE	* 01/01/2013	39	478 698	6 727	485 425
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY	* 01/01/2013	105	377 433	4 916	382 349
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	* 01/01/2013	72	391 449	5 045	396 495
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX	* 01/01/2013	65	460 319	6 209	466 529
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	* 01/01/2013	89	221 808	3 622	225 430
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES	* 01/01/2013	81	614 658	8 538	623 196
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	1 683	2 550 000	0	2 550 000
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	01/01/2013	485	670 000	0	670 000
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	01/01/2013	658	2 460 000	0	2 460 000
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2013	234	710 000	0	710 000
32 Rue d'Angiviller / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000
ZAC du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	780 000	0	780 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
13 Avenue de la Victoire 77100 MEAUX	01/01/2013	494	960 000	0	960 000
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	77	280 000	0	280 000
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	01/01/2013	229	525 000	0	525 000
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	01/01/2013	1 644	1 900 000	0	1 900 000
Centre Commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoult 78130 LES MUREAUX	01/01/2013	6 769	8 190 000	0	8 190 000
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	349	734 000	0	734 000
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2013	177	520 000	0	520 000
40-42 Rue René Pouteau 77000 MELUN	01/01/2013	223	740 000	0	740 000
2-8 Place Aribault - Avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	495	1 590 000	0	1 590 000
99-103 Boulevard de Stalingrad - Rue Jules Lagasse 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 130	3 750 000	0	3 750 000
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 339	1 640 000	0	1 640 000
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	01/01/2017	2 019	4 400 000	0	4 400 000
120/128 Avenue de Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	01/01/2017	248	510 000	0	510 000
21 Rue du Marché - 92000 NANTERRE	01/01/2017	175	560 000	0	560 000
38 Avenue Franklin Roosevelt - 94300 VINCENNES	01/01/2017	161	400 000	0	400 000
Sous-total commerce en région parisienne		65 281	119 507 860	1 393 268	120 901 129

Commerces en province

18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	02/06/1986	57	136 975	27 393	164 368
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	25/09/1986	115	109 763	3 506	113 270
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	25/09/1986	98	76 225	2 744	78 969
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	12/06/1987	50	76 225	16 083	92 308
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	03/07/1987	229	350 633	69 974	420 607
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON	11/12/1987	509	335 736	7 165	342 901
ZAC des Charrières - "L'Émeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	587	462 835	9 757	472 592
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	27/06/1988	360	228 674	5 336	234 009
ZAC de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	482	359 475	7 851	367 326
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	12/09/1988	437	320 988	7 165	328 153
ZAC des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	27/10/1988	945	670 776	13 644	684 420
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie 02100 FAYET	31/12/1988	1 206	628 730	0	628 730
Centre Commercial Grand'Boucle 05100 BRIANÇON	27/01/1989	277	379 379	0	379 379
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	10/03/1989	506	314 045	0	314 045
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 300	1 218 023	25 764	1 243 787
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINÇONNET	31/03/1989	700	392 007	0	392 007
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	1 950 000	7 165	1 957 165
Route des Romains 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	823 225	16 464	839 689
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	25/07/1989	1 890	1 210 140	24 849	1 234 989
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22/09/1989	1 311	929 482	0	929 482
Forum Sud - Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	30/11/1989	769	457 347	0	457 347
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	649 516	12 653	662 169
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	05/12/1989	1 102	793 192	0	793 192
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	27/12/1989	234	200 470	31 481	231 951
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	14/03/1990	1 000	625 041	12 958	637 999
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	15/05/1990	700	472 592	0	472 592
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE	12/06/1990	598	503 082	10 793	513 875
ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	981 406	9 757	991 163
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	19/06/1990	400	365 878	8 156	374 034
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/10/1990	392	249 462	0	249 462
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	11/12/1990	1 274	858 212	0	858 212
Rue Lavoisier 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 146 133	22 562	1 168 695
Centre Commercial "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE	15/03/1991	1 372	1 158 613	0	1 158 613
Allée des Ailes 03200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470
Taffes de Borly Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	27/03/1992	1 000	830 847	0	830 847
ZAC Saint-Michel 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 040 007	20 886	1 060 893
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	26/10/1998	147	177 451	37 121	214 572
Zone d'Activités de la Fougère 88150 CHAVÉLOT	28/10/2005	3 820	1 233 223	29 578	1 262 801
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	09/01/2007	3 539	5 216 000	74 794	5 290 794
Rue Paderborn 72000 LE MANS	04/07/2008	61	197 672	0	197 672
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	04/07/2008	1 705	8 152 582	0	8 152 582

