



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Buroboutic**

**Rapport Annuel 2019**







## 2019 : hausse de la performance globale

L'important travail engagé par votre Société de Gestion depuis 3 ans commence à porter ses fruits. Ainsi les principaux indicateurs sont en progression :

- l'évolution des résultats 2019 permet une hausse de la distribution à 11,80€ par part, soit un rendement de 4,42% contre 4,34% en 2018,
- le report à nouveau augmente également,
- le taux d'occupation financier (TOF) moyen 2019 est en hausse à 93,29% contre 89,04% en 2018. La sélection rigoureuse des investissements conjuguée à la vente d'actifs matures ou non stratégiques, alliée à la collecte volontairement maîtrisée contribuent à la progression de la performance de votre SCPI BUROBOUTIC.

Les évènements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI BUROBOUTIC, ces évènements pourraient avoir un impact sur le montant des loyers perçus, sur la performance et sur la valorisation des actifs. À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

La forte diversification des localisations, des secteurs et des locataires est une caractéristique majeure de l'investissement de votre SCPI BUROBOUTIC, garante d'une bonne mutualisation des risques.

Par ailleurs, lorsque l'épidémie sera derrière nous et que l'activité économique pourra reprendre progressivement, les fondamentaux de votre SCPI BUROBOUTIC conduiront à une bonne résilience des performances. Les niveaux de trésorerie importants permettront en outre d'être particulièrement actifs pour saisir des opportunités immobilières, comme au sortir de la crise de 2008.

Les SCPI sont des produits de rendement avec un horizon d'investissement long terme et un sous-jacent immobilier solide et résistant qui devrait conserver son statut de « valeur refuge » au cours des prochaines années. Les SCPI continueront aussi à offrir à nos associés une bonne mutualisation des risques et une réduction de la volatilité des revenus même si ces derniers ne seront pas au niveau attendu en 2020.

Nous sommes toutefois convaincus que les revenus de vos SCPI resteront largement positifs afin de vous assurer une bonne rémunération, qu'ils vous protégeront de l'inflation et qu'ils seront, sur la durée, plus résilients que ceux de la plupart des autres classes d'actifs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2019

Capitalisation	388 247 637 €
Nombre de parts	1 454 111
Nombre d'associés	6 872
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	218,75 €
Valeur de reconstitution par part	258,31 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	267,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2019	240,30 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 17 février 2017 dont commission de souscription incluse de 26,70€HT, soit 10%HT

## Patrimoine immobilier au 31/12/2019

Nombre d'immeubles	193
Valeur vénale hors droits <sup>(2)</sup>	315 047 438 €
Taux d'occupation financier annuel	93,29 %
Loyers quittancés HT	20 650 347 €

<sup>(2)</sup> y compris parts dans le fonds de fonds Fidimmo

## Compte de résultat 2019 en € par part

Revenus locatifs	15,54 €	Charges non récupérables	2,22 €
		Charges d'exploitation	1,58 €
		Charges financières	0,14 €
Produits financiers	0,27 €	Résultat net	11,90 €
Résultat exceptionnel	0,03 €		

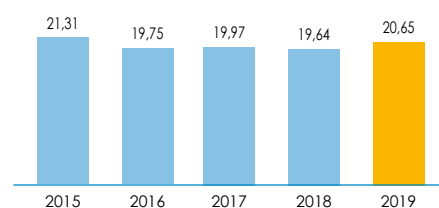
## BUROBOUTIC

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2019	11,80 € / part
TRI 10 ans 2019 <sup>(3)</sup>	4,75 %
Taux DVM 2019 <sup>(4)</sup>	4,42 %

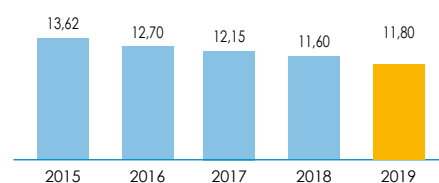
<sup>(3)</sup> source IEIF

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

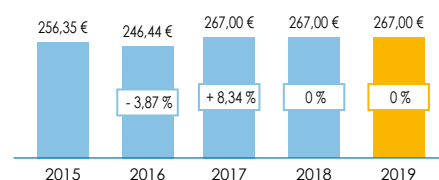
### Loyers quittancés (en M€)



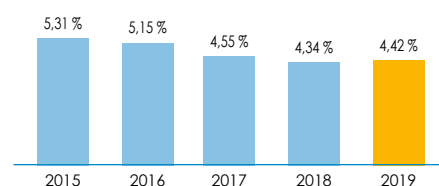
### Évolution du dividende (en €/part)



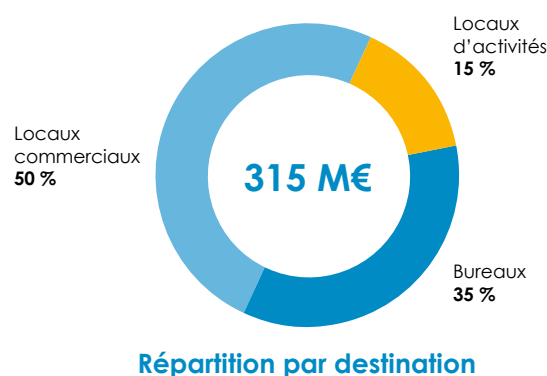
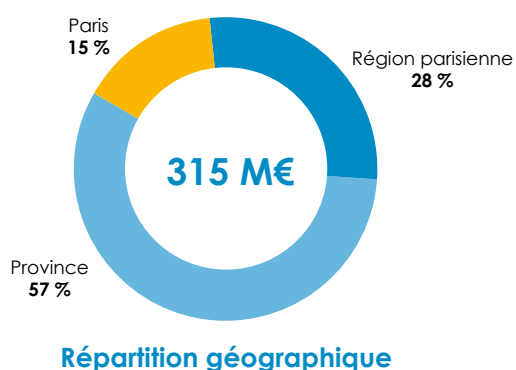
### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



### Évolution du taux DVM



## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



---

# Sommaire

---

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI .....	page 7
Nos SCPI et le développement durable .....	page 8
Rapport de la Société de Gestion .....	page 9
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 14
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019 .....	page 16
Présentation des comptes annuels .....	page 20
Annexe aux comptes annuels .....	page 24
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 31
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes .....	page 33
Texte des résolutions .....	page 37



© Photo : Tous droits réservés

45 quai Charles de Gaulle  
à Lyon



## Le marché immobilier en 2019

Dans le contexte actuel de la COVID-19, les résultats du marché locatif tertiaire pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sonnent comme un avant-goût de crise économique et financière. En effet, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a reculé dans des proportions inquiétantes, avec un tout petit trimestre à 340.000 m<sup>2</sup>. Ce phénomène, déjà constaté l'an dernier avec une demande placée en baisse de 10%, va certainement s'accroître cette année, même s'il devrait toucher de manière variable les différents secteurs géographiques. Le QCA parisien tire encore son épingle du jeu pour le moment, tandis que les prises à bail sur la Défense et surtout la Boucle Sud diminuent drastiquement.

