



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Ficommerce**

**Rapport Annuel 2016**



# FICOMMERCE

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

Capital souscrit au 31/12/2016 : 387 950 319 €

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 13-21 en date du 2 août 2013 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2017

---

### Exercice 2016

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71  
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 – Présidente  
*représentée par Gilles SAINTE CATHERINE*  
Henri-Jacques NOUGEIN - Vice-président  
Christian BOUTHIE  
Guy FAUCHON  
Eric GERNER  
Laurent GRAVEY  
Michel MANI  
Antoine PATTE  
AFI-ESCA, *représentée par Jean-Claude JEGOU*  
BTP PREVOYANCE, *représentée par Claude GALPIN*  
SNRT, *représentée par Dominique CHUPIN*

## Co-commissaires aux Comptes titulaires

### **Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT 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 31/12/2016

Capitalisation	578 122 044 €
Nombre de parts	2 535 623
Nombre d'associés	7 487
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	196,46 €
Valeur de reconstitution par part	230,96 €
Prix de souscription au 31 décembre 2016	228,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2016	203,57 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

## FICOMMERCE

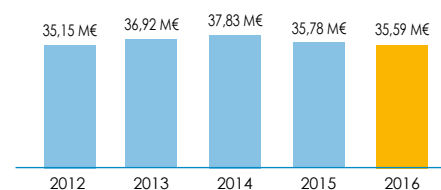
Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2016	10,85 € / part
TRI 10 ans 2016	7,05 %
Taux DVM 2016 <sup>(1)</sup>	4,76 %

<sup>(1)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

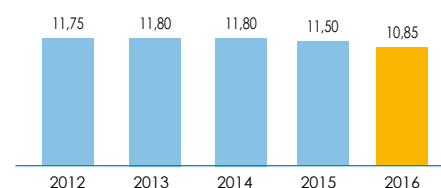
## Patrimoine immobilier au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	314
Valeur vénale hors droits	529 209 720 €
Taux d'occupation financier annuel	89,64 %
Loyers quittancés HT	35 593 260 €

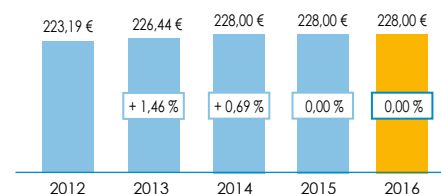
### Loyers quittancés (en M€)



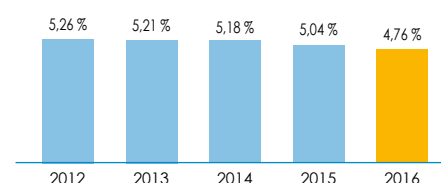
### Évolution du dividende (en €/part)



### Variation du prix de souscription (en €/part)



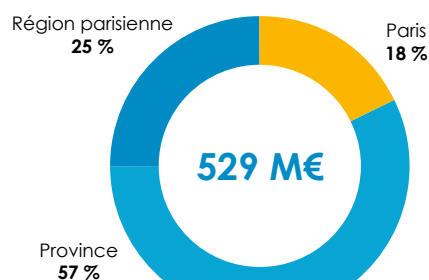
### Évolution du taux DVM



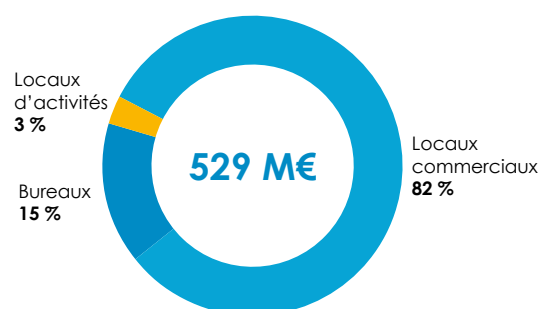
## Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	14,76 €	Charges non récupérables	1,38 €
		Charges d'exploitation	2,47 €
		Charges financières	0,46 €
Produits financiers	0,04 €	Résultat net	10,68 €
Résultat exceptionnel	0,19 €		

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



Répartition géographique



Répartition par destination

---

## Sommaire

---

Les SCPI et le marché immobilier en 2016 .....	page 5
Rapport de la Société de Gestion .....	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 16
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 18
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016 .....	page 21
Présentation des comptes annuels .....	page 27
Annexe aux comptes annuels .....	page 36
Rapports des Commissaires aux Comptes .....	page 42
Texte des résolutions .....	page 44
Projet de mise à jour des statuts .....	page 47



78 avenue Kléber  
à Paris 8<sup>ème</sup>



## Les SCPI en 2016

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

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

acteur incontournable dans l'épargne des Français.

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

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

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des

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

## Le marché immobilier en 2016

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

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

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

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

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

Sur le marché des commerces, environ 3,7 Md€ d'euros ont été échangés, un niveau similaire à ceux de 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, du fait de

la raréfaction des transactions sur les centres commerciaux. Ce retard a été en partie comblé par la très bonne année des *retail parks* : 800 M€ y ont été investis.

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

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

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

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

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour :

- d'une part, vous présenter les résultats de l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent
- et, d'autre part, vous présenter :
  - une proposition d'actualisation de la politique d'investissement de la SCPI ;
  - Une proposition d'augmentation du capital social maximum statutaire ;
  - une proposition d'actualisation des statuts et ce, en considération des différentes recommandations et demandes formulées par rapport aux dispositions statutaires par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées.

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 d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

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

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel mis en place conformément aux dispositions du règlement intérieur.

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

- d'une part, sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 et des décisions connexes de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire
  - et, d'autre part :
    - sur la proposition d'actualisation de la politique d'investissement de la SCPI ;
    - sur la proposition d'augmentation du capital social maximum statutaire
    - sur la proposition d'actualisation des dispositions statutaires en vigueur,
- de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire ;

Dans la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe, vous trouverez l'ensemble des documents présentés dans le cadre du projet de fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI dont les décisions sont de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. ■

## Évolution du capital

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 171 831 parts au nominal de 153 € et le retrait de 60 172 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 111 659 parts au nominal de 153 € soit 17 083 827 € pour atteindre 387 950 319 € au 31 décembre 2016, répartis sur 2 535 623 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 39 177 468 € 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 578 122 044 € au 31 décembre 2016.

Au cours de l'année 2016, 4 794 parts ont, en outre, été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation de parts

Au cours de l'année 2016, ce sont 41 458 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (174 dossiers représentant 38 114 parts) et de donations (9 dossiers représentant 3 344 parts). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

# Évolution du patrimoine

## Investissements

Au cours de l'exercice 2016, votre SCPI a réalisé cinq nouveaux investissements pour un prix d'acquisition cumulé de 11,1 M€ acte en main.

Les biens sélectionnés se situent, pour deux d'entre eux, dans le centre de Paris, et pour les trois autres, dans le centre

historique de villes de régions bénéficiant de bonnes zones de chalandise.

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces nouveaux investissements s'élève à 5,08 % acte en main.

Immeuble	Nature	Surface	Date d'acquisition	Locataire	Loyer	Prix acte en main
10-12 rue du Temple - 89000 AUXERRE	Commerce	420 m²	29/03/2016	MS Mode	52 K€	750 K€
25 rue Thiers - 64100 BAYONNE	Commerce	161 m²	30/09/2016	Orange	72 K€	1 381 K€
27 avenue de Marigny - 75008 PARIS	Commerce	98 m²	23/11/2016	Pierre Cardin	173 K€	3 994 K€
131 rue Saint-Denis - 75001 PARIS	Commerce	697 m²	15/12/2016	Diagonal	208 K€	3 932 K€
35 rue du Sauvage - 68100 MULHOUSE	Commerce	96 m²	16/12/2016	Swarovski	57 K€	1 003 K€
<b>Total</b>		<b>1 472 m²</b>			<b>562 K€</b>	<b>11 060 K€</b>

## Cessions d'actifs

La valorisation et le renouvellement du patrimoine est notamment assuré 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.

Au cours de l'année 2016, l'actif de La Chapelle Saint-Mesmin (45) a ainsi été cédé pour un prix de 330 000 € net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise.

Par ailleurs, trois promesses de vente ont été signées au 31 décembre 2016 pour un prix global de 4 160 000 € net vendeur. Elles portent sur le centre commercial de proximité de Parmain (95), sur un local commercial situé Route de Frans à Villefranche-sur-Saône (69) et sur un local commercial vacant dans le lotissement de la Cristole à Avignon (84).

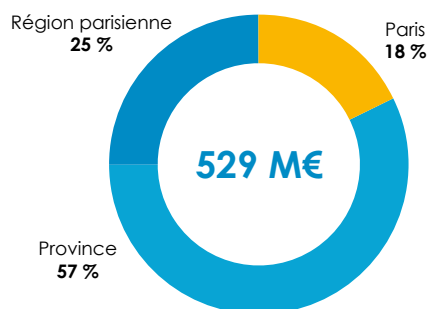
Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2015
19 Route de Blois - 45380 LA CHAPELLE SAINT-MESMIN	Commerce	144 m²	330 000 €	300 000 €
<b>Total</b>		<b>144 m²</b>	<b>330 000 €</b>	<b>300 000 €</b>



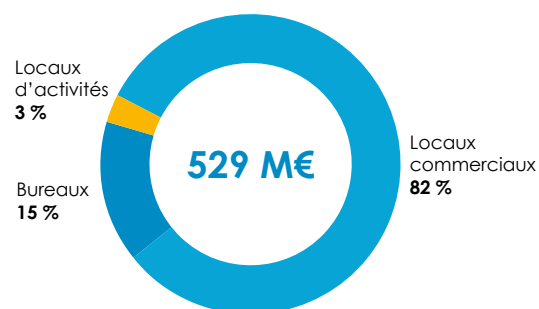
## Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 296 371 m², réparti sur 314 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 520. 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 (82 % du patrimoine) situés en province (57 % du patrimoine).



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31/12/2016 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate. Cette actualisation a été réalisée par application

de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2016 s'établit à 529 209 720 € hors droits.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs évolue de -1,5 % par rapport à 2015.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Entrepôts (€)	Total (€)
Paris	12 830 000	82 409 800	0	95 239 800
Région parisienne	16 430 000	116 164 920	0	132 594 920
Province	48 790 000	235 745 000	16 840 000	301 375 000
<b>Totaux</b>	<b>78 050 000</b>	<b>434 319 720</b>	<b>16 840 000</b>	<b>529 209 720</b>

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 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
Zac des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	1 140 000 €	1 330 000 €	16,7 %
91/93 boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	8 640 000 €	9 050 000 €	4,7 %
390 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	7 820 000 €	8 040 000 €	2,8 %

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

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
Chemin des Espinaux (Indivision 50 %) 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	1 850 000 €	1 000 000 €	-45,9 %
2 rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	2 974 720 €	1 944 320 €	-34,6 %
8 impasse Serge Réggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	6 760 000 €	6 000 000 €	-11,2 %

Les valeurs estimées (529 209 720 €) sont supérieures aux valeurs comptables (500 892 661 €).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	90,55 %	90,69 %	89,76 %	87,57 %

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

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

	2015	2016
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	90,61 %	87,57 %
TOF annuel	90,46 %	89,64 %*

\*Taux d'occupation financier hors immeuble en arbitrage sur l'année 2016 : 92,72 %

## Situation locative

Malgré un contexte économique peu favorable en 2016, le volume des loyers quittancés s'est stabilisé et est passé de 35 783 738 € en 2015 à 35 593 260 € en 2016, soit une baisse peu significative de 190 478 € représentant 0,5 %.

La signature des nouveaux baux au cours de l'année 2016 et les investissements de l'année ont permis de maintenir le niveau des loyers quittancés.

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 2016 représentent 10 621 m<sup>2</sup> et portent principalement sur des surfaces commerciales situées dans des immeubles à Chavelot (1 700 m<sup>2</sup>), Chambray-les-Tours (1 178 m<sup>2</sup>), Villeneuve d'Ascq (1 051 m<sup>2</sup>) et La Flèche (948 m<sup>2</sup>) ainsi que des locaux de bureaux à Cergy (953 m<sup>2</sup>).

Le manque à gagner sur les locaux vacants représente, hors immeubles en arbitrage, sur l'exercice 2016 :

- 343 097 € pour les locaux libérés au cours de l'année 2016,
- 2 723 898 € pour la totalité des locaux vacants.

## Relocation

La totalité des loyers générés et facturés en 2016 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 231 099 € H.T. Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 763 098 € H.T. Ces relocations ont porté sur une surface globale de 5 306 m<sup>2</sup> et portant principalement sur les immeubles des Angles (1 087 m<sup>2</sup>), Niort (700 m<sup>2</sup>), Fayet (603 m<sup>2</sup>) et Vineuil (400 m<sup>2</sup>). Dans la ville d'Annecy, un bail commercial a été conclu avec la société SCENE DE VIE, pour une surface de 248 m<sup>2</sup> et ayant pris effet au 4 janvier 2016.

Enfin, concernant la surface vacante de 4 274 m<sup>2</sup>, anciennement occupée par la société CONFORAMA à MALAKOFF et après moult négociations et mises aux normes techniques du bâtiment, un bail a été signé avec la société DECATHLON prenant effet début 2017.

Les travaux autorisés par la copropriété et les autorités compétentes sont en cours de réalisation.

## 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 créances douteuses de 1 804 692 €, en hausse par rapport à l'année 2015 (1 482 333 €). La dotation relative aux procédures collectives représente 745 929 € soit 41 % du montant de la dotation constituée en 2016.