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	10 548	20 214 497	1 243 200	21 457 697
Route d'Arras 62320 DROCOURT	30/09/2008	975	1 820 000	33 100	1 853 100
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 450 850	0	3 450 850
17 Avenue de Dordogne 24200 SURLAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 197	1 264 791	0	1 264 791
Z.I. des Wallons 2200 BRAINE	11/12/2009	886	966 908	0	966 908
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	11/12/2009	1 241	1 994 084	0	1 994 084
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 522	1 270 497	0	1 270 497
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	08/01/2010	1 306	885 687	0	885 687
ZAC de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	01/12/2010	2 500	3 500 000	0	3 500 000
ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	28/12/2010	1 300	1 585 386	0	1 585 386
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	28/12/2010	612	824 400	0	824 400
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	28/12/2010	2 817	2 771 870	0	2 771 870
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	28/12/2010	1 029	1 487 194	0	1 487 194
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	29/12/2010	2 087	1 800 000	0	1 800 000
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLES	30/12/2010	7 650	9 758 497	0	9 758 497
8 Impasse Serge Reggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	28/12/2012	3 189	6 811 800	0	6 811 800
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	01/01/2013	857	920 000	0	920 000
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 410 000	0	1 410 000
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	01/01/2013	189	560 000	0	560 000
Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT LO	01/01/2013	204	280 000	0	280 000
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	285	590 000	3 659	593 659
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
Z.I. La République 86000 POITIERS	01/01/2013	989	450 000	0	450 000
14 Avenue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE	01/01/2013	1 200	1 380 000	0	1 380 000
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	01/01/2013	494	1 320 000	0	1 320 000
Lotissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON	01/01/2013	1 139	910 000	0	910 000
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BARCEUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000
136 Rue de la Sous-Préfecture 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	01/01/2013	169	210 000	0	210 000
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	2 890 000	0	2 890 000
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	867	1 300 000	0	1 300 000
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	01/01/2013	1 178	1 730 000	0	1 730 000
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	01/01/2013	294	980 000	0	980 000
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE	* 01/01/2013	85	761 202	10 349	771 551
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	01/01/2013	196	780 000	0	780 000
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	01/01/2013	1 027	1 700 000	0	1 700 000
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	01/01/2013	217	480 000	0	480 000
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	01/01/2013	273	310 000	0	310 000
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS	01/01/2013	163	310 000	0	310 000
82/86 Boulevard Carnot 06400 CANNES	01/01/2013	382	1 247 625	0	1 247 625
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	01/01/2013	715	1 040 000	0	1 040 000
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	246	290 000	0	290 000
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	01/01/2013	52	290 000	0	290 000
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	01/01/2013	104	125 000	0	125 000
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	01/01/2013	192	275 000	0	275 000
100 Cours Gambetta 69007 LYON	01/01/2013	578	1 240 000	0	1 240 000
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	01/01/2013	257	370 000	0	370 000
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	01/01/2013	590	520 000	0	520 000
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	01/01/2013	6 067	5 700 000	0	5 700 000
ZAC Confluence 69002 LYON	01/01/2013	1 300	4 300 000	0	4 300 000
ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champrier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	745 000	0	745 000
ZAC La Boisserie - Route de Lorris 45500 GIEN	01/01/2013	678	730 000	0	730 000
Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	01/01/2013	1 392	2 910 000	0	2 910 000
Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	1 453	3 800 000	0	3 800 000
La Gare 69440 MORNANT	01/01/2013	991	3 560 000	0	3 560 000
ZAC Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	2 400	5 900 000	0	5 900 000
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	2 287	1 600 000	0	1 600 000
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	01/01/2013	854	790 000	0	790 000
1 Rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	01/01/2013	543	1 630 000	0	1 630 000
47 Rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	01/01/2013	504	670 000	0	670 000
20-22 Rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	01/01/2013	179	350 000	0	350 000
Avenue des Bates 28100 DREUX	01/01/2013	447	570 000	0	570 000
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	873	870 000	0	870 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)	
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000	
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	1 349 145	0	1 349 145	
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	165	133 050	0	133 050	
Z.I. de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	01/01/2013	450	322 430	0	322 430	
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000	
1/3 Rue Berthe Molly 68000 COLMAR	01/01/2013	524	1 090 000	0	1 090 000	
Route de Chardonchamp 86440 MIGNE AUXANCES	01/01/2013	656	690 000	0	690 000	
Rue Marcel Queria 35600 REDON	01/01/2013	518	560 000	0	560 000	
Lieu-dit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	01/01/2013	599	165 000	0	165 000	
Lieu-dit "Bouy" 47500 FUMEL	01/01/2013	877	207 000	0	207 000	
54/60 Avenue de Verdun 72200 LA FLECHE	01/01/2013	2 710	1 990 000	0	1 990 000	
44-46 Rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	01/01/2013	534	950 000	0	950 000	
41-43 Rue de la Victoire de la Marne 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000	
22 Rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	273	870 000	0	870 000	
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	01/01/2013	2 541	2 394 726	0	2 394 726	
11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 900	1 980 000	123 900	2 103 900	
ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 981 754	137 750	2 119 504	
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	20/12/2013	3 714	7 760 000	481 400	8 241 400	
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	20/12/2013	2 000	3 400 000	212 100	3 612 100	
50 Avenue des Fenots 28100 DREUX	23/05/2014	4 865	8 250 000	170 000	8 420 000	
119 Rue Nationale 49300 CHOLET	29/09/2014	263	1 250 000	88 000	1 338 000	
ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 400 000	352 000	7 752 000	
10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE	29/03/2016	420	675 000	75 500	750 500	
25 Rue Thiers 64100 BAYONNE	30/09/2016	161	1 290 000	91 450	1 381 450	
35 Rue du Sauvage 68100 MULHOUSE	16/12/2016	96	900 000	103 050	1 003 050	
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	01/01/2017	110	530 000	0	530 000	
ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX	01/01/2017	656	1 000 000	0	1 000 000	
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	01/01/2017	106	200 000	0	200 000	
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	01/01/2017	256	970 000	0	970 000	
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	01/01/2017	2 827	6 300 000	0	6 300 000	
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	01/01/2017	629	3 220 000	0	3 220 000	
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	01/01/2017	1 313	1 680 000	0	1 680 000	
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/01/2017	3 218	3 970 000	0	3 970 000	
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE	01/01/2017	1 197	930 000	0	930 000	
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	01/01/2017	1 188	5 760 000	0	5 760 000	
"10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE"	01/01/2017	2 511	3 230 000	0	3 230 000	
6 Rue Saint-François - 29000 QUIMPER	01/01/2017	393	1 000 000	0	1 000 000	
13 rue Michel Montaigne 33000 BORDEAUX	10/02/2017	328	3 225 000	290 489	3 515 489	
Sous-total commerces en Province		169 859	247 499 710	3 944 277	251 443 986	
Total commerces		247 045	455 344 647	7 113 932	462 458 579	
Entrepôts et activités en province						
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	14/09/2010	6 212	9 489 000	0	9 489 000	
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	4 166	6 750 000	0	6 750 000	
Total entrepôts et activités		10 378	16 239 000	0	16 239 000	
Totaux		35 546 031 €	300 463	559 854 081	8 134 499	567 988 581

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2017		proforma 31/12/2016 (**)		31/12/2016 (***)	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers						
Immobilisations locatives						
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	1 720 000,00	+	1 540 000,00		
Amortissements droits réels	-	370 854,55				
Concessions						
Amortissements concessions						
Constructions sur sol d'autrui						
Amortissements de constructions sur sol d'autrui						
Terrains et constructions locatives	+	558 504 935,67	+	589 824 162,00	+	500 892 660,56
Immobilisations en cours						
Provisions liées aux placements immobiliers						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens	-	2 852 000,00	-	2 824 542,25	-	2 575 239,95
Provisions pour risques et charges						
Titres financiers contrôlés						
Immobilisations financières contrôlées	+	3 000 000,00	+	3 000 000,00		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées						
Provisions pour risques et charges						
Total I (placements immobiliers)		560 002 081,12		594 364 162,00		527 443 929,36
Immobilisations financières						
Immobilisations financières non contrôlées						
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées						
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées						
Total II (immobilisations financières)						
Autres actifs et passifs d'exploitation						
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	29 612,65	+	29 612,65	+	29 612,65
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations						
Créances						
Locataires et comptes rattachés	+	10 737 406,38	+	10 737 406,38	+	13 143 718,35
Autres créances	+	2 183 468,45	+	2 183 468,45	+	910 722,02
Provision pour dépréciation des créances	-	5 327 507,31	-	5 327 507,31	-	7 401 431,48
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement	+	15 618 119,16	+	15 618 119,16	+	19 169 406,79
Fonds de remboursement					+	126 045,88
Autres disponibilités	+	16 090 455,28	+	16 090 455,28	+	13 317 176,30
Total III (actifs d'exploitation)		39 331 554,61		39 331 554,61		52 743 689,32
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour Litiges et risques						
Dettes						
Dettes financières	-	55 754 320,28	-	55 754 320,28	-	58 356 657,95
Dettes d'exploitation	-	2 233 189,50	-	2 233 189,50	-	1 502 848,55
Dettes diverses	-	7 065 619,11	-	7 065 619,11	-	4 283 912,21
Dettes diverses/Distribution	-	7 064 262,94	-	7 064 262,94	-	9 216 689,01
Total IV (passifs d'exploitation)		-72 117 391,83		-72 117 391,83		-73 360 107,72
Comptes de régularisation actif et passif						
Charges constatées d'avance			+	4 032,38	+	4 032,38
Produits constatés d'avance	-	-40 650,00	-	-40 650,00	-	-66 666,67
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	425 440,22	+	425 440,22	+	712 110,92
Total V (comptes de régularisation)		384 790,22		384 790,22		416 545,73
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		527 601 034,12		494 028 548,78		498 136 138,38
Valeur estimée du patrimoine *		561 963 115,00		556 371 408,52		498 136 138,38