Le taux de vacance sur l'Ile-de-France remonte légèrement, à 5,40%. Là encore, cette moyenne cache des disparités importantes, de 1,5% dans le QCA à 16,6% dans le secteur Péri-Défense. Logiquement, les mesures d'accompagnement, aujourd'hui à 21% en moyenne, vont s'accroître pour attirer de nouveaux utilisateurs ou simplement s'assurer de leur pérennité.

La fourchette des loyers devrait elle aussi s'élargir, avec un probable écrêtement des loyers prime les plus élevés (diminution de la demande des grands coworkers) et une possible baisse des loyers dans les zones les moins tendues. Il s'agira enfin de mesurer l'impact de deux facteurs opposés, la distanciation sociale et le télétravail généralisé. Seuls les immeubles les plus efficaces et les mieux connectés devraient trouver preneurs facilement. L'absence de suroffre neuve devrait aider à passer le cap.

Du côté de l'investissement, après le nouveau record historique établi en 2019, avec plus de 40Md€ placés, l'année 2020 a débuté sous les meilleurs auspices. Ce 1<sup>er</sup> trimestre a été l'un des plus fournis, avec 5,3Md€ placés, le 3<sup>ème</sup> meilleur premier trimestre après ceux de 2006 et 2007. La COVID-19 est venue mettre un coup d'arrêt à cet

excellent démarrage. Un grand nombre de transactions ont été reportées en attendant d'évaluer la situation après confinement. Les deals les plus avancés parviennent malgré tout à se signer à distance, preuve de la grande maturité du marché français. Les acteurs pronostiquent un très fort ralentissement aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres, suivi d'une reprise au 4<sup>ème</sup> trimestre. En effet, les besoins de placement à l'échelle mondiale, européenne et française sont durablement plus élevés que les opportunités d'investissement.

La classe d'actifs bureaux devrait rester la catégorie reine, avec un « flight to quality » synonyme de cashflows longs. Elle sera suivie de la logistique, qui devrait connaître un développement exponentiel, à condition de se réinventer en acteur de proximité. Le commerce, qui avait retrouvé des couleurs, avec une année 2019 à 6 Md€, va logiquement souffrir à nouveau de la défiance des investisseurs. Enfin, l'investissement en hôtellerie et résidences-services a connu une bonne année 2019, à 2,6 Md€ placés, aidé par des taux de remplissage et des RevPAR en hausse. De plus en plus institutionnel, équitablement réparti entre l'Ile-de-France et les régions, ce marché va nécessairement muter avec la crise. On peut anticiper une baisse dans l'hôtellerie, les résidences de tourisme et d'affaires, et dans une moindre mesure les résidences étudiants, et a contrario, un développement accru des résidences seniors.

En ce qui concerne les rendements, il est trop tôt pour prévoir leur évolution. Les transactions signées récemment ne montrent pas, pour le moment, de correction des taux. Celle-ci pourrait toutefois intervenir sur les actifs les moins bien situés, ainsi que sur les actifs vacants. Notons simplement qu'à ce jour, la prime de risque offerte par les actifs prime par rapport à l'OAT reste autour de 3%, ce qui n'était pas le cas lors de la crise de 2008. ■

## SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une

diversification des stratégies d'investissement perdue en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

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 immobilière 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.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■





Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

### AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,

- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous vous voyons contraints de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2019,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Fin du mandat de l'expert immobilier – Désignation d'un nouvel expert immobilier suite à appel d'offres,
- 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, à savoir ceux de :

- La Société D4, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER,
- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN,
- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT,
- La SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES -SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

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

Nous avons également reçu cinq (5) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

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

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Au 31 décembre 2019, le crédit revolving est entièrement remboursé et il n'est à noter aucune acquisition payable à terme sous promesse.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

En outre, nous soumettons à votre vote une résolution portant sur la fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement. Conformément à l'article 8-2° des statuts autorisant la mise en place d'un fonds de remboursement, il est proposé, conformément audit article, de fixer le montant de la dotation maximum à 5 000 000 € étant précisé **(i)** que le fonds de remboursement, s'il est mis en place, sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait, **(ii)** que les modalités de fonctionnement dudit fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement...) seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

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

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, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

**En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos** de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

**Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.**

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.** ■

**La Société de Gestion**

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2019, il a été enregistré la souscription de 141 906 parts au nominal de 150 € et le retrait de 27 528 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 114 378 parts au nominal de 150€, soit 17 156 700 €, pour atteindre 218 116 650€ au 31 décembre 2019 répartis sur 1 454 111 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 37 888 902 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € et la capitalisation de la Société a été portée à 388 247 637 € au 31 décembre 2019.

### Transaction hors marché

Au cours de l'année 2019, 2 589 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 29 378 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (186 dossiers représentant 25 009 parts) et de donations (21 dossiers représentant 4 369 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 2019, votre SCPI a procédé à une nouvelle acquisition, portant sur un immeuble de bureaux à Biot (06), dans le parc technologique de Sophia-Antipolis. Cet immeuble, baptisé E-Golf Park et situé avenue de Roumanille, est un bâtiment de 3 814 m<sup>2</sup> en pleine propriété, construit en 2001. Multi-locataires, il a été acquis en janvier au prix de 12 988 K€ acte en mains, sur la base d'un rendement initial de 6,40% acte en mains.

Par ailleurs, votre SCPI a pris livraison fin novembre du Bougainville à Marseille, immeuble de bureaux acquis en VEFA pour un prix de 6 100 K€ acte en mains, avec une garantie locative de 9 mois de loyers. Situé dans le périmètre d'Euroméditerranée, dans un environnement en devenir, cet immeuble devrait rapporter environ 7% net acte en mains après location. Construit avec une ossature bois, il bénéficie d'une certification BDM (Bâtiments durables méditerranéens), catégorie argent.

### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre Société est réparti sur 193 immeubles et totalise une superficie de 178 336 m<sup>2</sup> en hausse de 3,31% par rapport à 2018

### Cessions d'actifs

Dans le cadre de la valorisation de votre patrimoine, votre Société a cédé durant l'année 2019, grâce à une politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, des actifs devenus obsolètes ou vacants.

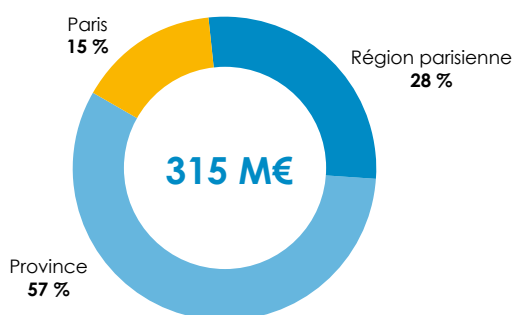
Ont ainsi été vendus en 2019 les immeubles de Mantes-la-Jolie, Evry, Poissy, Bouguenais (1 bâtiment) et Sannois (2 lots), pour un prix total de 1 467 K€, supérieur à la valeur nette comptable (1 329 K€) et à la valeur d'expertise (1 003 K€).