Au cours de la période, la dotation aux provisions pour créances douteuses nette de reprise et du passage en pertes définitif des créances irrécouvrables s'élève à 1 087 841 €.

Les créances enregistrées en pertes irrécouvrables d'un montant de 124 407 € avaient été intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs.

À la clôture de l'exercice, le solde de la provision pour créances douteuses s'élève à 6 476 532 € contre 5 513 098 € en 2015.

## 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.

À 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.

Dans l'attente du jugement du Tribunal, les SCPI propriétaires ont fait réaliser, à leurs frais avancés, des travaux de remise en état de la climatisation et du chauffage de l'immeuble. Ces travaux ont été réceptionnés courant juin 2016.

### Immeuble LA FLECHE

Dans la procédure opposant la SCI LAFLEDIS à la SCPI FICOMMERCE, le Tribunal de Grande Instance de Nanterre a condamné par jugement, rendu le 26 juin 2014, la SCPI à régler le solde du prix de vente, soit la somme de 119 600 € au vendeur, la SCI LAFLEDIS.

La SCPI FICOMMERCE a assigné en référé la SCI LAFLEDIS pour voir arrêter l'exécution provisoire du jugement. Suivant ordonnance rendue le 27 novembre 2014, le juge des référés a décidé de rejeter la demande de la SCPI tendant à l'arrêt de l'exécution du jugement. Le solde du prix de vente et les intérêts légaux ont été versés à la SCI LAFLEDIS en août 2015.

La SCPI FICOMMERCE a fait appel du jugement rendu le 26 juin 2014. Suivant arrêt rendu le 8 septembre 2016, la cour

d'appel de Versailles a confirmé en toutes ces dispositions le jugement rendu en 1<sup>ère</sup> instance.

Compte tenu des deux décisions de justice qui ont été rendues dans le même sens, votre Société de Gestion a décidé d'arrêter la procédure et de ne pas se pourvoir en cassation.

### Portefeuille des sites «Nicolas» en indivision

La SCPI CIFOCONA 2, détentrice de 4,40 % dans l'indivision du portefeuille NICOLAS, a demandé le partage de l'indivision. Les propositions pour lui permettre de sortir de l'indivision, ayant été refusées, la SCPI CIFOCONA 2 a, d'une part, assigné les SCPI FICOMMERCE et PIERRE EXPANSION, en demandant l'attribution de deux boutiques et à défaut le partage, et, d'autre part, a saisi le juge de la mise en état d'une demande incidente de production forcée de pièces. Par ordonnance du 4 mai 2016, le juge de la mise en état a ordonné une mesure de médiation judiciaire. La médiation est actuellement en cours afin de trouver un accord amiable permettant la sortie de la SCPI CIFOCONA 2 de l'indivision.

## Travaux

### Grosses réparations couvertes par des provisions

Réalisés pour un montant global de 837 136 € HT en 2016, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT
5 rue des Fourneaux - 89000 AUXERRE	Rénovation de l'étanchéité de la toiture et installation de garde-corps	107 K€
Avenue Paul Cézanne - 78990 ELANCOURT	Rénovation partielle de l'étanchéité en pied de vitrine et la réfection de l'éclairage du centre commercial	67 K€
91 boulevard Sebastopol - 75002 PARIS	Rénovation des locaux du 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étage avec mise en conformité de l'installation électrique	103 K€
32 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	Mise en conformité des ascenseurs, monte-charge et escaliers mécaniques, le désamiantage de l'escalier et la pose d'un sol souple en pvc	127 K€
Chemin des Espinaux - 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	Remplacement de diverses pièces détachées sur installation de climatisation existante (dossier contentieux dommage ouvrage)	96 K€
Rue Victor Baltard - 77140 CLAYE-SOUILLY	Fourniture et pose d'un portique en aluminium de chaque côté des accès	33 K€
ZAC de la Fougère - 88150 CHAVELOT	Fermeture de tous les accès sauf une de l'ensemble des locaux vacants (afin d'éviter tout risque de squat)	49 K€
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY/MARNE	Renforcement du plancher de la cave du magasin	54 K€

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2017, un ravalement des façades immeuble : 390 rue d'Estienne d'Orves à Colombes.

- La réfection des parties communes de l'immeuble situé au 2, square du Chêne Germain à Cesson-Sévigné,
- La mise aux normes des sorties de secours de l'immeuble situé 32 avenue Pierre Brossolette à Malakoff et au 390 rue d'Estienne d'Orves à Colombes.

Par ailleurs, sont également prévus des travaux relatifs à l'installation de garde-corps en toiture pour les immeubles situés : chemin des Suzette à Aubière (63), ZAC les Portes

du Futur à Chasseneuil du Poitou (86), 31 rue de Douai à Lesquin (59), rue Lavoisier à Lomme (59), avenue de l'avenir à Villeneuve d'Ascq (59), ZI des Wallons à Braine (02), rue des Métiers à Venette (60), avenue de Verdun à la Flèche (72).

### Travaux d'entretien courant non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires et ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 306 827 €. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2016

Le résultat net de l'année 2016 ressort à 25 903 704 € à comparer à 26 404 041 € en 2015, soit une baisse de 1,9 %. Cette variation résulte principalement de la très légère baisse des loyers quittancés malgré les investissements réalisés en 2015 et 2016 et de l'augmentation des charges immobilières et d'exploitation, en partie compensée par la bonne tenue du résultat financier et les produits à caractère exceptionnel.

Les principales composantes et variations du résultat net sont commentées ci-après.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 35 593 260 € à fin 2016 et s'inscrivent en très légère baisse de -0,5 %. A périmètre constant, leur évolution est de -0,92 % compte tenu du départ de divers locataires et de la renégociation à la baisse des loyers, malgré une recommercialisation très active des locaux vacants par votre gérant.

S'agissant des charges, les travaux d'entretien courant s'établissent à 306 827 €, en augmentation de 122 646 € par rapport à 2015, et les grosses réparations (couvertes par la provision pour grosses réparations) s'élèvent à 837 136 € contre 801 861 € en 2015. Ces dernières ont principalement concerné les immeubles de Malakoff (127 K€), Auxerre (107 K€), Paris - Boulevard Sébastopol (103 K€) et Saint Privat des Vieux (96 K€) [voir développements supra].

Les autres charges immobilières non refacturées ou non refacturables aux locataires (3 053 200 €) augmentent de 549 936 €. Cette évolution est attribuable en partie à l'augmentation du taux de vacance de FICOMMERCE qui progresse d'environ 1 % en moyenne sur l'année.

En revanche, les charges d'exploitation, hors pertes sur créances irrécouvrables et provisions, sont en très légère baisse. Elles représentent un total de 4 020 960 € contre 4 073 041 €, en diminution de 1,3 %. Les dotations nettes aux provisions pour dépréciation des créances douteuses et les pertes sur créances irrécouvrables s'inscrivent en hausse à 1 087 841 €, soit 3,1 % des loyers, contre 846 858 € en 2015 (2,4 % des loyers). Cette augmentation est en partie liée au provisionnement de différents contentieux locatifs concentrés sur les centres commerciaux de Nangis et de Clamart. En revanche, compte tenu du plan de travaux actualisé à 5 ans et du stock de fin d'exercice, la dotation à la provision pour grosses réparations a été maintenue à 2 % des loyers comme en 2015, soit 711 865 €.

Le résultat financier s'améliore de façon significative, à -1 024 677 € contre -1 417 980 € à fin 2015. Cette évolution est la résultante directe du refinancement de la dette hypothécaire de votre SCPI réalisée en début d'année 2016 qui a permis de faire baisser son coût moyen d'environ 0,90 % et de reporter son échéance finale à 2025.

Le résultat exceptionnel est positif et s'établit à 451 142 €, suite à différents dégrèvements obtenus sur des taxes foncières, à la perception d'indemnités d'assurance sur sinistres ainsi qu'à l'apurement de soldes comptables créditeurs devenus sans objet.

En synthèse, le résultat par part de FICOMMERCE au titre de l'année 2016 s'élève à 10,68 € contre 11,28 € en 2015, soit une diminution de -0,6 € par part (-5,3 %). Afin de ne pas obérer de façon significative le report à nouveau de votre SCPI, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 10,85 € par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 4,76 %. ■



64 rue de Passy  
à Paris 16<sup>ème</sup>

# Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Organisation et contrôle

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. Les sources réglementaires

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

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

### 1.2. Les principes d'organisation

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

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

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

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



tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3. Le pilotage du dispositif de 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<sup>ème</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

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

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

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société

de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

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

#### 1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

## 2. Le contrôle externe

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

### 2.1. Par le Conseil de Surveillance

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

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

### 2.2. Par les commissaires aux comptes

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

### 2.3. Par le dépositaire

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

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

## Perspectives d'avenir

Le groupe de travail mixte s'est réuni le 12 mai 2016, le 7 décembre 2016 et le 26 janvier 2017 sur les modalités pratiques du projet de fusion avec la SCPI BTP IMMOBILIER. Les travaux dudit groupe ont été présentés lors des Conseils de Surveillance de début mars 2017 pour avis. **Votre Conseil de Surveillance a donné un avis favorable à l'unanimité au projet de fusion-absorption qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte le 27 avril 2017.** Ce projet entraîne deux (2) mesures exceptionnelles qui sont (i) la seule compensation des retraits par les souscriptions (non création de parts nouvelles) du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017, et (ii) la suspension du marché des parts à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017.

La réalisation de cette fusion permettrait notamment la constitution d'une SCPI avec une valorisation de ses actifs de l'ordre de 600 M€ détenus par 8 400 associés.

Dans le cadre des orientations stratégiques, nous vous proposons également :

- d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI en précisant la situation géographique des actifs immobiliers recherchés prioritairement et accessoirement ;
- d'augmenter le capital social maximum statuaire de manière à le porter à 1 071 000 000 €. ■

## Proposition de mise à jour des statuts

En considération, d'une part, des différentes recommandations et demandes formulées par rapport aux dispositions statutaires par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées et, d'autre part, de la possibilité d'aménager les modalités de variabilité du capital de la SCPI en offrant à la Société de Gestion la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital en cas de blocage du marché primaire, favorisant, ainsi, le retour au marché secondaire, il est proposé d'actualiser les dispositions statutaires de la SCPI et de procéder à une refonte complète des statuts en vigueur de manière à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'AMF.

Les principales modifications portent sur :

- les modalités de variabilité du capital instaurant la faculté de suspension des effets de la variabilité du capital en cas de blocage du marché primaire permettant, ainsi, le retour au marché secondaire,
- l'adjonction au dispositif d'un fond de remboursement,

- l'extension des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion en prévoyant que celle-ci puisse être destinée :

- À couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société de Gestion pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions;
- À préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes,

- la mise à jour des pouvoirs respectifs de l'organe de gestion, de l'organe de surveillance et de l'organe délibérant et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires,

- l'insertion de dispositions relatives au dépositaire et à l'expert immobilier,

- la mise en concordance des frais supportés par la SCPI par rapport à la pratique au sein de celle-ci (aucuns frais supplémentaires mis à la charge de la SCPI). ■

**Le projet de texte des statuts intégrant un comparatif avec les dispositions statutaires en vigueur est annexé au projet de résolutions situé à la fin du présent rapport.**

99 rue de Rennes  
à PARIS 6<sup>ème</sup>



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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2016,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance et non-renouvellement du mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant sur le fondement de l'article L. 823-1 du Code de commerce,
- Renouvellement de l'expert immobilier, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur et au tirage au sort réalisé lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 14 octobre 2015, à savoir :

Les mandats de :

- La Société AFI-ESCA, représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU,
- Monsieur Éric GERNER,
- Monsieur Antoine PATTE,
- La Société SNRT, représentée par Madame Dominique CHUPIN.

À l'exception de Monsieur Antoine PATTE, les trois (3) autres membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu cinq (5) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette résolution portant sur la désignation de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance ne trouvera application que dans le cas où les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption ne sont pas adoptées.

En effet, en vue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption, est soumise à votre vote une résolution portant sur la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats avec fixation de l'échéance de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que l'encours

s'élève à 46,2 millions d'euros et vous proposons de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé,

- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance étant précisé que les jetons de présence au titre de l'exercice 2017 seront également perçus par les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI absorbée dans le cas où l'opération de fusion-absorption de BTP IMMOBILIER par FICOMMERCE se réalise. C'est la raison pour laquelle le montant a été fixé par membre et non globalement.

À ce titre, nous vous informons que la Société CARDIF ASSURANCE VIE, prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE, et Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN ont renoncé à percevoir les jetons de présence qui leur étaient alloués, soit : 1 875 € et ce, au profit de la SCPI.

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

Aux termes des résolutions à caractère extraordinaire, la Société de Gestion vous propose :

- d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI en précisant la situation géographique des actifs immobiliers recherchés prioritairement et accessoirement ;
- d'augmenter le capital social maximum statuaire de manière à le porter à 1 071 000 000 euros ;
- d'adopter les statuts refondus intégrant, notamment, la faculté de suspension des effets de la clause de variabilité en cas de blocage du marché primaire ainsi que l'ensemble des recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers lors de la soumission à visa des dernières notes d'information de façon à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'AMF.

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

Les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI, de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, se trouvent à la fin de la reliure « Projet de fusion-absorption » jointe au rapport annuel.