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

** Etat du Patrimoine établi sur la base des éléments fusionnés des deux SCPI Ficommerce et BTP Immobilier

*** Etat du patrimoine Ficommerce, avant fusion

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017 ⁽¹⁾	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	387 950 319,00		51 074 154,00	439 024 473,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	95 407 322,60		19 217 636,08	114 624 958,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-14 648 138,49		-9 389 923,40	-24 038 061,89
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-3 451 717,36		-1 833 184,96	-5 284 902,32
Réserves				
Report à nouveau	2 374 807,31	-388 754,07	769 509,26	2 755 562,50
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	25 903 704,22	-25 903 704,22		
Résultat de l'exercice N			29 565 723,07	29 565 723,07
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-26 292 458,29	26 292 458,29		
Acomptes sur distribution N			-29 046 718,92	-29 046 718,92
Acomptes sur liquidation				
Total général	467 243 838,99	-0,00	60 357 195,13	527 601 034,12

⁽¹⁾ capitaux propres Ficommerce avant fusion

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	48 130 624
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	32 508 000
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	14 658 000
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	17 850 000
Total	80 638 624

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	2 094 910
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2017	30 000 000
Instruments financiers de couverture du risque de taux	32 508 000
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	14 658 000
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	17 850 000
Total	64 602 910

Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/17	proforma 31/12/2016 (*)	Au 31/12/16 (**)
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 001 592,67	7 927 146,70	6 380 799,60
Travaux de gros entretiens	550 054,26	1 120 508,20	837 136,24
Charges d'entretien du patrimoine locatif	783 198,26	342 871,28	306 827,42
Charges annexes			
Autres charges Immobilières	5 062 281,97	3 545 459,69	3 217 699,07
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 492 400,00	973 980,38	711 865,20
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,76	67 229,16	67 229,16
Dépréciations des titres de participations contrôlés			
Total I : Charges Immobilières	14 963 452,92	13 977 195,41	11 521 556,69
Résultat de l'activité immobilière	35 483 504,00	35 291 537,86	31 641 951,69
Charges d'exploitation			
Commissions de la société de gestion	3 674 382,41	3 592 869,11	3 337 732,10
Honoraires de souscription	2 213 185,39	3 521 224,79	3 485 285,61
Diverses charges d'exploitation	1 044 017,36	810 509,47	686 527,60
Pertes sur créances irrécouvrables	2 228 435,86	155 298,90	124 406,62
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,80	70 983,97	55 144,29
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses	1 101 358,93	1 991 117,11	1 804 692,37
Total II : Charges d'exploitation	10 315 119,75	10 142 003,35	9 493 788,59
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-4 881 869,52	-5 595 795,70	-5 164 712,37
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	1 193 814,67	1 277 903,94	1 052 607,92
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières	2 459,96	57 035,24	57 035,24
Dépréciations sur charges financières			
Total III : Charges financières	1 196 274,63	1 334 939,18	1 109 643,16
Résultat financier	-1 156 039,36	-1 240 582,34	-1 024 677,45
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	30 332,42	61 573,15	53 566,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
Total IV : Charges exceptionnelles	30 332,42	61 573,15	53 566,01
Résultat exceptionnel	120 127,95	671 241,45	451 142,35
Résultat de l'exercice	29 565 723,07	29 126 401,27	25 903 704,22
Total général	56 070 902,79	54 642 112,36	48 082 258,67
Produits (Hors Taxes)			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	39 220 267,76	39 628 356,35	35 593 260,21
Charges facturées	7 001 592,41	7 927 146,70	6 435 795,95
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Produits annexes	301 348,29	424 922,67	129 516,63
Reprises de provisions	1 458 000,00	1 120 508,20	837 136,24
Transferts de charges immobilières	2 465 748,46	167 799,35	167 799,35
Total I : Produits Immobiliers	50 446 956,92	49 268 733,27	43 163 508,38
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	2 250 199,25	3 545 049,84	3 485 285,58
Divers produits d'exploitation	7 767,88	6 485,80	2 532,29
Reprises d'amortissement d'exploitation			
Reprises de provision d'exploitation			
Reprises de provision pour créances douteuses	3 175 283,10	994 672,01	841 258,35
Total II : Produits d'exploitation	5 433 250,23	4 546 207,65	4 329 076,22
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers	40 235,27	94 356,84	84 965,71
Reprises de provisions sur charges financières			
Total III : Produits financiers	40 235,27	94 356,84	84 965,71
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	150 460,37	732 814,60	504 708,36
Reprise de provisions exceptionnelles			
Total IV : Produits exceptionnels	150 460,37	732 814,60	504 708,36
Total général	56 070 902,79	54 642 112,36	48 082 258,67

(*) Compte de résultat établi sur la base des éléments fusionnés des deux SCPI Ficommerce et BTP Immobilier
(**) Compte de résultat Ficommerce avant fusion

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels						
Bureaux						
Locaux commerciaux	1 349 145	1 540 000				
Entrepôts et activités						
Total	1 349 145	1 540 000				
Terrains et constructions locales						
Bureaux						
Locaux commerciaux	88 270 434	91 485 162	80 569 593	87 410 000	76 355 604	78 050 000
Entrepôts et activités	453 995 501	482 589 000	430 790 354	485 169 720	406 117 130	434 319 720
Total	558 504 936	589 824 162	530 268 472	590 019 720	500 892 661	529 209 720
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Entrepôts et activités						
Participations contrôlées						
Titres de participation						
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	3 000 000	3 000 000				
Total	3 000 000	3 000 000				
Total général	562 854 081	594 364 162	530 268 472	590 019 720	500 892 661	529 209 720