Par ailleurs, postérieurement à la clôture, ont été vendus les immeubles de Chassieu, Villeneuve d'Ascq et Sannois (5 lots), pour un prix total de 2 147 K€, identique à la valeur nette comptable (2 147 K€) et supérieur à la valeur d'expertise (1 800 K€).

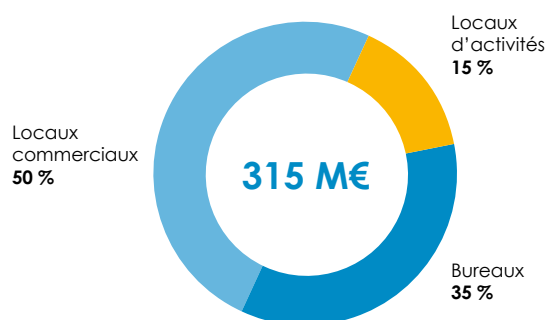
Enfin, sont actuellement sous promesse de vente les actifs de Lognes Mandinet Nord, Les Mureaux et Frouard (1 bâtiment), pour un prix global de 2 080 K€, supérieur à la valeur d'expertise (1 910 K€), mais inférieur à la valeur nette comptable (3 255 K€).

(172 620 m<sup>2</sup>) du fait de l'acquisition des actifs de Biot et de Marseille. La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2018. Ainsi, la province reste majoritaire à 57% en valeur.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des immeubles sur la base des actualisations d'expertise immobilière réalisées par CREDIT FONCIER EXPERTISE. Les valeurs s'établissent à un total de 315 047K€ hors droits au

31 décembre 2019, y compris les 40% de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo pour un montant de 7 178K€. La valeur vénale des actifs ressort en hausse de 5,8 % par rapport à 2018 mais reste stable à périmètre constant.

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	35 642	10 549	1 222	47 413
Région parisienne	51 585	21 772	13 526	86 883
Province	70 145	78 031	32 575	180 751
<b>Totaux</b>	<b>157 372</b>	<b>110 352</b>	<b>47 323</b>	<b>315 047</b>

## Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile le volume des loyers quittancés est passé de 19 637 K€ en 2018 à 20 650 K€ en 2019, soit une hausse de 1 013 K€ (+5,15%).

Cette hausse des produits locatifs provient notamment des acquisitions qui sont survenues durant le cours de l'année et de libérations moins nombreuses par rapport à 2018 ce qui a permis de maintenir les loyers courus.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 5 553m<sup>2</sup> soit une baisse de 34,40% par rapport à 2018 et concernent principalement :

- des locaux de bureaux situés à Boulogne (229 m<sup>2</sup>),
- un plateau de bureaux situé à Grenoble (465 m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située à Evreux (590 m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située au Tremblay (435 m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située à Frouard (260 m<sup>2</sup>),
- des locaux d'activités situés à Chassieu (1 012 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 5 290m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel global de 687 K€HT) dont les plus significatives ont été enregistrées :

- dans le secteur du bureau : à Grenoble (465 m<sup>2</sup>), Malakoff (128 m<sup>2</sup>) et à Boulogne (229 m<sup>2</sup>),
- dans le secteur de l'activité : à Croissy sur Seine (1 123 m<sup>2</sup>),
- dans le secteur du commerce : à Vandoeuvre les Nancy (575 m<sup>2</sup>), à Frouard (1 140 m<sup>2</sup>) et à Fleury Merogis (458 m<sup>2</sup>) ainsi que pour de nombreuses surfaces commerciales inférieures à 250 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2019, s'élève à 93,29% en progression sensible par rapport à 2018 (89,04%).

Compte tenu de la crise liée à la COVID-19, nos équipes travaillent au quotidien avec nos locataires afin de les accompagner dans cette période compliquée, et ce dans le but de pouvoir :

- continuer à percevoir vos loyers dans les meilleurs délais,
- aider les plus fragiles à passer ce cap difficile,
- sécuriser nos actifs,
- anticiper la reprise progressive des réouvertures pour ceux qui ont été dans l'obligation de fermer. ■

## Taux d'occupation financier (TOF) \*

2019	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	93,22 %	93,85 %	94,14 %	91,96 %

\* (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) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	89,05 %	91,96 %
TOF annuel moyen	89,04 %	93,29 % *

\* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 96,26 %

## Provisions pour créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 501 K€, conforme à l'année 2018 (493 K€). Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement de certains locataires, compte tenu

de leurs difficultés financières et des liquidations judiciaires constatées en 2019. Il faut noter l'impact des mouvements sociaux sur l'année 2019.

À la clôture de l'exercice, le stock de provisions pour dépréciation des créances douteuses s'élève à 2 192 K€. ■

## Travaux

Au 31 décembre 2019, le montant des travaux et grosses réparations réalisés au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 629 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE). Par ailleurs, 600 K€ de travaux d'entretien courant

ont été effectués et comptabilisés directement en charges immobilières.

Enfin, 567 K€ de travaux ont été immobilisés, correspondant principalement à des travaux de sécurisation de toitures et de climatisation. ■

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant K€ HT
Anthy sur Léman	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse	230
Pariwest MAUREPAS	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse	81
Liberation PONTAULT	Réfection enrobé	78
66 mantes CHAMBOURCY	Réfection enrobé	66
60 rue E Dolet MALAKOFF	Rénovation des locaux	56

## Compte de résultat au 31 décembre 2019

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC arrêtés au 31 décembre 2019 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2019

Le résultat net de votre SCPI ressort en légère hausse à 15 857 K€ au 31/12/2019 contre 15 656 K€ au 31/12/2018.

Le résultat de l'activité immobilière s'inscrit à 18 263 K€ en légère hausse de 0,79%, principalement liée à l'augmentation des loyers quittancés (+5,16%) sur l'exercice due aux acquisitions et à la baisse des libérations au cours de l'exercice.

Les charges d'entretiens et de travaux et leur provisionnement s'élèvent à 1 140 K€ contre 582 K€ en 2018. Quant aux autres charges immobilières diminuées des transferts de charges ; celles-ci restent stables par rapport à l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation hors provisions augmentent de 427 K€. Elles se composent principalement de la rémunération de votre Société de Gestion dont l'évolution est calée sur l'encaissement des loyers, mais également des honoraires des commissaires aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier.

Quant à la dotation aux provisions pour dépréciations des créances douteuses, celle-ci s'établit à 501 K€ à comparer à 494 K€ au 31/12/2018. Toutefois, après prise en compte des reprises de provisions comptabilisées concomitamment, la dotation aux provisions et les pertes sur créances irrécouvrables nettes de reprises s'élèvent à 199 K€, soit 0,96% des loyers contre 225 K€ l'an passé (1,15%).

Le résultat financier s'élève à 162 K€ contre une perte de -21 K€ l'exercice précédent. Cette hausse correspond aux dividendes perçus des titres Fidimmo (354 K€ en 2019 contre 71 K€ en 2018) Les frais financiers viennent compenser toutefois ces produits en raison du tirage, pendant l'exercice, de la ligne de crédit revolving.