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

La Société de Gestion  
**FIDUCIAL Gérance**

## 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 2016.

Nous vous rappelons que FICOMMERCE est issue de la fusion de trois SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance (CIFOCOMA 3, CIFOCOMA 4 et FICOMA). Cette fusion approuvée en juin 2013 lors des Assemblées Générales des trois (3) SCPI concernées a été réalisée rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Comme les anciennes SCPI absorbées, FICOMMERCE est une SCPI « Commerces », ce type d'actifs représentant 82 % des immeubles gérés, les bureaux 15 % 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.

La superficie des 314 immeubles qui représentent les actifs de notre SCPI est de 296 371 m<sup>2</sup> ; ils sont occupés par 520 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 529 209 720 euros et reste relativement stable par rapport à 2015, à périmètre constant (-1,5 %).

Le taux d'occupation financier s'établit cette année à 89,64 % (hors arbitrages, il serait de 92,72 %). Votre Conseil de Surveillance restera attentif à son évolution dans le cadre d'une conjoncture économique générale dégradée.

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.

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. Nous sommes régulièrement tenus informés par la Société de Gestion des cessions abouties ou en cours. Nous avons par ailleurs été consultés et émis un avis favorable sur le plan d'arbitrage 2017 et 2018 prévoyant respectivement de mettre en vente huit (8) actifs d'une surface globale de 17 995 m<sup>2</sup> en 2017 et dix-neuf (19) actifs d'une surface globale de 16 593 m<sup>2</sup> en 2018.

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 a par ailleurs été mise en place pour permettre d'anticiper les achats d'immeubles dans le cadre de l'augmentation de capital. C'est ainsi qu'en 2016, le patrimoine de notre SCPI s'est enrichi de cinq (5) nouveaux actifs situés à AUXERRE (89), BAYONNE (64), PARIS (75) 1<sup>er</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissement et MULHOUSE

(68), pour un montant global de près de 11,1 M€ acte en main, offrant un taux de rendement moyen de l'ordre de 5,08 % acte en main.

Votre Conseil de Surveillance a examiné les comptes de la Société ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission au cours de sa réunion du 2 mars 2017.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2016.

Les produits immobiliers s'élèvent à 42 161 105,08 €, en baisse de 0,1 % sur ceux de l'exercice 2015.

Le résultat de l'exercice ressort 25 903 704,22 €, en baisse de 1,89 % sur celui de l'exercice 2015.

Le dividende de l'exercice est de 10,85 € par part.

Le nombre de parts au 31 décembre 2016 s'établissait à 2 535 623 parts.

Le prix de souscription de la part était de 228 €, sans augmentation depuis la fusion en 2014.

La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 184,27 € 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 196,46 € 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 230,96 € 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 2016, 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 31/12/2016 à hauteur de 69,52 % soit 1 733 312 parts par des personnes physiques, à hauteur de 30,48 % soit 802 311 parts par des personnes morales. La variation 2015/2016 est de -0,14 % pour les personnes physiques et +16,58 % pour les personnes morales.

La Société de Gestion nous a tenus informés des dispositions relatives aux nouvelles règles comptables et, notamment, de l'incidence sur la provision pour grosses réparations (P.G.R.) devenant, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la provision pour gros entretiens (P.G.E.) ainsi que des impacts susceptibles de résulter de l'application du nouveau plan comptable.



Enfin, suite aux nouvelles commissions statutaires mises en place en 2014 (arbitrage et travaux), la Société de Gestion rend compte aux membres du Conseil, à chaque réunion du Conseil, des montants facturés et de leur assiette de calcul, de façon à suivre l'évolution de cette rémunération sur cinq (5) ans.

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 la Société CARDIF ASSURANCE VIE, prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE, et Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN ont renoncé à percevoir les jetons de présence qui leur étaient alloués, soit : 1 875 € et ce, au profit de la SCPI.

Nous vous invitons, par la même occasion, à :

1. renouveler le mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire (Cabinet CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES)
2. ne pas renouveler le mandat du Co-Commissaire aux Comptes suppléant (Jean-Jacques DEDOUIT) et ce, sur le fondement de l'article L.823-1 du Code de commerce, le Co-Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle,
3. renouveler le mandat d'expert immobilier de la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE.

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.**

Votre Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement cette année, conformément aux dispositions de son règlement intérieur. Quatre (4) mandats sont ainsi à échéance à l'issue de la présente Assemblée. 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 recommandons de voter pour les membres sortants qui ont demandé le renouvellement de leur mandat.

Cependant, nous attirons votre attention sur le fait qu'en cas de réalisation de l'opération de fusion-absorption de la Société BTP IMMOBILIER par notre SCPI, **la quinzième résolution** prévoit la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance avec fixation de l'échéance de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2017.

Concernant les résolutions à caractère extraordinaire, nous n'émettons aucune réserve, celles-ci étant nécessaires au développement de notre SCPI.

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts	Total
Paris	2,42 %	15,57 %	0,00 %	18,00 %
Région parisienne	3,10 %	21,95 %	0,00 %	25,06 %
Province	9,22 %	44,55 %	3,18 %	56,95 %
<b>Totaux</b>	<b>14,75 %</b>	<b>82,07 %</b>	<b>3,18 %</b>	<b>100,00 %</b>

**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
2012	189 631 566 €	78 211 492 €	1 239 422	4 402	441 434 €	225 €
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 €

\* dont 216 394 589 € 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 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2012	12 583	1,02 %	0	N.S	904,00 €
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 €

## 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 (CIFOCOMA 3).

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	11,75 €	11,80 €	11,80 €	11,50 €	10,85 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	215 € 225 € *	225 € 228 € **	228 €	228 €	228 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	5,46 % 5,22 %	5,24 %	5,18 %	5,04 %	4,76 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	223,19 €	226,44 €	228 €	228 €	228 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(2)</sup>	5,26 %	5,21 %	5,18 %	5,04 %	4,76 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	0,60 €	0,52 €	0,68 €	1,20 €	0,94 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

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

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les 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).

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

\* Prix de souscription à compter du 22 mai 2012

\*\* Prix de souscription à compter du 22 août 2013

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

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	15,59	98,88 %	15,90	98,02 %	16,24	99,37 %	15,28	99,72 %	14,68	99,24 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,17	1,07 %	0,07	0,43 %	0,03	0,17 %	0,02	0,13 %	0,04	0,24 %
Produits divers	0,01	0,05 %	0,25	1,55 %	0,08	0,46 %	0,02	0,15 %	0,080	0,52 %
<b>Total</b>	<b>15,77</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,22 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,34 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,33 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,79 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,58	10,02 %	1,51	9,31 %	1,52	9,28 %	1,40	9,14 %	1,37	9,25 %
Autres frais de gestion	0,25	1,56 %	0,19	1,18 %	0,28	1,71 %	0,33	2,15 %	0,28	1,91 %
Entretien du patrimoine	0,66	4,17 %	0,31	1,91 %	0,32	1,94 %	0,42	2,75 %	0,47	3,19 %
Charges financières	0,69	4,41 %	0,60	3,70 %	0,63	3,86 %	0,63	4,08 %	0,46	3,09 %
Charges locatives non récupérables	0,66	4,16 %	0,60	3,72 %	1,03	6,31 %	1,58	10,31 %	1,31	8,86 %
Sous-total charges externes	<b>3,83</b>	<b>24,31 %</b>	<b>3,21</b>	<b>19,81 %</b>	<b>3,77</b>	<b>23,10 %</b>	<b>4,36</b>	<b>28,42 %</b>	<b>3,89</b>	<b>26,31 %</b>
<b>Amortissements nets <sup>(3)</sup></b>										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,03	0,18 %	0,03	0,18 %	0,03	0,20 %	0,05	0,34 %
<b>Provisions nettes <sup>(3)</sup></b>										
Pour travaux	-0,14	-0,91 %	0,23	1,40 %	0,21	1,29 %	-0,04	-0,25 %	-0,05	-0,35 %
Autres	0,38	2,44 %	0,85	5,21 %	0,10	0,63 %	-0,15	-0,97 %	0,40	2,69 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,24</b>	<b>1,53 %</b>	<b>1,10</b>	<b>2,00 %</b>	<b>0,34</b>	<b>2,09 %</b>	<b>-0,16</b>	<b>-1,02 %</b>	<b>0,40</b>	<b>2,68 %</b>
<b>Total</b>	<b>4,08</b>	<b>25,84 %</b>	<b>4,31</b>	<b>26,60 %</b>	<b>4,12</b>	<b>25,19 %</b>	<b>4,20</b>	<b>27,40 %</b>	<b>4,29</b>	<b>28,99 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>11,69</b>	<b>74,16 %</b>	<b>11,90</b>	<b>73,40 %</b>	<b>12,22</b>	<b>74,81 %</b>	<b>11,13</b>	<b>72,60 %</b>	<b>10,50</b>	<b>71,01 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,06</b>	<b>0,38 %</b>	<b>0,14</b>	<b>0,83 %</b>	<b>0,16</b>	<b>1,04 %</b>	<b>0,18</b>	<b>1,19 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,06	-0,38 %	0,21	1,29 %	0,56	3,42 %	-0,22	-1,46 %	-0,17	-1,15 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>11,75</b>	<b>74,57 %</b>	<b>11,76</b>	<b>72,48 %</b>	<b>11,80</b>	<b>72,22 %</b>	<b>11,50</b>	<b>75,10 %</b>	<b>10,85</b>	<b>73,35 %</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

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

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

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	480 926 206 €	22 730 423 €	503 656 629 €
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	46 596 000 €	-395 293 €	46 200 707 €
+ Cession d'immeubles	16 418 758 €	290 000 €	16 708 758 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	22 248 369 €		22 248 369 €
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	507 612 248 €	10 056 400 €	517 668 648 €
- Frais d'acquisition non récupérables	11 787 169 €	164 499 €	11 951 668 €
- Prélèvement sur Prime d'émission			
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	3 475 322 €	-23 605 €	3 451 717 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	747 089 €		747 089 €
- Dépôts et cautionnements	190 884 €	-190 884 €	
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-2 120 116 €</b>	<b>12 618 720 €</b>	<b>10 498 603 €</b>

# Composition du patrimoine

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 €)
---------------------------	-------------------------------	--------------------------	---------------------------------------	----------------------------	--------------

## 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
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>1 818</b>	<b>10 957 828</b>	<b>685 300</b>	<b>11 643 128</b>

## 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	755 000	0	755 000
171 Rue Véron 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	1 069	1 110 000	0	1 110 000
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 BRETONNEAUX (Indivision à 50 %)	01/01/2013	871	2 405 000	0	2 405 000
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>7 986</b>	<b>17 198 710</b>	<b>7 455</b>	<b>17 206 165</b>

## Bureaux en province

31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	699 741	14 254	713 995
Avenue de la Marne - Espace Europe 59700 MARCQ EN BAROEUL	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 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
34/36/38 Rue Jules Verne 44700 ORVAULT	01/01/2013	356	350 000	0	350 000
70 Rue Maurice Flandin 69003 LYON	01/01/2013	296	482 000	0	482 000
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
<b>Sous-total bureaux en Province</b>		<b>30 531</b>	<b>48 199 066</b>	<b>327 813</b>	<b>48 526 879</b>
<b>Total bureaux</b>		<b>40 335</b>	<b>76 355 604</b>	<b>1 020 567</b>	<b>77 376 172</b>

## 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
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	13/02/1987	399	169 715	33 142	202 857
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 Montenotte / 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 Palikao / 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
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

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 €)
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 Ornano 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 (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	52	1 071 089	0	1 071 089
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	40	684 445	0	684 445
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	60	988 546	0	988 546
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	57	911 334	0	911 334
45 Rue Rochecouart 75009 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	574 607	0	574 607
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	75	1 017 145	0	1 017 145
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	55	823 692	0	823 692
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	64	897 516	0	897 516
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	92	2 706 156	0	2 706 156
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	900 633	0	900 633
62 Avenue Kléber / 2 Rue Cramosa 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	953 587	0	953 587
64 Rue de Passy 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	124	6 388 070	0	6 388 070
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	74	420 065	0	420 065
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	47	446 462	0	446 462
50 Rue Damrémont 75018 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	45	380 941	0	380 941
98 Rue de Flandre 75019 PARIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	75	552 651	0	552 651
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 Tritan 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 B 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
<b>Sous-total commerces à Paris</b>		<b>10 052</b>	<b>70 824 792</b>	<b>1 293 826</b>	<b>72 118 617</b>

#### 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
259/261 Rue de Paris - "Le Melliès" 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



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 €)
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 PARMAN	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
Lieudit "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
53/55/57 Avenue Pierre Curie 78210 SAINT CYR L'ECOLE	14/11/2006	530	800 000	40 720	840 720
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	20 110 083	0	20 110 083
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	13 003 882	217 560	13 221 442
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
Lieudit "Le Buisson" 77370 NANGIS	01/01/2013	5 181	4 530 000	0	4 530 000
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	62	481 536	0	481 536
10 Rue Isidore Nérat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	67	447 643	0	447 643
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	293 369	0	293 369
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	792 517	0	792 517
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	150	433 002	0	433 002
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	73	111 600	0	111 600
35 A 41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	50	482 115	0	482 115
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	113	623 790	0	623 790
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	110	428 808	0	428 808
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	47	235 807	0	235 807
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	70	196 256	0	196 256
34 Ter Av du Maréchal Foch / Av Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	309 962	0	309 962
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	35	424 618	0	424 618
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	92	337 913	0	337 913
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	63	350 889	0	350 889
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	58	410 399	0	410 399
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	80	192 688	0	192 688
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	72	546 018	0	546 018
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'Angeville / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000
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
Zac du Clos Rose - Lot n° 10 77144 MONTEVRAIN	01/01/2013	413	1 020 000	0	1 020 000
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 bld de Stalingrad - rue Jules Lagasse 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 130	3 750 000	0	3 750 000
<b>Sous-total commerce en région parisienne</b>		<b>60 158</b>	<b>109 410 242</b>	<b>1 325 195</b>	<b>110 735 437</b>
<b>Commerces en province</b>					
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