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Bureaux						
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	7 427 828		7 427 828		7 427 828	
75 -75 Bis Avenue Parmentier / 7 Bis-11 Rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	3 530 000		3 530 000		3 530 000	
102 Rue Henri Barbusse / 25 Rue Duguay 95100 ARGENTEUIL	336 607		336 607		336 607	
Avenue de la Libération 77000 MELUN	1 612 103		1 612 103		1 612 103	
21 Rue des Génottes 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	2 500 000		2 500 000		2 500 000	
58/60 Rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	852 110		755 000		755 000	
171 Rue Véron 94140 ALFORTVILLE	-		1 110 000		1 110 000	
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	610 000		610 000		610 000	
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	7 870 000		7 870 000		7 870 000	
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50 %)	2 405 000		2 405 000		2 405 000	
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	739 461		699 741		699 741	
Avenue de la Marné - Espace Europe 59700 MARCQ EN BARCEUL	1 150 662		1 150 662		1 150 662	
ZAC Multifites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	1 308 622		1 308 622		1 308 622	
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	3 849 550		3 849 550		3 849 550	
Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision à 50 %)	2 667 576		2 667 576		2 667 576	
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	19 064 915		19 064 915		19 064 915	
34/36/38 Rue Jules Verne 44700 ORVAULT	-		350 000		350 000	
70 Rue Maurice Flandin 69003 LYON	-		482 000		482 000	
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	490 000		490 000		490 000	
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	730 000		730 000		730 000	
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	766 000		766 000		766 000	
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	1 100 000		1 100 000		1 100 000	
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	610 000		610 000		610 000	
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	10 500 000		10 500 000		10 500 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	1 200 000		271 054			
4 Rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	-		331 272			
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	2 120 000		507 902			
65 Rue Rennequin - 75017 PARIS	1 250 000		607 119			
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	1 350 000		839 994			
9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	1 200 000		640 226			
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	1 600 000		1 016 422			
6 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	5 000 000		-			
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 430 000		4 430 000		4 430 000	
Total Bureaux	88 270 434	91 485 162	80 569 593	87 410 000	76 355 604	78 050 000
Locaux commerciaux						
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	110 504		110 504		110 504	
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	263 403		263 403		263 403	
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	185 988		185 988		185 988	
121 Rue des Dames 75017 PARIS	109 763		109 763		109 763	
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	-		169 715		169 715	
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	217 313		217 313		217 313	
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	215 803		215 803		215 803	
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	180 136		180 136		180 136	
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	173 704		173 704		173 704	
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	457 347		457 347		457 347	
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	145 694		145 694		145 694	
13 Rue Brezin 75014 PARIS	560 250		560 250		560 250	
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	118 536		118 536		118 536	
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	216 612		216 612		216 612	
39 Rue Didot 75014 PARIS	92 720		92 720		92 720	
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	333 101		333 101		333 101	
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	528 388		528 388		528 388	
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	346 059		346 059		346 059	
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	315 000		315 000		315 000	
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	490 000		490 000		490 000	
94 Rue Cambonne 75015 PARIS	290 000		290 000		290 000	
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	180 000		180 000		180 000	
125 Rue Ordener 75018 PARIS	790 000		790 000		790 000	
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	165 000		165 000		165 000	
5 Rue Franklin 75016 PARIS	485 816		485 816		485 816	
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	1 270 000		1 270 000		1 270 000	
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	330 000		330 000		330 000	
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	760 000		760 000		760 000	
62 Boulevard Omano 75018 PARIS	650 000		650 000		650 000	
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	170 000		170 000		170 000	
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	670 000		670 000		670 000	
8 Rue Brantome 75003 PARIS	520 000		520 000		520 000	
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	640 000		640 000		640 000	
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	390 000		390 000		390 000	
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	390 000		390 000		390 000	
19 Rue de Washington 75008 PARIS	580 000		580 000		580 000	
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	555 000		555 000		555 000	
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	940 000		940 000		940 000	
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	2 040 000		2 040 000		2 040 000	
78 Avenue Kléber 75016 PARIS	1 520 000		1 520 000		1 520 000	
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	2 160 000		2 160 000		2 160 000	
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS	1 222 929		1 071 089		1 071 089	
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS	775 965		684 445		684 445	
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS	1 106 066		988 546		988 546	
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS	1 045 494		911 334		911 334	
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS	647 407		574 607		574 607	
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS	1 148 185		1 017 145		1 017 145	
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS	925 612		823 692		823 692	
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS	1 003 596		897 516		897 516	
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS	2 931 836		2 706 156		2 706 156	
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS	1 015 033		900 633		900 633	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
62 Avenue Kléber / 2 Rue Ciramosa 75016 PARIS	1 080 467		953 587		953 587	
64 Rue de Passy 75016 PARIS	7 304 310		6 388 070		6 388 070	
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS	476 225		420 065		420 065	
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS	505 742		446 462		446 462	
50 Rue Damrémont 75018 PARIS	427 741		380 941		380 941	
98 Rue de Flandre 75019 PARIS	622 331		552 651		552 651	
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	930 000		930 000		930 000	
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	880 000		880 000		880 000	
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	3 280 000		3 280 000		3 280 000	
22 Place des Innocents 75001 PARIS	1 450 000		1 450 000		1 450 000	
36 Rue de Rambuteau 75003 PARIS	4 900 000		4 900 000		4 900 000	
6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes 75017 PARIS	1 820 000		1 820 000		1 820 000	
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	1 650 000		1 650 000		1 650 000	
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	830 000		830 000		830 000	
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	860 000		860 000		860 000	
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	1 250 000		1 250 000		1 250 000	
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	260 000		260 000		260 000	
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	230 000		230 000		230 000	
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	345 000		345 000		345 000	
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	1 971 000		1 971 000		1 971 000	
56 / 56 Bis Rue Buzenval 75020 PARIS	2 020 000		2 020 000		2 020 000	
257 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	510 000		510 000		510 000	
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	182 939		182 939		182 939	
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	198 184		198 184		198 184	
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	592 874		592 874		592 874	
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	1 088 913		1 088 913		1 088 913	
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	152 449		152 449		152 449	
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	1 283 459		1 283 459		1 283 459	
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	1 019 228		1 019 228		1 019 228	
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	660 104		660 104		660 104	
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	255 924		255 924		255 924	
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	770 870		770 870		770 870	
Avenue de la Grange 91330 YERRES	508 678		508 678		508 678	
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	1 168 788		1 168 788		1 168 788	
1 Rue du Chêne à Champagne 91700 FLEURY MEROGIS	701 265		701 265		701 265	
Lieu-dit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	3 202 027		3 202 027		3 202 027	
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	474 421		474 421		474 421	
53/55/57 Avenue Pierre Curie 78210 SAINT CYR L'ECOLE	-		800 000		800 000	
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	724 900		724 900		724 900	
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	20 351 539		20 110 083		20 110 083	
27 et 29 Rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	1 670 000		1 670 000		1 670 000	
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	13 847 325		13 847 325		13 847 325	
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)	13 114 249		13 003 882		13 003 882	
35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	4 450 000		4 450 000		4 450 000	
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	360 000		360 000		360 000	
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	150 000		150 000		150 000	
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	280 000		280 000		280 000	
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	140 000		140 000		140 000	
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	1 136 000		1 136 000		1 136 000	
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	230 000		230 000		230 000	
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	550 000		550 000		550 000	
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	710 000		710 000		710 000	
Lieu-dit "Le Buisson" 77370 NANGIS	4 530 000		4 530 000		4 530 000	
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES	546 016		481 536		481 536	
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS	504 843		447 643		447 643	
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON	328 729		293 369		293 369	
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Coufuriel 92140 CLAMART	873 637		792 517		792 517	
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES	485 002		433 002		433 002	
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE	143 840		111 600		111 600	
35/41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS	539 315		482 115		482 115	
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU	701 790		623 790		623 790	
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE	477 688		428 808		428 808	
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF	263 887		235 807		235 807	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET	220 176		196 256		196 256	
34 Ter Av. du Maréchal Foch / Av. Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE	344 282		309 962		309 962	
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE	478 698		424 618		424 618	
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY	377 433		337 913		337 913	
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	391 449		350 889		350 889	
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX	460 319		410 399		410 399	
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	221 808		192 688		192 688	
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES	614 658		546 018		546 018	
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	2 550 000		2 550 000		2 550 000	
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	670 000		670 000		670 000	
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	2 460 000		2 460 000		2 460 000	
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	710 000		710 000		710 000	
32 Rue d'Angiviller / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	370 000		370 000		370 000	
13 Avenue de la Victoire 77100 MEAUX	960 000		960 000		960 000	
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	390 000		390 000		390 000	
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	280 000		280 000		280 000	
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	525 000		525 000		525 000	
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	1 900 000		1 900 000		1 900 000	
Centre Commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoult 78130 LES MUREAUX	8 190 000		8 190 000		8 190 000	
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	734 000		734 000		734 000	