Le résultat exceptionnel ressort à 40 K€ contre 2 K€ en 2018.

En synthèse, le résultat par part de BUROBOUTIC au titre de l'année 2019 s'élève à 11,90 € contre 11,86 € en 2018, soit une hausse de 1,29%.

Afin de poursuivre la restauration du report à nouveau de votre SCPI, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,80 € par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 4,42%. ■

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	11,31 %	3,35 %	0,39 %	15,05 %
Région parisienne	16,37 %	6,91 %	4,29 %	27,57 %
Province	22,27 %	24,77 %	10,34 %	57,38 %
<b>Totaux</b>	<b>49,95 %</b>	<b>35,03 %</b>	<b>15,02 %</b>	<b>100,00 %</b>

## Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1<sup>er</sup> décembre 1986

Nominal de la part : 150€

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2015	189 000 000 €	Néant	1 260 000	6 881	Néant	249,75 €
2016	189 000 000 €	Néant	1 260 000	6 847	Néant	244,20 € <sup>(2)</sup>
2017	196 984 050 €	15 452 812 €	1 313 227	6 850	2 658 733 €	267,00 €
2018	200 959 950 €	8 265 199 €	1 339 733	6 788	1 895 807 €	267,00 €
2019	218 116 650 €	31 273 923 €	1 454 111	6 872	3 788 890 €	267,00 €

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

<sup>(2)</sup> Prix d'exécution au 21 novembre 2016, compte tenu de la suspension du marché secondaire à compter du 22 novembre 2016.

## Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <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
2015	19 248	1,53 %	6 125	N.S	173 813 €
2016	32 104	2,55 %	0	N.S	345 005 €
2017	47 884	3,80 %	1 574	N.S	
2018	44 850	3,42 %	0	N.S	
2019	30 117	2,25 %	0	N.S	

## Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,80€ par part, portant jouissance sur 12 mois et correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 2,90€ par part aux trois premiers trimestres et de 3,10 € au dernier.

Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 9,05%.

Sur cette base, le taux de distribution 2019 s'établit à 4,42% (coupon annuel divisé par le prix de souscription, soit 267€).

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	13,62 €	12,70 €	12,15 €	11,60 €	11,80 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	269,73 €	249,75 €	267 €	267 €	267 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	5,05 %	5,09 %	4,55 %	4,34 %	4,42 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	256,35 €	246,44 €	267 €	267 €	267 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(3)</sup>	5,31 %	5,15 %	4,55 %	4,34 %	4,42 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	0,85 €	0,81 €	0,75 €	0,62 €	0,81 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier sur le marché secondaire jusqu'au 21/11/2016 avant passage en capital variable. Depuis le passage en capital variable, celui-ci correspond au prix de souscription.

<sup>(3)</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 éventuels acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n. Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur constatés sur les marchés primaire et / ou secondaire, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

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

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	16,91	99,09 %	15,68	98,34 %	15,83	96,35 %	14,89	79,35 %	15,54	79,28 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,04	0,25 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,06	0,32 %	0,27	1,36 %
Produits divers	0,11	0,66 %	0,27	1,69 %	0,60	3,65 %	3,81	20,33 %	3,79	19,36 %
<b>Total</b>	<b>17,06</b>	<b>100 %</b>	<b>15,95</b>	<b>100 %</b>	<b>16,43</b>	<b>100 %</b>	<b>18,76</b>	<b>100 %</b>	<b>19,60</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,55	9,11 %	1,50	9,42 %	1,40	8,52 %	1,26	6,72 %	1,37	6,98 %
Autres frais de gestion	0,18	1,03 %	0,22	1,41 %	0,76	4,63 %	2,12	11,31 %	3,72	19,00 %
Entretien du patrimoine	0,74	4,34 %	0,76	4,80 %	0,67	4,08 %	0,98	5,20 %	0,92	4,70 %
Charges financières	0,05	0,29 %	0,03	0,16 %	0,06	0,37 %	0,08	0,41 %	0,14	0,74 %
Charges locatives non récupérables	0,22	1,30 %	0,40	2,53 %	1,53	9,31 %	3,10	16,53 %	1,86	9,52 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,74</b>	<b>16,06 %</b>	<b>2,91</b>	<b>18,33 %</b>	<b>4,42</b>	<b>26,90 %</b>	<b>7,53</b>	<b>40,17 %</b>	<b>8,02</b>	<b>40,94 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,48	2,76 %	0,50	3,12 %	-0,24	-1,46 %	0,03	0,14 %	0,01	0,08 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,58	3,42 %	0,30	1,89 %	0,11	0,67 %	-0,64	-3,42 %	-0,31	-1,56 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,06</b>	<b>6,18 %</b>	<b>0,80</b>	<b>5,01 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,79 %</b>	<b>-0,62</b>	<b>-3,28 %</b>	<b>-0,29</b>	<b>-1,49 %</b>
<b>Total</b>	<b>3,95</b>	<b>23,17 %</b>	<b>3,70</b>	<b>23,19 %</b>	<b>4,29</b>	<b>26,11 %</b>	<b>6,92</b>	<b>36,89 %</b>	<b>7,73</b>	<b>39,45 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>13,11</b>	<b>72,60 %</b>	<b>12,25</b>	<b>76,80 %</b>	<b>12,13</b>	<b>73,89 %</b>	<b>11,84</b>	<b>63,11 %</b>	<b>11,87</b>	<b>60,55 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,16</b>	<b>1,04 %</b>	<b>0,18</b>	<b>1,13 %</b>	<b>0,27</b>	<b>1,64 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,09 %</b>	<b>0,03</b>	<b>0,15 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>13,27</b>	<b>73,64 %</b>	<b>12,43</b>	<b>77,93 %</b>	<b>12,41</b>	<b>75,53 %</b>	<b>11,86</b>	<b>63,20 %</b>	<b>11,90</b>	<b>60,71 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,18	1,03 %	-0,04	-0,25 %	-0,26	-1,58 %	-0,26	-1,39 %	-0,10	-0,51 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>13,62</b>	<b>79,80 %</b>	<b>12,70</b>	<b>79,67 %</b>	<b>12,15</b>	<b>73,95 %</b>	<b>11,60</b>	<b>61,82 %</b>	<b>11,80</b>	<b>60,20 %</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 31/12/2018 (en €)	Durant l'année 2019 (en €)	Total au 31/12/2019 (en €)
Fonds collectés	310 215 500	33 759 702	343 975 202
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	77 920 882	1 440 993	79 361 875
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 326 800 628	- 18 514 789	- 345 315 417
- Immobilisations financières non contrôlées	- 6 800 000		- 6 800 000
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Frais d'acquisition non récupérables	- 49 773 854	- 7 312 669	- 57 086 523
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	- 17 761 788	- 237 252	- 17 999 041
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>- 12 999 888</b>	<b>9 135 985</b>	<b>-3 863 904</b>

## Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	16					60	7					1020
Montant des factures en €	695 854	319 282	317 518	323 760	557 851	1 518 411	84 283	- 22 587	105 521	6 518	4 835 242	4 924 694
Pourcentage des achats de l'exercice	3,79 %	1,74 %	1,73 %	1,76 %	3,04 %	8,27 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,30 %	-0,08 %	0,37 %	0,02 %	17,13 %	17,44 %



# Composition du patrimoine au 31 décembre 2019

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces à Paris</b>			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	710 807
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	145 859
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	156 887
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491
122 avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	104	136 054
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	17/09/1987	51	152 449
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 249
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	209 415
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	174 093
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	342	809 647
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	29	80 680
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	420 075
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	20	76 000
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21/12/2011	637	5 315 000
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	91	1 830 000
<b>Sous-total commerces à Paris</b>		<b>4 382</b>	<b>17 705 753</b>
<b>Commerces en région parisienne</b>			
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600
69 / 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	360	637 000
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	01/01/2003	382	122 473
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000
85 Route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	06/12/2018	1 490	3 080 000
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	01/01/2003	68	64 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	693 949

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	25/09/1987	71	55 644
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 999
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	75	176 079
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	60	45 967
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	08/12/1987	231	116 589
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	600	732 642
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	2 045 439
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	270	332 648
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	25/11/1988	1 084	827 424
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	656 292
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	145	260 198
51 / 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	679 909
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/05/1990	368	563 205
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	480 337
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	130 201
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	395	734 177
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 377
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	494 803
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/09/1990	96	286 638
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	52 698
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287	561 194
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	235	420 462
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	561 432
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	10/07/1991	0	32 735
1 / 3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	162	406 431
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	83	358 973
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	18/05/1992	55	180 805
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	16/09/1992	180	388 101
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	21/10/1992	50	84 624
15 / 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	24/02/1993	443	699 395
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	14/12/1992	135	276 158
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	69	167 694
15 / 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	06/10/1994	435	483 113
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633
15 / 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	21/12/1993	76	127 864
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	201 754
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 609 326
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2 / 4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000
23 / 39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	12/06/2006	274	738 092
80 / 84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	12/04/2007	3 411	5 755 662
64 / 66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 362 992
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 526	3 034 093
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750
<b>Sous-total commerces en région parisienne</b>		<b>26 575</b>	<b>38 510 751</b>

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces en province</b>			
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	07/03/1988	1 200	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 676	947 444
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387
175 -177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	89	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 398 413
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000
11, rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 708	2 180 000
11 Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	2 650 000
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	310	1 450 000
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 608	1 812 395
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 422 904
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1 000	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 503 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 363 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 922 655
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	712	1 400 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 722 244
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 235	5 150 000
75 Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 146 647
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	01/08/2013	404	720 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 585	6 730 000
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	11/04/2014	39	1 102 000
134 / 138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000
104, rue Victor Hugo 76600 LE HAVRE	25/11/2015	1 195	1 165 000
<b>Sous-total commerces en Province</b>		<b>46 808</b>	<b>63 694 154</b>
<b>Total commerces</b>		<b>77 764</b>	<b>119 910 657</b>
<b>Bureaux à Paris</b>			
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	01/01/2003	110	442 755
64, rue de Crimée 75019 PARIS	01/01/2003	145	116 000
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	10/05/2007	537	4 327 252
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>792</b>	<b>4 886 007</b>
<b>Bureaux en région parisienne</b>			
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	721 437
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1 070	6 474 340
60 rue Etienne Dolef 92240 MALAKOFF	28/04/1987	344	593 402
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 608 716
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	3 093 037
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 161 796
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	673	1 320 000
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	380	500 000
<b>Sous-total bureaux en région parisienne</b>		<b>7 994</b>	<b>17 702 727</b>
<b>Bureaux en province</b>			
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	01/01/2003	692	806 223
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	1 431 479
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	454 082
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	577 555
120 / 140 Avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	30/07/2018	1 200	2 600 000
Avenue Gustave Eiffel B3/B4 33600 PESSAC	31/07/2018	4 939	7 700 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	03/12/2004	1 251	1 400 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droits (en €)
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	227 873
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000
27 A Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	18/01/2006	776	992 871
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 740 606
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 228 198
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 951 785
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 142 616
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 831 108
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 200 000
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 000 000
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	2 605 000
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	3 100	7 500 000
950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	5 195	12 150 000
10 place Bougainville 13015 MARSEILLE	26/11/2019	2 365	5 818 000
<b>Sous-total bureaux en Province</b>		<b>39 317</b>	<b>76 157 938</b>
<b>Total bureaux</b>		<b>48 103</b>	<b>98 746 671</b>
<b>Locaux mixtes et activités en région parisienne</b>			
104 / 108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 313	1 043 915
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 542 639
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 332 799
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 445 637
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 100 000
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 450 000
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne</b>		<b>16 075</b>	<b>13 914 990</b>
<b>Locaux mixtes et activités en Province</b>			
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	285 740
rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	01/10/2007	1 344	1 048 635
rue Vallée 44340 BOUGUENAI	16/04/2008	3 254	2 195 301
ZAC des Chenes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4 644	6 650 000
Parc d'activité de Lesquin 59810 LESQUIN	25/09/2018	6 473	5 330 000
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 000 000
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 782 715
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 514 032
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 100 000
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 044	3 474 800
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en Province</b>		<b>36 394</b>	<b>33 381 223</b>
<b>Total locaux mixtes et activités</b>		<b>52 469</b>	<b>47 296 213</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>178 336</b>	<b>265 953 542</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+ 77 475,90	+ 106 400,00	+ 77 475,90	+ 99 484,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00	+ 1 654 332,00	+ 2 060 516,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	- 275 737,19	-	- 253 376,79	-
Terrains et constructions locatives	+ 264 497 471,10	+ 305 529 000,00	+ 247 401 315,33	+ 288 845 100,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 370 800,00		- 1 458 600,00	
Provisions pour risques et charges	- 88 955,42			
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>264 493 786,39</b>	<b>307 869 000,00</b>	<b>247 421 146,44</b>	<b>291 005 100,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 6 800 000,00	+ 7 178 437,70	+ 6 800 000,00	+ 6 800 000,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>7 178 437,70</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>6 800 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 66 532,84	+ 66 532,84	+ 66 532,84	+ 66 532,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 4 242 781,78	+ 4 242 781,78	+ 2 901 317,95	+ 2 901 317,95
Autres créances	+ 5 307 055,16	+ 5 307 055,16	+ 10 199 096,65	+ 10 199 096,65
Provision pour dépréciation des créances	- 2 192 855,27	- 2 192 855,27	- 1 800 264,91	- 1 800 264,91
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement			+ 2 200 000,00	+ 2 200 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 397 801,79	+ 6 397 801,79	+ 10 873 891,31	+ 10 873 891,31
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>13 821 316,30</b>	<b>13 821 316,30</b>	<b>24 440 573,84</b>	<b>24 440 573,84</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques			- 113 689,77	- 113 689,77
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 4 789 394,81	- 4 789 394,81	- 24 439 742,61	- 24 439 742,61
Dettes d'exploitation	- 1 122 220,01	- 1 122 220,01	- 1 486 853,33	- 1 486 853,33
Dettes diverses	- 4 838 375,69	- 4 838 375,69	- 8 026 712,60	- 8 026 712,60
Dettes diverses/Distribution				
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-10 749 990,51</b>	<b>-10 749 990,51</b>	<b>-31 093 291,65</b>	<b>-31 093 291,65</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 116,86	+ 116,86		
Produits constatés d'avance	- 42 490,29	- 42 490,29	+ 1 113,13	+ 1 113,13
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 4 166,63	+ 4 166,63	+ 24 068,22	+ 24 068,22
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>- 38 206,80</b>	<b>- 38 206,80</b>	<b>25 181,35</b>	<b>25 181,35</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>274 326 905,38</b>		<b>247 593 609,98</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>318 080 556,69</b>		<b>291 177 563,54</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	200 959 950,00		17 156 700,00	218 116 650,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	108 540 919,61		16 603 002,00	125 143 921,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 49 773 854,40		- 7 312 669,02	- 57 086 523,42
<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 sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 17 761 788,41		- 237 252,36	- 17 999 040,77
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	829 192,69	344 458,59		1 173 651,28
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	15 656 084,92	- 15 656 084,92		
Résultat de l'exercice N			15 857 398,97	15 857 398,97
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	- 11 571 524,43	15 311 626,33	- 3 740 101,90	
Acomptes sur distribution N			- 11 593 782,29	- 11 593 782,29
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>247 593 609,98</b>		<b>26 733 295,40</b>	<b>274 326 905,38</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	664 447
Crédit revolving non tiré au 31/12/2019	40 000 000
<b>Total</b>	<b>40 664 447</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	20 650 346,98	19 636 905,06
Charges facturées	3 539 632,24	56 270,79
Autres revenus locatifs	59 319,38	19 521,67
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	2 185,32	369 537,63
Reprises de provisions	847 000,00	1 320 000,00
Transferts de charges immobilières	1 177 832,11	2 769 822,48
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>26 276 316,03</b>	<b>24 172 057,63</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 539 632,24	56 270,79
Travaux de gros entretiens	629 103,68	640 413,01
Charges d'entretien du patrimoine locatif	599 244,28	648 219,02
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	2 485 824,71	4 094 242,53
Dotations aux provisions pour gros entretiens	759 200,00	613 600,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>8 013 004,91</b>	<b>6 052 745,35</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>18 263 311,12</b>	<b>18 119 312,28</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	3 788 890,20	1 895 806,80
Divers produits d'exploitation	7,73	238,50
Rentrées sur créances irrécouvrables	88 878,96	20 219,37
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	249 092,91	
Reprises de provision pour créances douteuses	797 325,74	747 608,91
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>4 924 195,54</b>	<b>2 663 873,58</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 824 128,45	1 663 850,20
Honoraires de souscription	3 788 890,20	1 895 806,80
Diverses charges d'exploitation	589 979,90	407 684,64
Pertes sur créances irrécouvrables	584 084,07	499 013,41
Dotations aux amortissements d'exploitation	19 901,59	34 192,93
Dotations aux provisions d'exploitation	224 358,56	113 689,77
Dépréciation des créances douteuses	501 126,15	493 670,47
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>7 532 468,92</b>	<b>5 107 908,22</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>- 2 608 273,38</b>	<b>- 2 444 034,64</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	354 089,92	71 469,87
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	30,96	8 374,32
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>354 120,88</b>	<b>79 844,19</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	178 080,60	59 085,70
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	14 155,56	41 593,61
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>192 236,16</b>	<b>100 679,31</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>161 884,72</b>	<b>- 20 835,12</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	46 596,77	2 896,50
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>46 596,77</b>	<b>2 896,50</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	6 120,26	1 254,10
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>6 120,26</b>	<b>1 254,10</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>40 476,51</b>	<b>1 642,40</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>15 857 398,97</b>	<b>15 656 084,92</b>
<b>Total Général</b>	<b>31 601 229,22</b>	<b>26 918 671,90</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 456 071	2 340 000	1 478 431	2 340 000
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>	<b>1 456 071</b>	<b>2 340 000</b>	<b>1 478 431</b>	<b>2 340 000</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	119 910 657	154 039 000	119 854 139	153 919 100
Bureaux	97 290 601	105 460 000	79 252 433	86 970 000
Locaux mixtes d'activités	47 296 213	46 030 000	48 294 743	47 776 000
<b>Total</b>	<b>264 497 471</b>	<b>305 529 000</b>	<b>247 401 315</b>	<b>288 665 100</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>265 953 542</b>	<b>307 869 000</b>	<b>248 879 746</b>	<b>291 005 100</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2019