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 €)
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
Lotissement "La Grivonnaire" 53000 LAVAL	04/03/1988	510	274 408	6 250	280 659
Zac des Charrières - "L'Emeraude" 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
1603 Route de Frans - "Le Calypso" 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	12/07/1988	913	632 663	13 065	645 728
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
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBÉRY	10/10/1988	1 498	940 940	19 285	960 225
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 GrandBoucle 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 POINCONNET	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 - CC 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	609 796	12 653	622 449
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	05/12/1989	129	476 807	0	476 807
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	1 097 633	22 562	1 120 195
CC "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
Tattes 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
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 139	1 924 349	0	1 924 349
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 CHAVELLOT	28/10/2005	12 750	4 003 970	98 721	4 102 691
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
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	10 548	20 099 999	1 243 200	21 343 199
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 SARTLAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258
Avenue de la Croisette 02600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 197	1 264 791	0	1 264 791
Z.I des Wallons 02220 BRAINE	11/12/2009	886	918 278	0	918 278
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 ANGLÉS	30/12/2010	7 650	9 758 497	0	9 758 497
8 impasse Serge Réggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	28/12/2012	3 189	6 811 800	0	6 811 800

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 €)
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 Pigacièrre 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
Lofissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON	01/01/2013	1 139	910 000	0	910 000
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BAROEUL	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
1605 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	01/01/2013	500	750 000	0	750 000
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	867	1 300 000	0	1 300 000
Font Saint-Martial - "Le Chazaud" 87220 FEYTIAT	01/01/2013	610	583 000	0	583 000
26/31 Avenue des Landiers 73000 CHAMBERY	01/01/2013	458	370 000	0	370 000
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 (Indivision à 89,6 %)	01/01/2013	77	678 002	0	678 002
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	1 200 000	0	1 200 000
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
Rue de Stalingrad - Bâtiment A 44600 SAINT NAZAIRE	01/01/2013	153	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 - Lieudit champtier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	745 000	0	745 000
Zac La Boiserie - 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
Zac du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	780 000	0	780 000
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
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000
11-13 rue Philippe Laguiche - place aux Herbes 71000 MACON	01/01/2013	1 026	1 080 000	0	1 080 000
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	1 423 071	0	1 423 071
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
Lieudit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	01/01/2013	599	165 000	0	165 000
Lieudit "Bouy" 47500 FUMEL	01/01/2013	877	207 000	0	207 000
13 Rue Henri Potez 40800 AIRE SUR ADOUR	01/01/2013	1 026	407 000	0	407 000

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 €)
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 Mame 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	1 500	1 860 000	0	1 860 000
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	1 942 200	137 750	2 079 950
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
<b>Sous-total commerces en Province</b>		<b>171 648</b>	<b>225 882 096</b>	<b>3 751 182</b>	<b>229 633 279</b>
<b>Total commerces</b>		<b>241 858</b>	<b>406 117 130</b>	<b>6 370 203</b>	<b>412 487 333</b>
<b>Entrepôts en province</b>					
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	14/09/2010	6 212	9 489 000	0	9 489 000
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ (Indivision à 66,67 %)	01/01/2013	3 800	2 180 926	24 000	2 204 926
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	4 166	6 750 000	0	6 750 000
<b>Total entrepôts</b>		<b>14 178</b>	<b>18 419 926</b>	<b>24 000</b>	<b>18 443 926</b>
<b>Totaux</b>		<b>35 546 031 €</b>	<b>296 371</b>	<b>500 892 661</b>	<b>7 414 770</b>
					<b>508 307 431</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 500 892 660,56 €	+ 529 209 720,00 €	+ 491 188 889,69 €	+ 527 026 273,00 €
Immobilisations en cours			+ 4 600,30 €	+ 4 600,30 €
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 575 239,95 €		- 2 700 510,99 €	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>498 317 420,61 €</b>	<b>529 209 720,00 €</b>	<b>488 492 979,00 €</b>	<b>527 030 873,30 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières			+ 190 884,42 €	+ 190 884,42 €
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 10 781 566,43 €	+ 10 781 566,43 €	+ 11 680 931,92 €	+ 11 680 931,92 €
Autres créances	+ 868 220,01 €	+ 868 220,01 €	+ 8 921 138,17 €	+ 8 921 138,17 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 6 476 531,52 €	- 6 476 531,52 €	- 5 513 097,50 €	- 5 513 097,50 €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 16 539 827,23 €	+ 16 539 827,23 €	+ 7 607 461,29 €	+ 7 607 461,29 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 11 284 675,15 €	+ 11 284 675,15 €	+ 7 437 639,17 €	+ 7 437 639,17 €
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 53 117 096,36 €	- 53 117 096,36 €	- 61 762 824,11 €	- 61 762 824,11 €
Dettes d'exploitation	- 1 338 563,89 €	- 1 338 563,89 €	- 2 603 300,71 €	- 2 603 300,71 €
Dettes diverses	- 3 489 074,29 €	- 3 489 074,29 €	- 3 117 220,11 €	- 3 117 220,11 €
Dettes diverses/Distribution	- 6 540 439,52 €	- 6 540 439,52 €	- 6 565 416,46 €	- 6 565 416,46 €
<b>Total II</b>	<b>-31 487 416,76 €</b>	<b>-31 487 416,76 €</b>	<b>-43 723 803,92 €</b>	<b>-43 723 803,92 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 1 321,79 €	+ 1 321,79 €	+ 1 438,04 €	+ 1 438,04 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 479 180,02 €	+ 479 180,02 €	+ 365 785,17 €	+ 365 785,17 €
Produits constatés d'avance	- 66 666,67 €	- 66 666,67 €	- 93 333,33 €	- 93 333,33 €
<b>Total III</b>	<b>413 835,14 €</b>	<b>413 835,14 €</b>	<b>273 889,88 €</b>	<b>273 889,88 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>467 243 838,99 €</b>		<b>445 043 064,96 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>	<b>498 136 138,38 €</b>		<b>483 580 959,26 €</b>	

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



# Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	370 866 492,00 €		17 083 827,00 €	387 950 319,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	38 891 632,10 €		5 646 595,63 €	44 538 227,73 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-13 736 550,61 €		-164 499,35 €	-13 901 049,96 €
<b>Primes de Fusion</b>				
Primes de Fusion	50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélèvement sur prime de Fusion	-747 088,53 €			-747 088,53 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-3 475 322,18 €		23 604,82 €	-3 451 717,36 €
Réserves				
Report à nouveau	2 897 053,18 €	-522 245,87 €		2 374 807,31 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	26 404 040,60 €	-26 404 040,60 €		
Résultat de l'exercice N			25 903 704,22 €	25 903 704,22 €
Acomptes sur distribution N-1	-26 926 286,47 €	26 926 286,47 €		
Acomptes sur distribution N			-26 292 458,29 €	-26 292 458,29 €
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>445 043 064,96 €</b>		<b>22 200 774,03 €</b>	<b>467 243 838,99 €</b>

# Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 380 799,60 €	6 365 291,31 €
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		
Grosses réparations couvertes par provisions	837 136,24 €	801 861,21 €
Travaux d'entretien	306 827,42 €	184 181,32 €
Autres charges Immobilières	3 053 199,72 €	2 503 264,60 €
<b>Total charges immobilières</b>	<b>10 577 962,98 €</b>	<b>9 854 598,44 €</b>
Rémunération de la société de gestion	3 318 743,74 €	3 278 629,30 €
TVA NR Rémunération de la société de gestion	18 988,36 €	20 336,76 €
Honoraires de souscription	3 485 285,61 €	2 613 684,96 €
Frais d'acquisitions	164 499,35 €	448 313,68 €
Frais sur ventes		
Frais de fusion		
Diverses charges d'exploitation	686 527,60 €	770 978,56 €
Pertes sur créances irrécouvrables	124 406,62 €	1 195 471,95 €
<b>Dotation aux amortissements et provisions</b>		
Amortissements d'exploitation	122 373,45 €	70 302,99 €
Provisions pour créances douteuses	1 804 692,37 €	1 482 333,04 €
Provisions pour grosses réparations	711 865,20 €	713 216,11 €
Autres provisions d'exploitation		
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>10 437 382,30 €</b>	<b>10 593 267,35 €</b>
Charges financières	1 109 643,16 €	1 465 422,13 €
<b>Total charges financières</b>	<b>1 109 643,16 €</b>	<b>1 465 422,13 €</b>
Charges exceptionnelles	53 566,01 €	10 293,62 €
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>53 566,01 €</b>	<b>10 293,62 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>25 903 704,22 €</b>	<b>26 404 040,60 €</b>
<b>Total général</b>	<b>48 082 258,67 €</b>	<b>48 327 622,14 €</b>

Produits (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	35 593 260,21 €	35 783 737,80 €
Charges facturées	6 380 799,60 €	6 365 291,31 €
<b>Produits annexes</b>		
Autres produits divers	187 045,27 €	54 475,37 €
<b>Total produits immobiliers</b>	<b>42 161 105,08 €</b>	<b>42 203 504,48 €</b>
Transferts de charges d'exploitation	3 653 084,93	3 058 902,51 €
Transferts de charges s/frais de vente		
<b>Reprises d'amortissements et provisions</b>		
Amortissements d'exploitation		
Provisions créances douteuses	841 258,35 €	1 830 946,94 €
Provisions grosses réparations	837 136,24 €	801 861,21 €
Autres provisions d'exploitation		
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>5 331 479,52 €</b>	<b>5 691 710,66 €</b>
Produits financiers	84 965,71 €	47 441,84 €
<b>Total produits financiers</b>	<b>84 965,71 €</b>	<b>47 441,84 €</b>
Produits exceptionnels	504 708,36 €	384 965,16 €
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>504 708,36 €</b>	<b>384 965,16 €</b>
<b>Total général</b>	<b>48 082 258,67 €</b>	<b>48 327 622,14 €</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	76 355 604	78 050 000	76 355 604	79 685 000
Locaux commerciaux	406 117 130	434 319 720	396 413 359	430 397 940
Entrepôts	18 419 926	16 840 000	18 419 926	16 943 333
<b>Total</b>	<b>500 892 661</b>	<b>529 209 720</b>	<b>491 188 890</b>	<b>527 026 273</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts				
<b>Total général</b>	<b>500 892 661</b>	<b>529 209 720</b>	<b>491 188 890</b>	<b>527 026 273</b>