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	520 000		520 000		520 000	
ZAC du Clos Rose - Lot n° 10 77144 MONTEVRAIN	-		1 020 000		1 020 000	
40-42 Rue René Pouteau 77000 MELUN	740 000		740 000		740 000	
2-8 Place Aribault - Avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	1 590 000		1 590 000		1 590 000	
99-103 Boulevard de Stalingrad - Rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	3 750 000		3 750 000		3 750 000	
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	136 975		136 975		136 975	
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	109 763		109 763		109 763	
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	76 225		76 225		76 225	
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	76 225		76 225		76 225	
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	350 633		350 633		350 633	
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON	335 736		335 736		335 736	
Lotissement "La Grivonnière" 53000 LAVAL	-		274 408		274 408	
ZAC des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	462 835		462 835		462 835	
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	228 674		228 674		228 674	
1603 Route de Frans - "Le Calypso" 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	-		632 663		632 663	
ZAC de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	359 475		359 475		359 475	
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	320 988		320 988		320 988	
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBÉRY	-		940 940		940 940	
ZAC des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	670 776		670 776		670 776	
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie 02100 FAYET	628 730		628 730		628 730	
Centre Commercial GrandBoucle 05100 BRIANÇON	379 379		379 379		379 379	
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	314 045		314 045		314 045	
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	1 218 023		1 218 023		1 218 023	
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINCONNET	392 007		392 007		392 007	
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	1 950 000		1 950 000		1 950 000	
Route des Romains 57100 THIONVILLE	823 225		823 225		823 225	
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	1 210 140		1 210 140		1 210 140	
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	929 482		929 482		929 482	
Forum Sud - Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 -11100 NARBONNE	457 347		457 347		457 347	
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	649 516		609 796		609 796	
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux - 89000 AUXERRE	504 134		504 134		504 134	
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	476 807		476 807		476 807	
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	793 192		793 192		793 192	
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	200 470		200 470		200 470	
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	300 325		300 325		300 325	
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	625 041		625 041		625 041	
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	472 592		472 592		472 592	
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	254 072		254 072		254 072	
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE	503 082		503 082		503 082	
ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	981 406		981 406		981 406	
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	365 878		365 878		365 878	
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	249 462		249 462		249 462	
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 - 68000 COLMAR	858 212		858 212		858 212	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Rue Lavoisier 59160 LOMME	1 146 133		1 097 633		1 097 633	
Centre Commercial "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE	1 158 613		1 158 613		1 158 613	
Allée des Aïles 03200 VICHY	838 470		838 470		838 470	
Taffes de Borly Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	830 847		830 847		830 847	
ZAC Saint-Michel 83130 LA GARDE	1 040 007		1 040 007		1 040 007	
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	1 924 349		1 924 349		1 924 349	
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	177 451		177 451		177 451	
Zone d'Activités de la Fougère 88150 CHAVELOT	1 233 223		4 003 970		4 003 970	
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	5 216 000		5 216 000		5 216 000	
Rue Paderborn 72000 LE MANS	197 672		197 672		197 672	
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	8 152 582		8 152 582		8 152 582	
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	20 214 497		20 099 999		20 099 999	
Route d'Arras 62320 DROCOURT	1 820 000		1 820 000		1 820 000	
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	3 450 850		3 450 850		3 450 850	
17 Avenue de Dordogne 24200 SABLAT	6 112 258		6 112 258		6 112 258	
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	1 264 791		1 264 791		1 264 791	
Z.I. des Wallons 2200 BRAINE	966 908		918 278		918 278	
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	1 994 084		1 994 084		1 994 084	
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	1 270 497		1 270 497		1 270 497	
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	885 687		885 687		885 687	
ZAC de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	3 500 000		3 500 000		3 500 000	
ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	1 585 386		1 585 386		1 585 386	
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	824 400		824 400		824 400	
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	2 771 870		2 771 870		2 771 870	
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	1 487 194		1 487 194		1 487 194	
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	1 800 000		1 800 000		1 800 000	
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLÉS	9 758 497		9 758 497		9 758 497	
8 Impasse Serge Reggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	6 811 800		6 811 800		6 811 800	
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	920 000		920 000		920 000	
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	1 410 000		1 410 000		1 410 000	
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	560 000		560 000		560 000	
Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT LO	280 000		280 000		280 000	
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	590 000		590 000		590 000	
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	310 000		310 000		310 000	
Z.I. La République 86000 POITIERS	450 000		450 000		450 000	
14 Avenue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE	1 380 000		1 380 000		1 380 000	
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	1 320 000		1 320 000		1 320 000	
Lotissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON	910 000		910 000		910 000	
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BARCEUL	500 000		500 000		500 000	
136 Rue de la Sous-Préfecture 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	210 000		210 000		210 000	
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	2 890 000		2 890 000		2 890 000	
1605 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	-		750 000		750 000	
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	1 300 000		1 300 000		1 300 000	
Font Saint-Martial - "Le Chazaud" 87220 FEYTIAT	-		583 000		583 000	
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	-		370 000		370 000	
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	1 730 000		1 730 000		1 730 000	
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	980 000		980 000		980 000	
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE	761 202		678 002		678 002	
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	780 000		780 000		780 000	
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	1 700 000		1 700 000		1 700 000	
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	480 000		480 000		480 000	
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	310 000		310 000		310 000	
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS	310 000		310 000		310 000	
82/86 Boulevard Carnot 06400 CANNES	1 247 625		1 200 000		1 200 000	
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	1 040 000		1 040 000		1 040 000	
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	290 000		290 000		290 000	
Rue de Stalingrad - Bâtiment A 44600 SAINT NAZAIRE	-		290 000		290 000	
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	290 000		290 000		290 000	
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	1 950 000		1 950 000		1 950 000	
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	125 000		125 000		125 000	
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	275 000		275 000		275 000	
100 Cours Gambetta 69007 LYON	1 240 000		1 240 000		1 240 000	
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	370 000		370 000		370 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	520 000		520 000		520 000	
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	5 700 000		5 700 000		5 700 000	
ZAC Confluence 69002 LYON	4 300 000		4 300 000		4 300 000	
ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champrier des Vallées 28100 DREUX	745 000		745 000		745 000	
ZAC La Boiserie - Route de Lorris 45500 GIEN	730 000		730 000		730 000	
Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	2 910 000		2 910 000		2 910 000	
Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	3 800 000		3 800 000		3 800 000	
La Gare 69440 MORNANT	3 560 000		3 560 000		3 560 000	
ZAC Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	5 900 000		5 900 000		5 900 000	
ZAC du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	780 000		780 000		780 000	
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	1 600 000		1 600 000		1 600 000	
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	790 000		790 000		790 000	
1 Rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	1 630 000		1 630 000		1 630 000	
47 Rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	670 000		670 000		670 000	
20-22 Rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	350 000		350 000		350 000	
Avenue des Bates 28100 DREUX	570 000		570 000		570 000	
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	870 000		870 000		870 000	
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	1 570 000		1 570 000		1 570 000	
11-13 rue Philippe Laguiche - place aux Herbes 71000 MACON	-		1 080 000		1 080 000	
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	1 349 145		1 423 071		1 423 071	
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	133 050		133 050		133 050	
Z.I. de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	322 430		322 430		322 430	
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	1 170 000		1 170 000		1 170 000	
1/3 Rue Berthe Molly 68000 COLMAR	1 090 000		1 090 000		1 090 000	
Route de Chardonchamp 86440 MIGNE AUXANCES	690 000		690 000		690 000	
Rue Marcel Queria 35600 REDON	560 000		560 000		560 000	
Lieu-dit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	165 000		165 000		165 000	
Lieu-dit "Bouy" 47500 FUMEL	207 000		207 000		207 000	
13 Rue Henri Potez 40800 AIRE SUR ADOUR	-		407 000		407 000	
54/60 Avenue de Verdun 72200 LA FLECHE	1 990 000		1 990 000		1 990 000	
44-46 Rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	950 000		950 000		950 000	
41-43 Rue de la Victoire de la Marne 52000 CHAUMONT	885 000		885 000		885 000	
22 Rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	870 000		870 000		870 000	
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	2 394 726		1 860 000		1 860 000	
11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1 980 000		1 980 000		1 980 000	
ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	1 981 754		1 942 200		1 942 200	
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	7 760 000		7 760 000		7 760 000	
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	3 400 000		3 400 000		3 400 000	
50 Avenue des Fenots 28100 DREUX	8 250 000		8 250 000		8 250 000	
119 Rue Nationale 49300 CHOLET	1 250 000		1 250 000		1 250 000	
ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai 59119 WAZIERS	7 400 000		7 400 000		7 400 000	
10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE	675 000		675 000		675 000	
25 Rue Thiers 64100 BAYONNE	1 290 000		1 290 000		1 290 000	
27 Avenue de Marigny 75008 PARIS	3 620 000		3 620 000		3 620 000	
35 Rue du Sauvage 68100 MULHOUSE	900 000		900 000		900 000	
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	1 640 000		638 761			
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	570 000		123 400			
14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	370 000		109 245			
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	1 970 000		403 990			
108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	650 000		239 040			
8 Rue de Belleville - 75020 PARIS	2 500 000		490 581			
66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	1 550 000		544 243			
80 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	1 570 000		629 614			
76 Boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	580 000		160 071			
10 Rue des Lombards - 75004 PARIS	1 860 000		752 336			
94 rue St Lazare 75009 PARIS	1 900 000		-			
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	1 640 000		639 342			
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	4 400 000		1 196 725			
120/128 Avenue de Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	510 000		224 862			
21 Rue du Marché - 92000 NANTERRE	560 000		297 276			
38 Avenue Franklin Roosevelt - 94300 VINCENNES	400 000		157 022			
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	530 000		207 331			
ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX	1 000 000		335 388			