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Capital (en K€)	Résultat (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Fidimmo	6 800	7 178	17 003	922	17 328	39,99 %



### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

### Placements immobiliers

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

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

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

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CREDIT FONCIER IMMOBILIER, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits. Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

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

### Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

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

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

### Prélèvements sur la prime d'émission

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

## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels				
Concessions	77 475,90			77 475,90
Constructions sur sol d'autrui	1 654 332,00			1 654 332,00
Terrains et Constructions locatives	247 401 315,33	18 537 149,22	- 1 440 993,45	264 497 471,10
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>249 133 123,23</b>	<b>18 537 149,22</b>	<b>- 1 440 993,45</b>	<b>266 229 279,00</b>

### État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2019
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	253 376,79	22 360,40		275 737,19
<b>Total</b>	<b>253 376,79</b>	<b>22 360,40</b>		<b>275 737,19</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 458 600,00	759 200,00	- 847 000,00	1 370 800,00
Provisions pour risques et charges		88 955,42		88 955,42
<b>Total</b>	<b>1 458 600,00</b>	<b>848 155,42</b>	<b>- 847 000,00</b>	<b>1 459 755,42</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2019	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	847 000					847 000
Dépenses sur 2020	317 600		392 200			709 800
Dépenses sur 2021	204 000		68 000			272 000
Dépenses sur 2022	36 000		138 000			174 000
Dépenses sur 2023	54 000		142 000			196 000
Dépenses sur 2024			19 000			19 000
<b>TOTAL PGE</b>	<b>1 458 600</b>		<b>759 200</b>		<b>847 000</b>	<b>1 370 800</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	6 800 000			6 800 000
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>6 800 000</b>			<b>6 800 000</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	66 532,84		66 532,84
Créances locataires	2 049 926,51	2 049 926,51	
Autres créances	5 307 055,16	5 307 055,16	
Charges constatées d'avance	116,86	116,86	
Autres comptes de régularisation	4 166,63	4 166,63	
<b>Total</b>	<b>7 427 798,00</b>	<b>7 361 265,16</b>	<b>66 532,84</b>