Baisse de 1,5 % à patrimoine constant

## Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Bureaux</b>				
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	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	
102 Rue Henri Barbusse / 25 Rue Duguay 95100 ARGENTEUIL	336 607		336 607	
Avenue de la Libération 77000 MELUN	1 612 103		1 612 103	
21 Rue des Génottes 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	2 500 000		2 500 000	
58/60 Rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	755 000		755 000	
171 Rue Véron 94140 ALFORTVILLE	1 110 000		1 110 000	
4 Rue Stéphane Mory 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	610 000		610 000	
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	7 870 000		7 870 000	
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEAUX (Indivision à 50 %)	2 405 000		2 405 000	
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	699 741		699 741	
Avenue de la Mame - Espace Europe 59700 MARCQ EN BAROEUL	1 150 662		1 150 662	
Zac Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	1 308 622		1 308 622	
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	3 849 550		3 849 550	
Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision à 50 %)	2 667 576		2 667 576	
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	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	
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	730 000		730 000	
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	766 000		766 000	
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	1 100 000		1 100 000	
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	610 000		610 000	
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	10 500 000		10 500 000	
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	4 430 000		4 430 000	
<b>Total Bureaux</b>	<b>76 355 604</b>	<b>78 050 000</b>	<b>76 355 604</b>	<b>79 685 000</b>
<b>Locaux commerciaux</b>				
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	110 504		110 504	
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	263 403		263 403	
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	185 988		185 988	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
121 Rue des Dames 75017 PARIS	109 763		109 763	
47/49 Boulevard Bessières 75017 PARIS	169 715		169 715	
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	217 313		217 313	
183 Rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	215 803		215 803	
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	180 136		180 136	
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	173 704		173 704	
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	457 347		457 347	
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	145 694		145 694	
13 Rue Brezin 75014 PARIS	560 250		560 250	
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	118 536		118 536	
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	216 612		216 612	
39 Rue Didot 75014 PARIS	92 720		92 720	
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	333 101		333 101	
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	528 388		528 388	
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	346 059		346 059	
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	315 000		315 000	
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	490 000		490 000	
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	290 000		290 000	
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	180 000		180 000	
125 Rue Ordener 75018 PARIS	790 000		790 000	
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	165 000		165 000	
5 Rue Franklin 75016 PARIS	485 816		485 816	
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	1 270 000		1 270 000	
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	330 000		330 000	
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	760 000		760 000	
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	650 000		650 000	
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	170 000		170 000	
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	670 000		670 000	
8 Rue Brantome 75003 PARIS	520 000		520 000	
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	640 000		640 000	
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	390 000		390 000	
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	390 000		390 000	
19 Rue de Washington 75008 PARIS	580 000		580 000	
52 Rue du Javelot 75013 PARIS	555 000		555 000	
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	940 000		940 000	
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	2 040 000		2 040 000	
78 Avenue Kléber 75016 PARIS	1 520 000		1 520 000	
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	2 160 000		2 160 000	
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS (Indivision à 89,6 %)	1 071 089		1 071 089	
64/66 Rue Saint Louis en l'Isle 75004 PARIS (Indivision à 89,6 %)	684 445		684 445	
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (Indivision à 89,6 %)	988 546		988 546	
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	911 334		911 334	
45 Rue Rochecouart 75009 PARIS (Indivision à 89,6 %)	574 607		574 607	
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS (Indivision à 89,6 %)	1 017 145		1 017 145	
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	823 692		823 692	
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS (Indivision à 89,6 %)	897 516		897 516	
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	2 706 156		2 706 156	
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	900 633		900 633	
62 Avenue Kléber / 2 Rue Ciramosa 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	953 587		953 587	
64 Rue de Passy 75016 PARIS (Indivision à 89,6 %)	6 388 070		6 388 070	
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	420 065		420 065	
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision à 89,6 %)	446 462		446 462	
50 Rue Damrémont 75018 PARIS (Indivision à 89,6 %)	380 941		380 941	
98 Rue de Flandre 75019 PARIS (Indivision à 89,6 %)	552 651		552 651	
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	930 000		930 000	
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	880 000		880 000	
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	3 280 000		3 280 000	
22 place des Innocents 75001 PARIS	1 450 000		1 450 000	
36 rue de Rambuteau 75003 PARIS	4 900 000		4 900 000	
6 place Tritan Bernard - 64-66 avenue des Termes 75017 PARIS	1 820 000		1 820 000	
21 Rue Danièle Casanova 75001 PARIS	1 650 000		1 650 000	
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	830 000		830 000	
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	860 000		860 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	1 250 000		1 250 000	
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	260 000		260 000	
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	230 000		230 000	
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	345 000		345 000	
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	1 971 000		1 971 000	
56 / 56 B Rue Buzenval 75020 PARIS	2 020 000		2 020 000	
257 rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	510 000		510 000	
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	182 939		182 939	
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	198 184		198 184	
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	592 874		592 874	
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	1 088 913		1 088 913	
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	152 449		152 449	
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	1 283 459		1 283 459	
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	1 019 228		1 019 228	
Centre Commercial "Les Linandes Beiges" 95000 CERGY	660 104		660 104	
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	255 924		255 924	
CC "Les Arcades" - Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN	770 870		770 870	
Avenue de la Grange 91330 YERRES	508 678		508 678	
CCI "La Villedieu" - Avenue Paul Cézanne 78990 ÉLANCOURT	1 168 788		1 168 788	
1 Rue du Chêne à Champagne 91700 FLEURY MEROGIS	701 265		701 265	
Lieudit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	3 202 027		3 202 027	
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	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	
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	20 110 083		20 110 083	
27 et 29 rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	1 670 000		1 670 000	
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	13 847 325		13 847 325	
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)	13 003 882		13 003 882	
35 boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	4 450 000		4 450 000	
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	360 000		360 000	
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	150 000		150 000	
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	280 000		280 000	
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	140 000		140 000	
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	1 136 000		1 136 000	
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	230 000		230 000	
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	550 000		550 000	
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	710 000		710 000	
Lieudit "Le Buisson" 77370 NANGIS	4 530 000		4 530 000	
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision à 89,6 %)	481 536		481 536	
10 Rue Isidore Nérat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision à 89,6 %)	447 643		447 643	
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON (Indivision à 89,6 %)	293 369		293 369	
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision à 89,6 %)	792 517		792 517	
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (Indivision à 89,6 %)	433 002		433 002	
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision à 89,6 %)	111 600		111 600	
35 A 41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (Indivision à 89,6 %)	482 115		482 115	
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision à 89,6 %)	623 790		623 790	
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	428 808		428 808	
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision à 89,6 %)	235 807		235 807	
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET (Indivision à 89,6 %)	196 256		196 256	
34 Ter Av du Maréchal Foch / Av Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision à 89,6 %)	309 962		309 962	
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision à 89,6 %)	424 618		424 618	
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision à 89,6 %)	337 913		337 913	
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision à 89,6 %)	350 889		350 889	
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision à 89,6 %)	410 399		410 399	
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision à 89,6 %)	192 688		192 688	
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision à 89,6 %)	546 018		546 018	
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	2 550 000		2 550 000	
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	670 000		670 000	
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	2 460 000		2 460 000	
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	710 000		710 000	
32 Rue d'Angevillier / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	370 000		370 000	
13 avenue de la Victoire 77100 MEAUX	960 000		960 000	
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	390 000		390 000	



Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	280 000		280 000	
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	525 000		525 000	
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	1 900 000		1 900 000	
Centre commercial "ESPACE" - Avenue Paul Raoult 78130 LES MUREAUX	8 190 000		8 190 000	
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	734 000		734 000	
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	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	
2-8 place Aribault - avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	1 590 000		1 590 000	
99-103 bld de Stalingrad - rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	3 750 000		3 750 000	
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	136 975		136 975	
Centre Commercial Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	109 763		109 763	
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	76 225		76 225	
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	76 225		76 225	
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	350 633		350 633	
Lotissement "La Cristole" 84000 AVIGNON	335 736		335 736	
Lotissement "La Grivonnaire" 53000 LAVAL	274 408		274 408	
Zac des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	462 835		462 835	
25/27 Boulevard Victor Hugo - "L'Orsay" 87000 LIMOGES	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	
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	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	
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie 02100 FAYET	628 730		628 730	
Centre Commercial Grand'Boucle 05100 BRIANÇON	379 379		379 379	
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	314 045		314 045	
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	1 218 023		1 218 023	
Forum Le Poinçonnet 36330 LE POINCONNET	392 007		392 007	
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	1 950 000		1 950 000	
Route des Romains 57100 THIONVILLE	823 225		823 225	
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	1 210 140		1 210 140	
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	929 482		929 482	
Forum Sud - CC du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	457 347		457 347	
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	609 796		609 796	
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	504 134		504 134	
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	476 807		476 807	
La Banque à Genêts 50470 LA GLACERIE	793 192		793 192	
302 Avenue de Dunkerque 59130 LAMBERSART	200 470		200 470	
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	300 325		300 325	
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	625 041		625 041	
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	472 592		472 592	
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	254 072		254 072	
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE	503 082		503 082	
Zac de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	981 406		981 406	
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	365 878		365 878	
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	249 462		249 462	
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	858 212		858 212	
Rue Lavoisier 59160 LOMME	1 097 633		1 097 633	
CC "Le Clos Jacquin" - Rue du Général Giraud 31000 TOULOUSE	1 158 613		1 158 613	
Allée des Ailes 03200 VICHY	838 470		838 470	
Tattes de Borly Nord - Route Nationale 907 74380 CRANVES-SALES	830 847		830 847	
Zac Saint-Michel 83130 LA GARDE	1 040 007		1 040 007	
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	1 924 349		1 924 349	
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	177 451		177 451	
Zone d'activités de la Fougère 88150 CHAVELOT	4 003 970		4 003 970	
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	5 216 000		5 216 000	
Rue Paderborn 72000 LE MANS	197 672		197 672	
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	8 152 582		8 152 582	
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	20 099 999		20 099 999	
Route d'Arras 62320 DROCOURT	1 820 000		1 820 000	
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	3 450 850		3 450 850	
17 Avenue de Dordogne 24200 SARLAT	6 112 258		6 112 258	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Avenue de la Croisette 02600 VILLERS-COTTERETS	1 264 791		1 264 791	
Z.I des Wallons 02200 BRAINE	918 278		918 278	
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	1 994 084		1 994 084	
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	1 270 497		1 270 497	
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	885 687		885 687	
Zac de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	3 500 000		3 500 000	
ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	1 585 386		1 585 386	
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	824 400		824 400	
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	2 771 870		2 771 870	
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	1 487 194		1 487 194	
15 Boulevard Henri Cordier 22600 LOUDEAC	1 800 000		1 800 000	
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLES	9 758 497		9 758 497	
8 impasse Serge Réggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	6 811 800		6 811 800	
Route Nationale N 152 45380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN	-		290 000	
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	920 000		920 000	
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	1 410 000		1 410 000	
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	560 000		560 000	
Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT LO	280 000		280 000	
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	590 000		590 000	
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	310 000		310 000	
Z.I. La République 86000 POITIERS	450 000		450 000	
14 Avenue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE	1 380 000		1 380 000	
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	1 320 000		1 320 000	
Lotissement "La Cristole II" 84000 AVIGNON	910 000		910 000	
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BAROEUL	500 000		500 000	
136 Rue de la Sous-Préfecture 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	210 000		210 000	
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	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	
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	
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	980 000		980 000	
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE (Indivision à 89,6 %)	678 002		678 002	
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	780 000		780 000	
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	1 700 000		1 700 000	
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	480 000		480 000	
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	310 000		310 000	
2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS	310 000		310 000	
82/86 Boulevard Carnot 06400 CANNES	1 200 000		1 200 000	
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	1 040 000		1 040 000	
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	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	
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	1 950 000		1 950 000	
136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ	125 000		125 000	
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	275 000		275 000	
100 Cours Gambetta 69007 LYON	1 240 000		1 240 000	
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	370 000		370 000	
117 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG	520 000		520 000	
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	5 700 000		5 700 000	
Zac Confluence 69002 LYON	4 300 000		4 300 000	
Zac des Livraindières - Lieudit champrier des Vallées 28100 DREUX	745 000		745 000	
Zac La Boiserie - Route de Loris 45500 GIEN	730 000		730 000	
Lieu dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	2 910 000		2 910 000	
Lieu dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	3 800 000		3 800 000	
La Gare 69440 MORNANT	3 560 000		3 560 000	
Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	5 900 000		5 900 000	
Zac du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	780 000		780 000	
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	1 600 000		1 600 000	
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	790 000		790 000	
1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	1 630 000		1 630 000	
47 rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	670 000		670 000	

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
20-22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	350 000		350 000	
Avenue des Bates 28100 DREUX	570 000		570 000	
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	870 000		870 000	
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	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	1 423 071		1 490 300	
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	133 050		133 050	
Z.I de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	322 430		322 430	
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	1 170 000		1 170 000	
1/3 Rue Berthe Molly 68000 COLMAR	1 090 000		1 090 000	
Route de Chardonchamp 86440 MIGNE AUXANCES	690 000		690 000	
Rue Marcel Queria 35600 REDON	560 000		560 000	
Lieudit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	165 000		165 000	
Lieudit "Bouy" 47500 FUMEL	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	
44-46 rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	950 000		950 000	
41-43 rue de la Victoire de la Marne 52000 CHAUMONT	885 000		885 000	
22 rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	870 000		870 000	
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	1 860 000		1 860 000	
11 allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1 980 000		1 980 000	
ZAC Jaux de Venette, rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	1 942 200		1 942 200	
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	7 760 000		7 760 000	
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELE	3 400 000		3 400 000	
50, Avenue des Fenots 28100 DREUX	8 250 000		8 250 000	
119, rue Nationale 49300 CHOLET	1 250 000		1 250 000	
Zac du Bas Terroir, rue de Tourmai 59119 WAZIERS	7 400 000		7 400 000	
10-12 rue du Temple 89000 AUXERRE	675 000		-	
25 rue Thiers 64100 BAYONNE	1 290 000		-	
27 avenue de Marigny 75008 PARIS	3 620 000		-	
35 rue du Sauvage 68100 MULHOUSE	900 000		-	
131, rue Saint-Denis 75001 PARIS	3 576 000		-	
<b>Total locaux commerciaux</b>	<b>406 117 130</b>	<b>434 319 720</b>	<b>396 413 359</b>	<b>430 397 940</b>
<b>Entrepôts</b>				
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	9 489 000		9 489 000	
Lieudit "Le Vinage" 59223 RONCQ (Indivision à 66,67 %)	2 180 926		2 180 926	
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	6 750 000		6 750 000	
<b>Total entrepôts</b>	<b>18 419 926</b>	<b>16 840 000</b>	<b>18 419 926</b>	<b>16 943 333</b>
<b>Total Général</b>	<b>500 892 661</b>	<b>529 209 720</b>	<b>491 188 890</b>	<b>527 026 273</b>

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2016, 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 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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.

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. La méthodologie suivie par ce dernier consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2016 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale globale des immeubles, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Compte tenu du plan de travaux à venir et du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 2 % des loyers quittancés a été provisionnée en 2016.

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

## Immobilisations locatives

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Terrains et constructions locatives	490 601 824,19 €	10 061 000,00 €	290 000,03 €	500 372 824,16 €
Amortissement bail à construction	-229 699,63 €		67 229,16 €	-296 928,79 €
Agencements, aménagements sur construction	816 765,13 €			816 765,13 €
Immobilisations en cours	4 600,30 €		4 600,30 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>491 193 489,99 €</b>	<b>10 061 000,00 €</b>	<b>361 829,49 €</b>	<b>500 892 660,50 €</b>

L'augmentation des immobilisations locatives sur l'exercice 2016 correspond aux acquisitions suivantes :

Auxerre	675 000,00 €
Bayonne	1 290 000,00 €
27 Marigny	3 620 000,00 €
Mulhouse	900 000,00 €
Saint-Denis	3 576 000,00 €
<b>Total</b>	<b>10 061 000,00 €</b>

La diminution des immobilisations locatives en valeur brute correspond à l'arbitrage de l'immeuble de La Chapelle-Saint-Mesmin.