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice proforma 2016		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
103 rue Bannier - 45000 ORLEANS	200 000		130 354			
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	970 000		274 561			
92 Avenue Habert de Montmort - 78320 LE MESNIL SAINT DENIS	-		182 939			
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	6 300 000		6 106 113			
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	3 220 000		1 261 953			
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	1 680 000		697 529			
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	3 970 000		1 215 019			
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE	930 000		655 531			
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	5 760 000		1 655 596			
Centre Commercial Les Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE	-		900 175			
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE	3 230 000		3 457 800			
6 Rue Saint-François - 29000 QUIMPER	1 000 000		986 426			
13 rue Michel Montaigne 33000 BORDEAUX	3 225 000		-			
131 Rue Saint-Denis 75001 PARIS	3 576 000		3 576 000		3 576 000	
Total locaux commerciaux	455 344 647	484 129 000	430 790 354	485 169 720	406 117 130	434 319 720
Entrepôts et activités						
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	9 489 000		9 489 000		9 489 000	
Lieu-dit "Le Vinage" 59223 RONCQ (Indivision à 66,67 %)	-		2 180 926		2 180 926	
ZAC Croix Blanche - 91700 FLEURY MEROGIS	-		488 599			
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	6 750 000		6 750 000		6 750 000	
Total entrepôts et activités	16 239 000	15 750 000	18 908 525	17 440 000	18 419 926	16 840 000
Total Général *	559 854 081	591 364 162	530 268 472	590 019 720	500 892 661	529 209 720