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	4 789 394,81			4 789 394,81
Dettes d'exploitation	1 122 220,01	1 122 220,01		
Dettes diverses	4 838 375,69	4 838 375,69		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	42 490,29	42 490,29		
<b>Total</b>	<b>10 792 480,80</b>	<b>6 003 085,99</b>		<b>4 789 394,81</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation des créances clients	1 800 264,91	501 126,15	- 108 535,79	2 192 855,27
<b>Total</b>	<b>1 800 264,91</b>	<b>501 126,15</b>	<b>- 108 535,79</b>	<b>2 192 855,27</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2019
Capital	200 959 950,00	17 826 450,00	- 669 750,00	218 116 650,00
Prime d'émission	19 970 374,80	16 603 002,00		36 573 376,80
Prélevement sur prime d'émission	- 49 773 854,40	- 7 312 669,02		- 57 086 523,42
Prime de fusion	88 570 544,81			88 570 544,81
Prélevement sur prime de fusion				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 17 761 788,41	1 052 312,61	- 1 289 564,97	- 17 999 040,77
<b>Total</b>	<b>241 965 226,80</b>	<b>28 169 095,59</b>	<b>- 1 959 314,97</b>	<b>268 175 007,42</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2019	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	829 192,69	15 656 084,92	- 15 311 626,33	1 173 651,28
<b>Total</b>	<b>829 192,69</b>	<b>15 656 084,92</b>	<b>- 15 311 626,33</b>	<b>1 173 651,28</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	660 487,35	389 189,10	271 298,25
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	1 593 197,43	3 174 918,40	- 1 581 720,97
Impôts et taxes non récupérables	232 139,93	530 135,03	-297 995,10
<b>Total</b>	<b>2 485 824,71</b>	<b>4 094 242,53</b>	<b>- 1 608 417,82</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	2 185,32	369 537,63	- 367 352,31
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	1 015 640,02	2 507 922,51	- 1 492 282,49
Transfert de charges sur honoraires de ventes	162 192,09	261 899,97	- 99 707,88
<b>Total</b>	<b>1 180 017,43</b>	<b>3 139 360,11</b>	<b>- 1 959 342,68</b>

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts immobiliers, dépositaires)	182 864,67	182 186,87	677,80
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	238 825,13	210 707,38	28 117,75
Autres charges d'exploitation	168 290,10	14 790,39	153 499,71
<b>Total</b>	<b>589 979,90</b>	<b>407 684,64</b>	<b>182 295,26</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	3 788 890,20	1 895 806,80	1 893 083,40
Autres produits d'exploitation	7,73	238,50	- 230,77
<b>Total</b>	<b>3 788 897,93</b>	<b>1 896 045,30</b>	<b>1 892 852,63</b>

## Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Buroboutic, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la

qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2019 : 1 454 111</b>		
Placements immobiliers	271 293 786,39	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	3 033 118,99	
<b>Valeur comptable</b>	<b>274 326 905,38</b>	<b>188,66</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	315 047 437,70	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	3 033 118,99	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>318 080 556,69</b>	<b>218,75</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	35 342 284,08	
<b>Total</b>	<b>35 342 284,08</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 7,04 %	22 193 096,89	
<b>Total</b>	<b>22 193 096,89</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>375 615 937,66</b>	<b>258,31</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.

## 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 :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) 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 ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

### 1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée 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'origine 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 :

1. 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 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
  3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;
  - le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé 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 PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers 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 le 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 à 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 un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau.

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

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

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

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

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des 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>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

## 2. Le contrôle externe

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

### 2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

### 2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques

du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

### 2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

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

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

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

## 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

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

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

#### Profil de risque :

##### Risque de contrepartie / crédit

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

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;

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

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

##### Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

##### Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

##### Risque de marché

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

##### Risque opérationnel

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

## 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, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2018-2019, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

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

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros, soit 94,7% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,154 million d'euros, soit 5,3% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

## I – ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

Au cours de cet exercice, il peut être constaté que la politique menée en matière d'investissements et d'arbitrages par la Société de Gestion a entraîné une augmentation des recettes locatives ainsi qu'une augmentation des charges facturées.

Comme lors des précédents exercices, la Société de Gestion a opté pour une politique de distribution réaliste proche du résultat de l'exercice, préservant le report à nouveau en le reconstituant progressivement.

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

## II – ACTIVITE ET RESULTATS

Le marché des parts, réouvert en février 2017, a été relativement dynamique au cours de l'exercice avec une collecte permettant la création de parts à hauteur de 114 378 au lieu de 26 506 en 2018. Le prix de souscription de la part est de 267€.

Au 31 décembre 2019, notre SCPI comptait 6 872 associés détenant 1 454 111 parts, soit un capital nominal de 218 116 650€.

Les sommes collectées et le réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs ont permis de réaliser de nouveaux investissements selon des critères sécurisants en terme d'emplacements et de conditions locatives. Les taux de rendement de ces nouveaux actifs principalement de type « bureaux » ne sont pas inférieures à 6% acte en main. Sur l'exercice 2019, l'ensemble des investissements représente un montant global de près de 19,09 M€.

Votre conseil se montre particulièrement vigilant sur la politique d'arbitrages menée visant à délester votre SCPI des actifs pesant sur le taux d'occupation financier. Au cours de l'exercice 2019, cinq (5) actifs supplémentaires ont été vendus. La politique intensive d'arbitrage se poursuit dans la continuité de ce qui a été entrepris de manière à repositionner notre SCPI plus rapidement sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés.

Au vu des expertises de fin d'année, la valeur du patrimoine reste stable à périmètre constant.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 188,66€ 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 218,75€ 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 258,31€.

Les revenus locatifs sont en hausse par rapport à l'année 2018 (+8,70%).

Le résultat distribuable s'établit à 15 857 398,97 €, soit un résultat net par part de 11,90€.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2019 est de 11,80€ par part de manière à renforcer le report à nouveau et ce, conformément aux prévisions et objectifs arrêtés par la Société de Gestion en concertation avec le Conseil de Surveillance.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2019, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de poursuivre l'intensification des relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant encore sur le taux d'occupation financier tout en poursuivant la politique d'investissements dans des actifs présentant des taux attractifs pré-financés par le crédit-revolving de manière à anticiper la collecte.

Le Conseil de Surveillance considère que ces résultats demeurent globalement corrects, le taux de distribution (TDVM) s'établissant à 4,42% en 2019. Cependant, il est clair que les mesures de redressement des entreprises devront être poursuivies de manière soutenue afin d'améliorer progressivement les résultats.

## III – ROLE DE CONTROLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

Nous avons poursuivi nos contacts avec la Société de Gestion pour étudier diverses questions de la vie de notre SCPI et améliorer certains dispositifs.

## IV – IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE

Établi en avril 2020, ce rapport ne porte, légalement, que sur l'exercice 2019. Il ne peut donc prendre en compte les effets économiques et financiers de la pandémie COVID-19.

Bien que personne ne puisse en mesurer l'ampleur, les conséquences de cet événement seront certainement considérables à de multiples niveaux.

Dans ce contexte, votre Conseil approuve la politique de prudence mise en œuvre par la Société de Gestion, considérant qu'il est indispensable que la situation se clarifie avant de pouvoir agir au mieux des intérêts des porteurs de parts.