## État des provisions

	Cumulées au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	2 700 510,99 €	711 865,20 €	-837 136,24 €	2 575 239,95 €
Provisions pour créances douteuses	5 513 097,50 €	1 804 692,37 €	-841 258,35 €	6 476 531,52 €
Provisions pour litige et risque				
Provisions pour créances d'exploitation				
<b>Total</b>	<b>8 213 608,49 €</b>	<b>2 516 557,57 €</b>	<b>-1 678 394,59 €</b>	<b>9 051 771,47 €</b>

■ La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond à 2 % des loyers quittancés. Le plan de travaux quinquennal fait ressortir que les provisions passées sont suffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2017.

■ Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent aux travaux réalisés sur l'année. Les principaux immeubles concernés sont Malakoff pour 134 947,43 €, Paris - Sebastopol

pour 103 094,66 €, Auxerre - Clairions pour 100 658,60 €, Saint-Privat pour 95 495,00 € et Elancourt - La Villegie pour 80 005,80 €.

■ Les dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses sur l'exercice 2016 concernent cent vingt-deux locataires. Les reprises concernent quatre-vingt-six locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

## Affectation du résultat 2015

Report à nouveau antérieur	2 897 053,18 €
Résultat de l'exercice 2015	26 404 040,60 €
Dividendes versés aux associés	26 926 286,47 €
Report à nouveau	2 374 807,31 €
<b>Total</b>	<b>29 301 093,78 €</b>

Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 21 juin 2016.

## État des créances

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	10 781 566,43 €	10 781 566,43 €	
Créances fiscales	576 001,01 €	576 001,01 €	
Débiteurs divers	292 219,00 €	292 219,00 €	
<b>Total</b>	<b>11 649 786,44 €</b>	<b>11 649 786,44 €</b>	

■ Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore encaissés pour 9 297 119,38 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 1 484 447,05 €.

■ Les créances fiscales correspondent à de la TVA déductible et un produit à recevoir de 125 732,00 € sur l'immeuble WAZIERS concernant la taxe foncière 2016.

■ Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le montant des fonds de roulement de syndic pour 209 392,02 €.



## État des dettes

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Emprunt auprès des établissements de crédit	46 274 879,02 €	74 172,38 €	46 200 706,64 €
Dépôts de garantie des locataires	6 842 217,34 €		6 842 217,34 €
Locataires créditeurs	566 416,84 €	566 416,84 €	
Dettes fiscales	2 098 686,83 €	2 098 686,83 €	
Associés solde sur distribution	6 540 439,52 €	6 540 439,52 €	
Créditeurs divers	1 390 387,46 €	1 390 387,46 €	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	772 147,05 €	772 147,05 €	
<b>Total</b>	<b>64 485 174,06 €</b>	<b>11 442 250,08 €</b>	<b>53 042 923,98 €</b>

■ Les emprunts à plus d'un an sont constitués d'un emprunt hypothécaire émis auprès de la Société Générale pour 46 200 706,64 € à échéance 29-11-2025, remboursable in fine à hauteur de 36 630 000 €. Cet emprunt a été mis en place en février 2016 à la suite du refinancement de la dette de Ficommerce et du remboursement concomitant des emprunts Monte Paschi Banque et Crédit Foncier.

Ficommerce dispose par ailleurs d'une ligne de crédit de trésorerie confirmée d'un montant maximum de 15 000 000 € auprès de BNP Paribas destinée à préfinancer les acquisitions dans l'attente de la levée de fonds ou de l'encaissement du produit des arbitrages. Au 31/12/2016,

cette ligne n'a pas été tirée. Le solde à moins d'un an correspond aux intérêts courus pour 74 172,38 €.

■ Les locataires créditeurs représentent des loyers encaissés en 2016 sur le quittance du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

■ Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 1 466 333,39 € et la TVA sur factures à établir pour 122 206,58 €.

■ Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 versé en janvier 2017.

■ Les créditeurs divers représentent

principalement des dividendes non encore versés aux associés pour 580 721,48 € (dividendes bloqués, dividendes rejetés, chèques non débités, etc.), des retraits de parts de décembre en attente de remboursement pour 586 613,60 €, des charges à payer pour 154 000,00 € (honoraires des experts immobiliers, jetons de présence) et divers comptes créditeurs pour 69 052,38 €.

■ Les dettes fournisseurs représentent majoritairement les soldes fournisseurs de biens et services pour -931 929,63 €, et les factures non parvenues et avances sur fournisseurs pour 1 700 329,04 € (principalement les honoraires du gérant à payer).

### Délai de paiement des fournisseurs

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

Exercice	Total Dettes fournisseurs	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance < ou = à 60 j	Dont échéance > à 60 j
31/12/2015	1 928 065	-51 101	1 979 166	1 979 065	
31/12/2016	-931 930	-1 120 373	188 444	188 444	

## Capital

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Capital souscrit	370 866 492,00 €	17 083 827,00 €		387 950 319,00 €
Prime d'émission	38 891 632,10 €	5 646 595,63 €		44 538 227,73 €
Prélèvement sur prime d'émission	-13 736 550,61 €		164 499,35 €	-13 901 049,96 €
Prime de fusion	50 869 094,87 €			50 869 094,87 €
Prélèvement sur prime de fusion	-747 088,53 €			-747 088,53 €

■ Le capital social au 31 décembre 2016 est composé de 2 535 623 parts contre 2 423 964 parts au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les souscriptions nettes des retraits en 2016 ont conduit à la création de 111 659 parts soit une augmentation du capital à hauteur de 17 083 827 €.

■ La valeur nominale de la part est de 153 €.

■ Les prélèvements sur la prime d'émission correspondent aux frais afférents aux souscriptions et aux acquisitions.

### Plus ou moins values réalisées s/cessions d'immeubles

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-3 475 322,18 €	41 536,57 €	17 931,75 €	-3 451 717,36 €

■ Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values

réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

## État des engagements

Engagements reçus	1 626 680,00 €
-------------------	----------------

- Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

Engagements donnés	46 200 706,64 €
--------------------	-----------------

- La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès de la banque Monte Paschi et du Crédit Foncier de France d'un montant correspondant au total des emprunts hypothécaires. Ces garanties se sont substituées au bénéfice de la Société Générale lors du refinancement de la dette de Ficommerce réalisée en 2016 et du remboursement concomitant des emprunts Monte Paschi et Crédit Foncier de France. Elle représentent un montant total équivalent au capital restant dû au 31 décembre 2016, soit 46 200 707 €.
- L'emprunt auprès de la Société Générale étant à taux variable (Euribor 3 mois), les contrats de couverture de risque de

taux initiaux ont été maintenus jusqu'à leur échéance. Ces couvertures ont été complétées, en 2016, par un contrat de swap de taux à départ décalé à échéance 2025, permettant de fixer le taux d'une partie de l'emprunt à 1,42 % et de couvrir en permanence, avec les autres instruments en cours, environ 65 % du capital restant dû. Au 31 décembre 2016, les instruments de couverture sont constitués d'un contrat de garantie de taux plafond (CAP) de 15 000 000 € à échéance 2019 assorti d'un prix d'exercice de 3 % et du swap de taux mentionné supra pour 14 568 452 €. Le nominal de ces instruments de couverture constitue donc un engagement d'un montant total de 29 568 452 €.

## Informations relatives au compte de résultat

### Soldes intermédiaires de gestion

<b>Produits de l'exercice</b>		
Loyers	35 593 260,21 €	
Charges facturées	6 380 799,60 €	
Autres produits divers	187 045,27 €	
<b>Production de l'exercice</b> (ou production brute de l'activité immobilière)		<b>42 161 105,08 €</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 380 799,60 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-306 827,42 €	
Grosses réparations	-837 136,24 €	
Autres charges immobilières	-3 053 199,72 €	
<b>Production nette</b> (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>31 583 142,10 €</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>-7 674 044,66 €</b>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>23 909 097,44 €</b>
Pertes sur créances irrécouvrables		-124 406,62 €
Dotations aux amortissements d'exploitation nettes des reprises		
Dotations aux provisions d'exploitation nettes des reprises		-960 536,43 €
Transferts de charges d'exploitation		3 653 084,93 €
Imputation des frais sur ventes sur plus ou moins values		
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)</b>		<b>26 477 239,32 €</b>
Produits financiers	84 965,71 €	
Charges financières	-1 109 643,16 €	
<b>Résultat net des opérations financières</b>		<b>-1 024 677,45 €</b>
<b>Résultat courant</b>		<b>25 452 561,87 €</b>
Produits exceptionnels	504 708,36 €	
Charges exceptionnelles	-53 566,01 €	
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>		<b>451 142,35 €</b>
<b>Résultat net comptable</b>		<b>25 903 704,22 €</b>

## Détail du compte de résultat

### Charges

<b>Les charges immobilières</b>		<b>10 577 962,98 €</b>
comprennent :		
- les charges récupérables auprès des locataires		6 380 799,60 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions		837 136,24 €
- les travaux d'entretien et de réparation		306 827,42 €
- les charges non récupérables		1 276 717,12 €
- les impôts et taxes		1 035 529,89 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs		386 369,52 €
- les honoraires de relocation		88 929,35 €
- les primes d'assurances		12 535,84 €
- des honoraires divers		253 118,00 €
<b>Les charges d'exploitation de la société</b>		<b>10 437 382,30 €</b>
comprennent :		
La rémunération de gérance	Assiette	3 318 743,74 €
- 9,30 % HT des recettes locatives encaissées et produits financiers (honoraires facturés)	35 815 900,75 €	3 330 878,77 €
- Charge à payer 2016 au titre des recettes locatives et produits financiers non encaissés (provision)	4 472 593,78 €	415 951,22 €
- Extourne charge à payer sur exercices antérieurs		-428 086,25 €
Les honoraires de souscription		3 485 285,61 €
10 % HT sur les souscriptions		
Les diverses charges d'exploitation		686 527,60 €
- Les honoraires des commissaires aux comptes		60 679,40 €
- Les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier		141 302,46 €
- Les honoraires du dépositaire		108 730,60 €
- La redevance AMF		4 835,76 €
- La rémunération et frais du conseil de surveillance		12 583,72 €
- La CVAE		302 760,00 €
- Diverses charges de gestion courante		55 635,66 €
Les frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission		164 499,35 €
Les frais de vente prélevés sur la prime d'émission		
Les dotations aux provisions sont détaillées au point "État des provisions".		2 638 931,02 €
Les pertes / créances irrécouvrables		124 406,62 €
<b>Les charges financières correspondent</b>		<b>1 109 643,16 €</b>
- aux charges d'intérêts sur les emprunts		1 109 643,16 €
<b>Les charges exceptionnelles correspondent</b>		<b>53 566,01 €</b>
- à des charges exceptionnelles diverses		53 566,01 €

### Produits

<b>Les produits de l'activité immobilière enregistrent pour</b>	<b>42 161 105,08 €</b>
- les loyers de vos immeubles	35 593 260,21 €
- les charges refacturées	6 380 799,60 €
- des autres produits	187 045,27 €
<b>Les autres produits d'exploitation enregistrent pour</b>	<b>5 331 479,52 €</b>
- les reprises de provisions pour créances douteuses	841 258,35 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	837 136,24 €
- les reprises de provisions pour litiges	
- les transferts de charges	3 653 084,93 €
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	
<b>Les produits financiers pour</b>	<b>84 965,71 €</b>
	84 965,71 €
<b>Les produits exceptionnels correspondent pour</b>	<b>504 708,36 €</b>
- à des produits exceptionnels divers	504 708,36 €
<b>Au total, les produits atteignent</b>	<b>48 082 258,67 €</b>
<b>contre un total de charges de</b>	<b>22 178 554,45 €</b>
<b>Le solde, soit</b>	
<b>correspond au bénéfice de l'exercice.</b>	<b>25 903 704,22 €</b>

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

	Montant total	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2016 : 2 535 623</b>		
Placements immobiliers	498 317 420,61 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-31 073 581,62 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>467 243 838,99 €</b>	<b>184,27 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	529 209 720,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-31 073 581,62 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>498 136 138,38 €</b>	<b>196,46 €</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,00 % HT du prix de souscription	49 813 613,84 €	
	<b>49 813 613,84 €</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,12 %	37 679 732,06 €	
	<b>37 679 732,06 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>585 629 484,28 €</b>	<b>230,96 €</b>

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

## Tableau de financement

	2015	2016
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>15 114 682,22 €</b>	<b>15 045 100,46 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	26 404 040,60 €	25 903 704,22 €
Disponibilités des SCPI Absorbées		
Cessions d'actifs		385 434,31 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital ( prime d'émission nette )	14 712 818,18 €	22 730 422,63 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	828 693,64 €	-9 538 610,39 €
Dotations aux provisions	2 265 852,14 €	2 638 930,96 €
Dépôts reçus		
<b>Total des ressources</b>	<b>44 211 404,56 €</b>	<b>42 119 881,73 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	6 194 403,71 €	-8 880 849,36 €
Distribution de l'exercice :		
- Solde du dividende de l'exercice précédent	6 994 300,77 €	6 565 416,46 €
- Acomptes sur dividendes de l'exercice	20 360 870,01 €	19 752 018,77 €
- Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	8 098 603,68 € <sup>(**)</sup>	10 225 499,35 € <sup>(**)</sup>
Reprise d'amortissements et de provisions	2 632 808,15 €	1 678 394,59 €
Frais de fusion		
Dépôts réglés		
<b>Total des emplois</b>	<b>44 280 986,32 €</b>	<b>29 340 479,81 €</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice <sup>(*)</sup></b>	<b>15 045 100,46 €</b>	<b>27 824 502,38 €</b>

<sup>(\*)</sup> Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les certificats de dépôts.