* hors participations contrôlées

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Changement de plan comptable

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

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

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP Paribas Real Estate, expert immobilier indépendant.

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

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

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

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

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

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

Suite au changement de plan comptable intervenu au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens. L'impact de changement de méthode est imputé directement sur le report à nouveau inscrit dans les capitaux propres d'ouverture :

	Capitaux propres d'ouverture 1/1/2017
RAN au 1/1/2017 avant nouveau plan comptable	1 986 053,24
RAN au 1/1/2017 BTP suite fusion avant nouveau plan comptable	762 282,43
Annulation de la provision pour grosses réparations (FICO + BTP)	2 824 542,25
Constitution provision pour gros entretiens (FICO + BTP) au 01/01/17	- 2 817 315,42
RAN au 1/1/2017 après nouveau plan comptable	2 755 562,50

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

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

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Droits réels		1 720 000,00		1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	500 892 660,56	76 073 674,39	-18 461 399,28	558 504 935,67
Immobilisations en cours				
Total	500 892 660,56	77 793 674,39	-18 461 399,28	560 224 935,67

État des amortissements des immobilisations locatives

Eléments	Amortissement au 01/01/2017	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2017
Droits réels	296 928,79	73 925,76		370 854,55
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	296 928,79	73 925,76		370 854,55

État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 817 600,00	1 492 400,00	-1 458 000,00	2 852 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	2 817 600,00	1 492 400,00	-1 458 000,00	2 852 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2016	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2017	1 390 000	-	-	-	1 390 000	-
Dépenses sur 2018	729 600	-	881 400	-	-	1 611 000
Dépenses sur 2019	378 000	-	546 000	-	-	924 000
Dépenses sur 2020	202 000	-	29 000	-	-	231 000
Dépenses sur 2021	118 000	-	-	-	68 000	50 000
Dépenses sur 2022	-	-	36 000	-	-	36 000
Total PGE	2 817 600	-	1 492 400	-	1 458 000	2 852 000

État des titres financiers

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Immobilisations financières contrôlées		3 000 000,00		3 000 000,00
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total		3 000 000,00		3 000 000,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	29 612,65	29 612,65	
Créances locataires	5 409 899,07	5 409 899,07	
Autres créances	2 183 468,45	2 183 468,45	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	425 440,22	425 440,22	
Total	8 048 420,39	8 048 420,39	

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	55 754 320,28	4 850 393,08	5 946 595,75	44 957 331,45
Dettes d'exploitation	2 233 189,50	2 233 189,50		
Dettes diverses	7 065 619,11	7 065 619,11		
Dettes diverses / Distributions	7 064 262,94	7 064 262,94		
Produits constatés d'avance	40 650,00	40 650,00		
Total	72 158 041,83	21 254 114,63	5 946 595,75	44 957 331,45

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations des créances clients	6 476 531,52	2 026 258,89	-3 175 283,10	5 327 507,31
Total	6 476 531,52	2 026 258,89	-3 175 283,10	5 327 507,31

État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	71					2 590	101					2 454
Montant des factures en €	1 006 396	-107 674	-49 266	422	-304 445	545 433	-1 125 363	174 374	146 559		9 449 825	8 645 395
Pourcentage des achats de l'exercice	6,20 %	-0,66 %	-0,30 %	0,00 %	-1,87 %	3,36 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							-2,13%	0,33%	0,28%	0,00%	17,91%	16,39%

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Capital	387 950 319,00	51 074 154,00		439 024 473,00
Prime d'émission	44 538 227,73	7 395 374,94		51 933 602,67
Prélevement sur prime d'émission	-13 901 049,96	-7 509 346,04		-21 410 396,00
Prime de fusion	50 869 094,87	11 822 261,14		62 691 356,01
Prélevement sur prime de fusion	-1 823 849,38	-839 025,51	35 209,00	-2 627 665,89
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 386 541,24	1 633 773,68	-3 532 134,76	-5 284 902,32
Total	464 246 201,02	63 577 192,21	-3 496 925,76	524 326 467,47

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2017	Affectation	Montants bruts 31/12/2017
Report à Nouveau début exercice	2 381 749,56	-388 754,07	1 992 995,49
Résultat de l'exercice N-1	25 903 704,22	-25 903 704,22	
Dividendes versés aux associés		26 292 458,29	
Total	28 285 453,78	-0,00	1 992 995,49

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges Immobilières			
Charges locatives non récupérables	827 360,00	1 289 252,96	-461 892,96
Honoraires divers	3 186 975,46	892 916,22	2 294 059,24
Impôts et taxes non récupérables	1 047 946,51	1 055 146,48	-7 199,97
Total	5 062 281,97	3 237 315,66	1 824 966,31
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	301 348,29	149 133,22	152 215,07
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	2 187 239,59		2 187 239,59
Transfert de charges sur honoraires de ventes	278 508,87		278 508,87
Total	2 767 096,75	149 133,22	2 617 963,53

Éléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges d'Exploitation			
Honoraires Divers	450 124,37	319 668,58	130 455,79
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	463 834,54	303 594,50	160 240,04
Autres charges d'exploitation	130 058,45	120 299,76	9 758,69
Total	1 044 017,36	743 562,84	300 454,52
Produits d'Exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	2 250 199,25	3 653 084,93	-1 402 885,68
Autres produits d'exploitation	7 767,88	2 532,29	5 235,59
Total	2 257 967,13	3 655 617,22	-1 397 650,09

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2017 : 2 869 441		
Placements immobiliers	560 002 081,12	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-32 401 047,00	
Valeur comptable	527 601 034,12	183,87
Valeur vénale des immobilisations locatives	594 364 162,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-32 401 047,00	
Valeur de réalisation	561 963 115,00	195,84
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	56 196 311,50	
Total	56 196 311,50	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,07 %	42 021 546,25	
Total	42 021 546,25	
Valeur de reconstitution	660 180 972,75	230,07

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

Rapport sur les comptes annuels

SCPI FICOMMERCE

SCPI à Capital Variable
Au capital de 439 024 473 € au 31/12/2017
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

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

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FICOMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;

- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- la valeur vénale des immeubles détenus par la société qui a fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant ;
- le respect de la bonne comptabilisation de la Provision pour Gros Entretien qui vient remplacer la Provision pour Grosses Réparations.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris et Lyon, le 4 avril 2018

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Rapport spécial

SCPI FICOMMERCE
SCPI à Capital Variable
Au capital de 439 024 473 € au 31/12/2017
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1 - Honoraires de souscriptions

Une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10 % HT du prix de souscription des augmentations de capital, prime d'émission incluse réglée par le souscripteur en complément de son prix de souscription. Concernant l'exercice 2017, le montant inscrit en charge en comptabilité est de 2 213 185,39 € HT.

2 - Honoraires de gestion

Une commission de gestion de 9,30 % HT calculée sur les loyers encaissés HT de la SCPI ainsi que sur les produits financiers nets de la société. Concernant l'exercice 2017, le montant inscrit en charge en comptabilité est de 3 673 325,71 € HT.

3 - Honoraires d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Concernant l'exercice 2017, cette commission s'élève à 151 200,77 € HT.