Dans cet esprit, votre Conseil valide, également, le choix fait de réduire les acomptes versés puisque, malgré tous les efforts déployés, nous devons nous attendre à un certain nombre de loyers impayés sur l'exercice 2020, ce qui ne pourra qu'affecter les résultats et donc les dividendes. Comme toujours, votre Conseil pense préférable de privilégier la transparence et la vérité.



## V – COMPTES ANNUELS - PROJETS DE RESOLUTIONS

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Nous attirons votre attention sur la neuvième résolution portant sur la détermination du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et ce, conformément à l'article 8-2° des statuts. Il est proposé de fixer ledit montant maximum à 5000 000€ étant précisé que ledit fonds sera doté progressivement en fonction des demandes de retrait s'il est mis en place et que sa mise en place et les modalités de fonctionnement seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous vous conseillons, en conséquence, de cocher la case B et de donner pouvoir au Président du Conseil de Surveillance. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration au Président du Conseil de Surveillance et à cocher la case correspondante.

N'oubliez pas de cocher la case D et de participer à l'élection des candidats au Conseil de Surveillance. À ce titre, je vous rappelle que le vote des candidats est impératif, ne pouvant être délégué à un mandataire.

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

Fait à LYON, le 02 avril 2020

Le Président du Conseil de Surveillance  
**Henri-Jacques NOUGEIN**

## Rapport sur les comptes annuels

### BUROBOUTIC

S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier BUROBOUTIC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion et présentés au Conseil de Surveillance du 1<sup>er</sup> avril 2020.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Événements Postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les événements liés à la crise sanitaire COVID-19 et les éventuels impacts significatifs sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification

de nos appréciations nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ; Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

### Vérifications spécifiques.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 arrêté le 1<sup>er</sup> avril 2020 et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 09 juin 2015.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

*Les Commissaires aux Comptes  
Fait à PARIS et LYON, le 5 mai 2020*

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

**BUROBOUTIC**  
S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### **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 du code monétaire et financier.

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

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

#### **1 – Commissions de gestion**

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission de 9% hors taxes calculée sur les montants encaissés des recettes locatives et produits financiers de l'exercice.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 1 824 128,45 € hors taxes.

#### **2 – Commissions de souscription**

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission qui ne peut excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 3 788 890,20 € hors taxes.

#### **3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 14 666,63 € HT.

#### **4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 173 250,02 € HT.

#### **5 – Commissions de suivi et de pilotage**

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

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

#### **6 – Commissions de cession de parts**

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission sur les transactions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente correspondant à 5% hors taxes du montant hors taxes revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

Les Commissaires aux Comptes  
Fait à PARIS et LYON, le 5 mai 2020

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL



# Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2020

## Projet de résolutions

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

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2019 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2019 à 218 116 650 €.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels et quitus à la Société de Gestion-

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2019,

1°/ approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice de 15 857 398,97 € ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Troisième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 759 200,00 € ;

#### 2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	15 857 398,97 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	1 173 651,28 €
<b>■ formant ainsi un bénéfice distribuable de</b>	<b>17 031 050,25 €</b>

de répartir une somme de **15 728 387,79 €**, correspondant à 11,80 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

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

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 129 011,18€ sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 302 662,46 €.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

- **valeur comptable :**  
274 326 905,38 € soit 188,66 € par part
- **valeur de réalisation :**  
318 080 556,69 €, soit 218,75 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
375 615 937,66 €, soit 258,31 € par part.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :

- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

## Septième résolution

### - Fin du mandat de l'expert immobilier – Désignation d'un nouvel expert immobilier sur la base d'un appel d'offres -

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert immobilier CREDIT FONCIER EXPERTISE à l'issue de la présente Assemblée,

décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de désigner en qualité de nouvel expert immobilier, la société **CBRE VALUATION** [384 853 701 R.C.S. PARIS] dont le siège social est situé à PARIS (75017) – 131 avenue de Wagram 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 2024.

## Huitième résolution

### - Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Henri-Jacques NOUGEIN et Albert (Alby) SCHMITT ainsi que des sociétés D4 et SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES » - SNRT,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

#### ■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

#### D4

Société Anonyme

350 380 218 RCS NANTERRE

APE 6420Z

Siège social : 132-134 186-190 Boulevard de Verdun – Energy Park – 92400 COURBEVOIE

Représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER

Détenant 2 070 parts

Nombre de mandats de SCPI : 1

#### Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN

Né le 17 novembre 1947

Demeurant à LYON 2ème (69)

Détenant 900 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert juridique – Arbitre – Courtier en assurances

Nombre de mandats de SCPI : 2

#### Monsieur Albert (Alby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54)

Détenant 170 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de la Mission d'inspection générale des Ministères en charge de l'environnement et du logement (Région Grand-Est) et Président de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale du Grand-Est, auparavant, Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité au Ministère en charge de l'environnement

Nombre de mandats au sein de SCPI : 3

#### SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES

Société Anonyme

619 200 728 RCS BORDEAUX

APE 6820B

Siège social : 11, rue Père Louis de Jabrun – 33000 BORDEAUX

Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Détenant 2 995 parts dont 1 145 parts en nue-propriété

Nombre de mandats de SCPI : 7

#### ■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

#### AVENIR IMMOBILIER

Société civile immobilière

498 830 926 RCS BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1, Route de Sassay Contres – 41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

dont le représentant permanent est Monsieur Pierre ROCCA

Détenant 120 parts

Nombre de mandats de SCPI : 4

#### Monsieur Bernard Edmond AVOINE

Né le 08 janvier 1943

Demeurant à NICE (06)

Détenant 112 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef de projet d'ingénierie industrielle (électronique, chimie, pétrole, bâtiments) chez TECHNIP, THALES et TOTAL (dont 12 ans passés à l'étranger) – Ancien chargé de cours de management de projet auprès de l'IUT – de l'IPAG et l'EDHEC de Nice – Auteur de deux (2) livres sur la pratique des coûts et sur le managements de grands projets

Nombre de mandats au sein de SCPI : 0

#### Monsieur Christian DESMAREST

Né le 08 avril 1961

Demeurant à SAINT ISMIER (38)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur au sein de SCHNEIDER ELECTRIC Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans - Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI

Nombre de mandats au sein de SCPI : 5

#### Monsieur Laurent LESDOS

Né le 23 janvier 1964

Demeurant en Suisse à CHAMPEX-LAC (CH-1938)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Direction SUNWAYS SA et ZLFINANCE – Administrateur de sociétés – Conseil en fusion-acquisition et investissement

Nombre de mandats au sein de SCPI : 1

**Monsieur Alain POUCH**

Né le 06 février 1951

Demeurant à MONTAUBAN (82)

Détenant 63 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Pharmacien retraité

*Nombre de mandats au sein de SCPI* : 3

**Neuvième résolution****- Fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- de l'article 8-2° des statuts,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

autorise, en cas de décision de mise en place du fonds de remboursement après avis du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 € ledit fonds de remboursement, lequel consiste en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

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

L'Assemblée Générale,

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

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







# FIDUCIAL

## GÉRANCE

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