<sup>(\*\*)</sup> Afin d'offrir une lecture plus pertinente du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI FICOMMERCE

SCPI au Capital de 370 866 492 Euros  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

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

Aux Associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

#### II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

L'annexe comptable expose les règles et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénables déterminées par l'expert immobilier.

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

#### III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Lyon et Paris, le 23 mars 2017

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI



# Rapport spécial

## SCPI FICOMMERCE

SCPI au Capital de 370 866 492 Euros  
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 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

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

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

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 et présent, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la Société de Gestion perçoit au titre de ses fonctions :

##### 1 - Honoraires de souscription

Une commission de souscription de 10 % HT destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise.

Au titre de 2016, cette commission s'élève à 3 485 285,61 € HT.

##### 2 - Honoraires de gestion

Un forfait de 9,30 % HT calculé sur les recettes locatives et financières HT de la société.

Au titre de 2016, cette commission a été comptabilisée pour un montant de 3 315 443,74 € HT et facturée pour un montant de 3 327 578,77 € HT.

##### 3 - Honoraires de cession

Une commission de cession de 15,24 € pour frais de dossier, quel que soit le nombre de parts concernées, lors des cessions ou retraits de parts.

Au titre de 2016, cette commission s'élève à 3 390,90 € HT.

##### 4 - 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.

Au titre de 2016, cette commission s'élève à 3 300,00 € 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.

Au cours de l'exercice 2016, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

##### 5 - Honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% HT du montant hors taxes des travaux effectués sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

Au cours de l'exercice 2016, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

Fait à Lyon et Paris, le 23 mars 2017

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

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2016 à 387 950 319 €.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

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

#### Quatrième résolution

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

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 711 865,20 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 25 903 704,22 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 2 374 807,31 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 28 278 511,53 €

1°/ décide de répartir une somme de 26 292 458,29 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 388 754,07 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 986 053,24 €.

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

#### Sixième résolution

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

- Valeur comptable 467 243 838,99 €, soit 184,27 € par part
- Valeur de réalisation 498 136 138,38 €, soit 196,46 € par part
- Valeur de reconstitution 585 629 484,28 €, soit 230,96 € par part.

#### Septième résolution

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

#### Huitième résolution

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

- De renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire du Cabinet CAILLIAU DEDOIT et ASSOCIÉS, dont le siège social est situé 19, Rue Clément Maro – 75008 PARIS pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022,
- De ne pas renouveler le mandat de Co-commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Jean-Jacques DEDOIT et ce, sur le fondement de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Co-Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

#### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE – 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1<sup>er</sup> du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

#### Dixième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un

ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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

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

#### **Onzième résolution**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

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

#### **Douzième résolution**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder conformément à l'article 35 des statuts, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves «plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles» dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes.

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

#### **Treizième résolution**

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2017, à un montant inchangé de 1 250 € par membre. Les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation de justificatifs originaux.

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

#### **Quatorzième résolution**

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Eric GERNER et Antoine PATTE et des Sociétés AFI-ESCA et Société Nouvelle de Réalisations Techniques - SNRT arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 20 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

#### **■ Membres sortants se représentant** (par ordre alphabétique)

**AFI.ESCA** – Société Anonyme  
548 502 517 RCS STRASBOURG –  
APE 6511Z  
Siège social : 2 Quai Kléber – BP 30441 – 67008 STRASBOURG  
Représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU  
Détenant 77 280 parts

**Monsieur Eric GERNER** - né le 06 mai 1951  
Demeurant à CHATOU (78)  
Détenant 20 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :  
Conseil financier et immobilier – Président EGEE IMMOBILIER & FINANCE  
Précédemment, Responsable stratégie / risques au sein de la direction immobilier et hôtellerie d'un Groupe bancaire

**SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques** – Société Anonyme  
619 200 728 RCS BORDEAUX - APE 6420Z  
Siège social : 23 Parvis des Chartrons – 33074 BORDEAUX CEDEX  
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN  
Détenant 2 950 parts

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

**Monsieur Jean AUFFRAY** – né le 03 juillet 1979  
Demeurant à SAINTE ANNE D'AURAY (78)  
Détenant 45 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :  
Cadre comptable au sein d'un cabinet d'expertise comptable

**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 CACO et maître d'ouvrage (travaux de réhabilitation, mise aux normes) pour la fondation CEMAVIE

**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 à la CAISSE D'ÉPARGNE et précédemment Responsable de la gestion privée

**MENHIR AEDIFICIUM** - Société civile immobilière  
Détenant 146 parts  
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

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

#### Quinzième résolution

Sous la condition suspensive de l'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI, l'Assemblée Générale décide, par dérogation à l'article 20 des statuts, de proroger d'une (1) année la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance avec fixation de l'échéance de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de

FICOMMERCE appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2017.

#### Seizième résolution

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

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

#### Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale,  
sur proposition de la Société de Gestion,  
Décide d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI en précisant la situation géographique des actifs immobiliers recherchés prioritairement et accessoirement.

Prenant acte que la phrase suivante « *La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendement locatif au travers d'actifs immobiliers situés prioritairement en ÎLE-DE-FRANCE ainsi que dans les grandes métropoles régionales et accessoirement dans les grandes métropoles européennes* » sera ajouté au paragraphe du « 2. Politique d'investissement de la SCPI » de la note d'information de la SCPI.

#### Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale décide de porter le montant du capital social maximum, actuellement de SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLIONS (765 000 000) d'euros, à **UN MILLIARD SOIXANTE ET ONZE MILLIONS** (1 071 000 000) d'€uros et donne tous pouvoirs à la Société de Gestion aux fins d'actualiser l'alinéa 2 de l'article 7 des statuts comme suit :

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du <> à fixer le capital social maximum dans la limite d'un milliard soixante et onze millions (1 071 000 000) d'Euros. »

#### Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale,  
connaissance prise de l'actualisation des dispositions statutaires intégrant, d'une part, les différentes recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées et, d'autre part, la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital en cas de blocage du marché primaire ainsi que toutes dispositions connexes telles que le fonds de remboursement ou les règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion,

adopte, article par article, puis, dans son ensemble, le texte des statuts retranscrit dans sa nouvelle version ci-après et annexé au procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée de façon à permettre la mise en cohérence de la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers.

#### Vingtième résolution

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

**Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI.**

# Proposition de mise à jour des statuts

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<b>I. FORME - OBJET – DENOMINATION - SIEGE - DUREE</b>	<b>TITRE 1 FORME - OBJET – DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE</b>
<b>Article 1 - Forme</b> <p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code du Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.</p>	<b>Article 1 - Forme</b> <p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ les articles 1832 et suivants du Code civil,</li><li>■ le décret n°78-704 du 03 juillet 1978,</li><li>■ les articles L.231-1 et suivants du Code du commerce,</li><li>■ les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier,</li><li>■ les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et,</li><li>■ tous les textes subséquents ainsi que les présents statuts</li></ul>
<b>Article 2 - Objet</b> <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;</li><li>■ L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li><li>■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.</li></ul> <p>Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;</li><li>■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société</li></ul> <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier.</p>	<b>Article 2 - Objet</b> <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;</li><li>■ L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li><li>■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.</li></ul> <p>Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;</li><li>■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li></ul> <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>
<b>Article 3 – Dénomination</b> <p>Cette Société a pour dénomination : FICOMMERCE</p>	<b>Article 3 – Dénomination</b> <p>Cette Société a pour dénomination : <b>FICOMMERCE.</b></p>
<b>Article 4 – Siège social</b> <p>Le siège social est fixé 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.</p> <p>Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.</p>	<b>Article 4 – Siège social</b> <p>Le siège social est fixé 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.</p> <p>Il peut être transféré en tout autre endroit par simple décision par la Société de Gestion.</p>
<b>Article 5 – Durée</b> <p>La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.</p>	<b>Article 5 – Durée</b> <p>La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.</p>



## II. CAPITAL SOCIAL

### Article 6 - Apports

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-96 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, un quart au moins de la valeur nominale et, le cas échéant, la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans les dix jours de la demande qui leur en sera faite par la Société de Gestion. A défaut de paiement dans ledit délai, les sommes appelées seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 2 % par mois à compter de l'échéance du délai de versement, sans préjudice du droit, pour la Société, d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-91 du Code Monétaire et Financier.

### Article 7 – Capital social

Le montant du capital d'origine est de 152 449,02 €. Il est divisé en 1000 parts sociales de 152,45 € chacune entièrement libérées et qui ont été attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs. Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre d'euro supérieur, soit 153 euros par part.

Le montant du capital social plafond est fixé à 765.000.000 € soit 5.000.000 de parts sociales de 153 € de nominal.

### Article 8 – Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions visées à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa B de l'article 9 ci-dessous.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

## TITRE 2 CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

### Article 6 – Capital social – Variabilité du capital

#### 1° - Capital social

##### 1.1 Capital social effectif

Au 31 décembre 2016, le capital social effectif s'élève à TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE TROIS CENT DIX-NEUF (387 950 319) Euros divisé en deux millions cinq cent trente-cinq mille six cent vingt-trois (2 535 623) parts de cent cinquante-trois (153) Euros de nominal.

Les parts ont été intégralement libérées.

##### 1.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760 000) Euros.

##### 1.3 Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du <> à fixer le capital social maximum dans la limite d'UN MILLIARD SOIXANTE ET ONZE MILLIONS (1 071 000 000) d'Euros.

Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

#### 2° - Variabilité du capital

##### 2.1 Fonctionnement

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10% du capital maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

##### 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.

##### 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

## Article 9 – Augmentation et réduction du capital

1) Dans le cadre de la variabilité du capital et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.

### A) AUGMENTATION

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, soit sous forme d'apports en numéraire, soit sous celle d'apports en nature.

Périodiquement, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixera les limites à l'intérieur desquelles la Société de Gestion décidera du prix des parts nouvelles, qui pourront être émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission, des conditions de libération des parts et de leur date d'entrée en jouissance. Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L.422-218 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription depuis plus de trois mois.

### B) REDUCTION

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Le capital effectif et libéré de la Société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social statuaire,
- 90 % du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale.
- Le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, il sera constitué un fonds de réserve dont la contrepartie sera définie par la Société de Gestion.

2) Augmentation ou réduction du montant du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

## Article 7 – Augmentation du capital social effectif

### 1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statuaire,
- En fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libérations,
- Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### 2° Modalités de souscription

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Les modalités d'enregistrement sont fixées par la Société de Gestion. Celles-ci seront précisées dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

### 3° Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

### 4° Date d'entrée en jouissance

Dans les conditions fixées par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion fixe la date d'entrée en jouissance des parts.

### 5° Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

### 6° Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Du nominal de la part,
- De la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers sans délai.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

### 7° Prime d'émission ou de fusion

La prime d'émission ou la prime de fusion sont, notamment, destinées :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- A préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

## Article 8 - Retrait des associés – Fonds de remboursement

### 1° Retrait des associés

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. La vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers, sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

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

#### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

#### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

##### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- Le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

##### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

#### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

#### 1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### 1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

#### 1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

#### 2° - Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion est autorisée à mettre en place un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement est doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixe son montant maximum ; les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- L'informant du prix, tel que déterminé ci-après « un prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## Article 10 – Réévaluation

Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux comptes. Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

**Stipulation non justifiée dans une SCPI dont la réévaluation est faite chaque année.**

## Article 11 – Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes modificatifs ultérieurs ainsi que des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis. Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, mêmes Extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision.

## Article 9 – Droit des associés et Représentation des parts

Les parts sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis et exclusivement inscrits sur le registre des transferts de la société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

## Article 12 – Droits et obligations des associés

1) Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 13 ci-après.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la liquidation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

2) La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société et obligations sociales que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

## Article 13 – Cession de parts

### 1) Modalités

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société et aux tiers, par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

De même, en cas de cession par acte sous seing privé, l'intervention de la Société de Gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société et aux tiers sans qu'il soit nécessaire de remplir les formalités prévues par ledit article 1690.

Sauf convention contraire intervenue entre les parties, les frais et droits d'enregistrement afférents à la cession sont à la charge du cédant.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

## Article 10 – Transmission des parts

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur. Les modalités sont rappelées dans la note d'information.

### 1° Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

- toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

### 1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

## 2) Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

- toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

### - Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

### - Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

## 3) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée et du bulletin de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

### 1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Si la Société de Gestion n'agré pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément. Si à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisés, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 2° Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

## Article 14 - Retrait d'un associé par réduction du capital

En dehors des possibilités de cession définies à l'article 13 ci-dessus, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

L'exercice de ce droit n'est limité que par l'article 9 des statuts selon lequel le capital effectif ne peut tomber au-dessous du capital social d'origine.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel.

### Modalités de retrait :

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- 1) Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion.
- 2) Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.
- 3) S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.214-93 du code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-50 du code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 15,24 €, quel que soit le nombre de parts remboursées, est prélevé par la Société de Gestion.