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % HT du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Concernant l'exercice 2017, cette commission s'élève à 127 325,75 € HT.

4 - Honoraires de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % HT du montant HT des travaux effectués. Concernant l'exercice 2017, ces honoraires ne se sont pas appliqués.

Fait à Paris et Lyon, le 4 avril 2018

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2017 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
arrête le capital social au 31 décembre 2017 à 439 024 473 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

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

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
 - la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
 - la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes,
- sur l'exercice clos le 31 décembre 2017,

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

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Cinquième résolution

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

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

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance

- la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 1 492 400,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 29 565 723,07 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, après imputation de l'écart comptable entre la P.G.R. et la P.G.E. auquel s'ajoute le report à nouveau de la SCPI BTP IMMOBILIER suite à la fusion-absorption de +769 509,26 €, s'élève à 2 755 562,50 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

32 321 285,57 €

de répartir une somme de **29 046 718,92 €** entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 519 004,15 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 274 566,65 €.

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

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

- valeur comptable : 527 601 034,12 €, soit 183,87 € par part
- valeur de réalisation : 561 963 115,00 €, soit 195,84 € par part
- valeur de reconstitution : 660 180 972,75 €, soit 230,07 € par part.

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir entendu :

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

Huitième résolution

- Fixation du montant des jetons de présence – Remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 1 250 € par membre et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point;

2°/ prend acte que les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Neuvième résolution

- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

approuve l'élection de douze (12) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020, parmi la liste des candidats ci-dessous;

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

- **Membres sortants se représentant**
(par ordre alphabétique)

AFI.ESCA

Société Anonyme

548 502 517 RCS STRASBOURG

APE 6511Z

Siège social : 2 quai Kléber – 67000 STRASBOURG

Représentée par Monsieur Olivier BARTHE

Détenant 77 280 parts

AVIP SCPI SELECTION

Société civile à capital variable

418 372 363 R.C.S. NANTERRE

APE 6832A

Siège social : Tour Allianz One – Case Courrier 50203 - 1

cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Détenant 76 026 parts

Monsieur Francis BARTOUT

Né le 19/11/1941

Demeurant à PAILHES (34)

Détenant : 373 parts

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

Monsieur Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957

Demeurant LILLE (59)

Détenant 285 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Investisseur privé

Monsieur Christian BOUTHIE

Né le 03 juin 1948

Demeurant à GOURDON (46)

Détenant 58 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Vétérinaire en retraite

BTP PREVOYANCE

Association

SIRET : 784 621 468 00130

APE 8430A

Siège social : 7 rue du Regard - 75006 PARIS

Représentée par Monsieur Claude GALPIN

Détenant 47 555 parts

CARDIF ASSURANCE VIE

Société Anonyme

732 028 154 RCS PARIS

APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE

Détenant 85 947 parts

Monsieur Jean CHACCOUR

Né le 21 juin 1946

Demeurant à CUNAC (81)

Détenant 286 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Médecin neuro-psychiatre retraité - ancien expert près la Cour d'Appel de TOULOUSE - Membre de la commission des placements de la Caisse de Retraite des Médecins de France

Monsieur Guy FAUCHON

Né le 11 juin 1954

Demeurant à GRANVILLE (50)

Détenant 75 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert-comptable retraité

Monsieur Laurent GRAVEY

Né le 26 mai 1962

Demeurant à WISSOUS (91)

Détenant 353 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur de la gestion de patrimoine et, précédemment, Directeur commercial patrimonial

Monsieur Michel MANI

Né le 17 novembre 1955

Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant 52 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur de sociétés

Monsieur Hubert MARTINIER

Né le 04 octobre 1952
Demeurant à CHAMBERY (73)
Détenant 2 144 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller en gestion de patrimoine

Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN

Né le 17 novembre 1947
Demeurant à LYON (69)
Détenant 150 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Expert juridique – Arbitre – Courtier en assurances

Monsieur Pascal SCHREINER

Né le 19 avril 1962
Demeurant à MARLENHEIM (67)
Détenant 314 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de projets informatiques à la Société Générale.

SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques

Société Anonyme
619 200 728 RCS BORDEAUX
APE 6820B
Siège social : 11 rue Père Louis de Jabrun – 33000 BORDEAUX
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
Détenant 3 920 parts

■ Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)**AAAZ**

Société Civile Immobilière
490 714 458 RCS VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC
Détenant 56 parts

Monsieur Jean AUFFRAY

Né le 03 juillet 1979
Demeurant à SAINTE ANNE D'AURAY (56)
Détenant 45 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Cadre comptable au sein d'un cabinet d'expertise comptable

BPJC

Société Civile Immobilière
352 567 127 RCS PARIS
APE 6820B
Siège social : 10 rue Henri Poincaré – 75020 PARIS
Représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Détenant 3 parts

HG IMMOBILIER

Société Civile Immobilière
413 723 602 R.C.S. TOULOUSE
APE 6820B
Siège social : 9 ter Avenue de Lyon – 31500 TOULOUSE
Représentée par Monsieur Jean-Claude GARSON
Détenant 210 parts

Monsieur Michel JAMMES

Né le 05 novembre 1953
Demeurant à NANTES (44)
Détenant 100 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Responsable de la gestion d'un patrimoine immobilier (bureaux-habitat) au sein du CREDIT MUTUEL LACO – en retraite depuis un (1) – Maître d'ouvrage (travaux de réhabilitation, mise aux normes) pour la fondation CEMAVIE

MENHIR AEDIFICIUM

Société civile immobilière
801 754 086 RCS CRETEIL
APE 6820B
Siège social : 3, rue Duguesclin - 94240 L'HAY-LES-ROSES
Dont le représentant permanent est Monsieur Lucien TULLIO
Détenant 146 parts

MYSCPI.COM

Société à Responsabilité Limitée
533 868 212 RCS PARIS
APE 7022Z
Siège social : 25 rue de Ponthieu – 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Julien RIBES
Détenant 220 parts en usufruit

Monsieur Bruno RAIMOND

Né le 21 février 1968
Demeurant à SAINT POUANGE (10)
Détenant 231 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Banquier privé auprès d'une clientèle de dirigeants d'entreprise et, précédemment, responsable d'une équipe de neuf (9) chargés d'affaires en gestion de patrimoine au sein d'une grande banque française

Monsieur Vincent TANGUY

Né le 03 février 1967
Demeurant à RENNES (35)
Détenant 20 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Direction depuis vingt-cinq (25) ans du cabinet de Conseil en Gestion de Patrimoine TANGUY FINANCES

Monsieur Thierry UNAL

Né le 11 septembre 1964
Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)
Détenant 100 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Propriétaire-bailleur – Investisseur immobilier – Gérant de patrimoine

Dixième résolution**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



FIDUCIAL

GÉRANCE

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