Cette demande de retrait se fera par lettre recommandée avec avis de réception. Pour toute demande de retrait, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Les parts seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception, les associés ayant demandés leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Cf. article 8 ci-dessus



Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription depuis plus de trois mois.  
La Société de Gestion informe dans chaque bulletin trimestriel, des mouvements dans le cadre de la variabilité du capital.

De plus, en cas de mouvement significatif, une information particulière sera diffusée entre deux bulletins.

#### Cf. articles 11 et 12 ci-dessus

### Article 11 – Droits des parts

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance fixée par la Société de Gestion.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leur droit, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

### Article 12 – Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Lorsque l'associé cesse de faire partie de la Société, il continue de répondre à l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de son départ de la Société.

L'associé retrayant reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

### Article 13 – Décès – Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants-droit du ou des associés décédés, étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des *US persons* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

De même, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin, de plein droit, à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société mentionné à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

### III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

#### Article 15 – Société de Gestion

1) La Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GÉRANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa liquidation de biens, sa démission.

La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

2) Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion. Au cas, où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la Société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la Société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet.

#### Article 16 – Attributions de la Société de Gestion

1) Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe II de l'article 18 ci-après.

2) La Société de Gestion administre les biens de la Société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la Société et assure la répartition des revenus entre les associés.

3) La Société de Gestion recherche des associés nouveaux à l'effet de faciliter les reventes des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe IV de l'article 18 ci-après.

4) La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut déléguer conformément aux dispositions du paragraphe 5 ci-après et avec l'accord du Conseil de Surveillance.

5) La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société. Elle devra en aviser préalablement le Conseil de Surveillance.

6) La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

#### Article 17 – Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et après consultation du Conseil de Surveillance, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

Sous ces seules réserves, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute Administration, dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, le tout pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Elle peut faire tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise.
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations.
- Elle touche toutes sommes dues à la Société et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, notamment de la Banque de France, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle souscrit, endosse, accepte et acquitte si nécessaire, tous effets de commerce nécessités par l'activité sociale.

### TITRE 3 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

#### Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GÉRANCE, société anonyme, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41, rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, sa démission ou son retrait d'agrément. Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

#### Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire tous actes relatifs à son objet social.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle procède :
  - A la collecte des capitaux dans la limite du capital social maximum statutaire ;
  - A la suspension à tout moment des effets de la variabilité du capital et à son rétablissement ;
  - A la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ;
- Et ce, conformément aux conditions définies par la note d'information,
- Elle fixe les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - Tous comptes courants postaux,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle touche au nom de la Société des sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle fait acquérir, par la Société, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquisitions et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs.

- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées, saisies, oppositions et autres droits, avec ou sans constatation de paiement, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions. Elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses d'achats, accepte toutes promesses de ventes dans le cadre des décisions prises par le Conseil de Surveillance en application des dispositions de l'article 22 ci-dessous.
- Elle prend tous immeubles en location, consent et résilie tous baux.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'article 22 ci-après :

- Contracter au nom de la Société des emprunts, assurer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2<sup>e</sup> du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Société de Gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Toute convention intervenant entre la Société, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

## Article 16 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

## Article 18 – Rémunération de la Société de Gestion

### 1) Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses et, en particulier, celles concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes aux immeubles.

### 2) Honoraires de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10 % HT calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise.

### 3) Honoraires de gestion

Indépendamment de la rémunération visée au paragraphe qui précède, la Société de Gestion recevra, en remboursement des frais visés au paragraphe 1 et à titre d'honoraires, en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique, un forfait de 9,30 % HT, calculé sur les recettes locatives et financières hors taxes de la Société.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

### 4) Honoraires de cession

- Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 % (à compter du 01/01/2006), ou des retraits, une commission de 15,24 € lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

- La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT lors de l'ouverture des dossiers succession (à régler par la succession).

Ces honoraires sont à la charge de l'acquéreur sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

### 5) Honoraires d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;
- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## Article 17 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et à l'administration de la Société de manière générale, toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence.

La Société règle, directement, tous les autres frais sans exception, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés et les honoraires de notaire s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux Comptes, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, la rémunération du dépositaire, les redevances ou cotisations d'organismes de tutelle ou professionnels, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des actifs immobiliers, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des actifs immobiliers, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers et, notamment, la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux, les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions, toutes les charges non récupérables sur les locataires, les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les frais de contentieux et de conseils juridiques et fiscaux, ainsi que toute nouvelle dépense que la législation pourrait mettre à la charge des SCPI et, de manière générale, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion percevra :

1<sup>er</sup> Une commission de souscription qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- Les frais de collecte des capitaux ;
- Les frais de recherche des investissements.

2<sup>e</sup> Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9,3 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion pourra facturer les sommes correspondantes conformément aux modalités prévues par la note d'information.

3<sup>e</sup> En cas de suspension de la variabilité du capital social et pour toute cession de parts s'effectuant à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 5 % hors taxes, à la charge de l'acquéreur, sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

#### 6) Honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

4° Pour les cessions de parts sociales sans son intervention ainsi que pour toute autre motif de transfert des parts sociales, des frais de dossier forfaitaires dont les modalités sont publiées dans le bulletin trimestriel en vigueur et fixées dans la note d'information, étant observé que lesdites modalités ne pourront être modifiées qu'après consultation du Conseil de Surveillance.

5° En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, une commission au taux de :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;
- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

6° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstitutions ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la T.V.A. au taux en vigueur.

### Article 19 - Convention entre la société et la Société de Gestion

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée. La Société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

Cf. fin de l'article 15 ci-dessus

## IV. CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Article 20 – Nomination du Conseil

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept membres au moins pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au plus pendant une période transitoire expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, puis de douze membres au plus à compter de cette Assemblée. L'Assemblée Générale Ordinaire aura la faculté de fixer, pour une durée déterminée ou indéterminée, le nombre des membres du Conseil de Surveillance dans la limite du nombre maximum prévu au présent article. Par dérogation à ce qui suit, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance, sur la période transitoire, expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014. Le Conseil de Surveillance sera alors renouvelé dans son intégralité.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont nommés pour trois années. Ils sont toujours rééligibles. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice, sauf prorogation exceptionnelle de deux ans au plus de cette durée régulièrement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

### Article 21 – Organisation - Réunions et délibérations du Conseil

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice - Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au Siège Social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen de tout support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

## TITRE 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

### Article 18 - Conseil de Surveillance

#### 1° - Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Gérance dans ses fonctions de gestion, de direction, et d'administration. Il s'abstient de tout acte de gestion. Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination ou de la ratification de leur nomination en cas de cooptation.

En cas de vacance par décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article sous réserve de faire ratifier la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membre du Conseil au minimum légal.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les modalités d'éligibilité des candidats au mandat de membre du Conseil de Surveillance (limite d'âge, détention minimum du capital social, ...) sont fixées par le règlement intérieur adopté par le Conseil de Surveillance dont l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte.

#### 2° - Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du Président de séance.

Le Secrétaire est désigné lors de chaque séance et peut être choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu fixé dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou donner, sous cette même forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.



Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au Siège Social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

## Article 22 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et notamment :

- De vérifier les écritures, la caisse, le portefeuille et les valeurs de la Société.
- De donner son avis sur les investissements étudiés et présentés par la Société de Gestion.
- De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements.
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la tenue des comptes et sur la gestion de la Société.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.
- De contrôler la répartition aux associés des revenus de la Société.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

En dehors desdites réunions, les membres du Conseil peuvent être consultés par tout moyen.

Le mode de convocation et de consultation est déterminé par le règlement intérieur.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice. Cette même règle s'applique en matière de consultation.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de séance et le Secrétaire. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de Gestion de la Société.

Le règlement intérieur s'impose à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

### 3° - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèsesur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

### 4° - Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### 5° - Rémunération

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

## V. COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Article 23 – Nomination du ou des Commissaires aux Comptes

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le ou les Commissaires aux comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-11 du Code de Commerce.

Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles L.822-1 et L.822-11 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si les délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de Commissaires régulièrement désignés.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### Article 24 – Attributions et pouvoirs

Le ou les Commissaires aux comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

A toute époque de l'année, les Commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-12 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

### Article 25 – Rémunération et responsabilité

Les honoraires du ou des Commissaires aux comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les Sociétés Anonymes.

Les Commissaires aux comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L.822-17 du Code de Commerce.

## Article 19 – Organes de contrôle

### 1° - Commissaire(s) aux Comptes(s)

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six (6) exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont rééligibles.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estiment nécessaires.

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

### 2° - Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation à l'initiative de la Société de Gestion est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée du mandat du dépositaire est de quatre (4) ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

Les missions du dépositaire sont, principalement, les suivantes :

- Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du Fonds d'investissements Alternatif (F.I.A.) ;
- 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 F.I.A. ainsi que sur les instruments financiers ;
- Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du F.I.A. 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.



La rémunération du dépositaire est la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

## Article 20 – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées 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 un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert immobilier est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) exercices. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

## VI. DECISIONS COLLECTIVES

### Article 26 – Décisions collectives

1) L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

2) Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

3) L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

### Article 27 – Assemblées Générales

#### 1) Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux comptes.

Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation au BALO et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée ou par des moyens de télécommunication électronique.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

- a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### 2) Ordre du jour

L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

#### 3) Participation aux décisions

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

#### 4) Représentation – Vote par correspondance

##### 1- Représentation :

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

## TITRE 5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### Article 21 - Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

#### 1° - Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée ou par des moyens de télécommunication électronique.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation, et de six (6) jours sur deuxième convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### 2° - Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

## 2- Vote par correspondance :

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 5) Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

## 6) Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du Code Monétaire et Financier.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

## Article 28 – Pouvoirs des Assemblées Générales

Les pouvoirs exclusifs des différentes catégories d'Assemblées Générales sont les suivants :

### a) Assemblée Constitutive :

- évaluation des apports en nature ;
- octroi d'avantages particuliers.

### b) Assemblée Générale Ordinaire :

- approbation des comptes de l'exercice ;
- détermination des bénéfices à distribuer ;
- nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration ;
- nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- nomination des Experts Immobiliers ;
- constatation et arrêté du capital social effectif à la clôture de chaque exercice ;
- approbation de la valeur comptable, de réalisation et de reconstitution ;
- approbation des conventions particulières ;
- autorisation pour tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier ;
- fixation d'un maximum pour les opérations suivantes : emprunts, dettes, acquisitions payables à terme ;
- modification de la présentation des comptes ;
- approbation de la réévaluation de l'actif.

### c) Assemblée Générale Extraordinaire :

- augmentation du montant maximum auquel peut être porté le capital social ;
- autres modifications aux statuts.

## Article 22 - Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de cinq (5) ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement ou à la révocation de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle arrête, à la fin de chaque exercice, le montant du capital social effectif et délègue à la Société de Gestion la mise à jour de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle fixe le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et décide de la reprise des sommes disponibles sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Elle fixe la limite de l'autorisation donnée à la Société de Gestion pour contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## Article 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale,
- La fixation du capital social maximum statutaire,
- L'approbation des apports en nature,
- L'approbation des avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier,
- La dissolution anticipée de la Société.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## Article 29 – Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toutes réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France. Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 31 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin. Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ». Les règles édictées par l'article 26 ci-dessus sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite. En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 30 ci-après.

## Article 24 - Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par voie postale, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe le résultat du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

## Article 30 – Procès Verbaux

### 1) Procès-verbaux des Assemblées

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

### 2) Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

### 3) Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au Siège Social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

### 4) Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre des organes de gestion, de direction, d'administration ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Cf. articles 21 – 2° Organisation et 24 ci-dessus

## Article 31 – Information des associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la société de gestion
- le ou les rapports du conseil de surveillance
- le ou les rapports des commissaires aux comptes
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code Monétaire et Financier susvisé ; le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

## Article 25 - Convocation

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par mandataire au Siège social.

Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique au plus tard vingt-cinq (25) jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les cinq (5) jours de la réception.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

**Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.**

## VII.COMPTES SOCIAUX

### Article 32 – Année sociale

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de la constitution de la Société et se terminera le 31 décembre 1987.

### Article 33 - Comptes

A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté (article L.214-109 du Code Monétaire et Financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Selon la possibilité de l'article 51 du décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, modifiant les articles 13 à 15 du décret du 1er juillet 1978, l'amortissement du patrimoine immobilier locatif se fera sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de recherche, les frais de constitution, les frais d'augmentation de capital (dont la commission de souscription) et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

En cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport des Commissaires aux comptes, se prononce sur les modifications proposées.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

## TITRE 6 COMPTES SOCIAUX

### Article 26 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

### Article 27 - Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que les comptes de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L.214 - 109 et à l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

## Article 34 – Détermination du résultat

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice augmenté des reports bénéficiaires.

Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatée, conformément aux dispositions des articles 10 à 24 ci-dessus.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

## Article 35 – Répartition des bénéfices

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif. Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;

- Ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes,

la Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

## VIII. DISSOLUTION – CONTESTATIONS

### Article 36 - Dissolution

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

### Article 37 - Liquidation

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 17, alinéa 2, ci-dessus.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

### Article 38 - Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés, au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## Article 28 – Répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice tel qu'il est défini à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de cent vingt (120) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Gérance pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

## TITRE 7 DISSOLUTION - LIQUIDATION

### Article 29 - Dissolution - Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion, il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les actifs immobiliers de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchement et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de liquidation, les actifs immobiliers et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE 8 ELECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

### Article 30 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

### Article 31 - Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.





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