

# SOPRORENTE RAPPORT ANNUEL 2018



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change



# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros  
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278  
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE  
Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère  
à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG



#### **LE DIRECTOIRE** (de gauche à droite)

**Guillaume DELATTRE**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge de l'Investissement,  
de l'Arbitrage et de l'Asset  
Management*

**Sigrid DUHAMEL**  
Président du directoire

**Cyril de FRANCQUEVILLE**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge du Fund  
Management, du Fund Raising  
et du Développement  
et Marketing*

**Sylvie PITTICCO**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge des activités Finance  
et Corporate*

#### **LE CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **Président**

■ **Frédéric JANBON**, CEO de BNP Paribas Asset Management

##### **Vice-président**

■ **Barbara KNOFLACH**, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

##### **Membres**

- **Patrick WIDMAIER**, Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF
- **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas IFS Offering
- **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie**, représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

## ► SOPRORENTE

---

### **Société Civile de Placement Immobilier**

régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier

**Capital social :** 36 912 015 euros

**Siège social :** 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

**Numéro d'immatriculation au RCS :** 318 209 426 RCS Nanterre

**Visa AMF :** n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009 – note d'information mise à jour en juillet 2014

### **Le conseil de surveillance**

#### **Président**

■ Gabriel SCHREIBER  
92330 SCEAUX

#### **Vice-Président**

■ Sylvie BOYER NARDON  
92500 RUEIL-MALMAISON

#### **Membres**

- Daniel DAVRON  
75017 PARIS
- François FERRUS  
75116 PARIS
- Olivier GIORGETTA  
03110 SAINT-RÉMY-EN-ROLLAT
- Thierry OUDIN  
37550 SAINT-AVERTIN
- Jean-Paul STAUB  
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
- Martine VINCENT  
92170 VANVES
- Monceau Retraite et Épargne,  
représentée par Marc BILLAUD  
75008 PARIS

### **Commissaire aux comptes**

■ DELOITTE & ASSOCIÉS  
représentée par Sylvain GIRAUD  
Tour Majunga - 6, place de la Pyramide  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

### **Dépositaire**

■ BNP Paribas Securities Services  
9, rue du Débarcadère  
93761 PANTIN CEDEX  
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

### **Expert externe en évaluation**

■ Crédit Foncier Expertise  
19, rue des Capucines  
75001 PARIS

# SOMMAIRE



ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2018	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018	28
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019	42
GLOSSAIRE	45



## Éditorial

**Cyril de Francqueville,**  
Directeur Général Délégué  
en charge du Fund  
Management, du Fund  
Raising et du Développement  
et Marketing



**2018** aura marqué une année charnière pour votre **SCPI Soprorente**. Les locaux commerciaux sont désormais majoritaires au sein du patrimoine de votre SCPI (51% au 31 décembre 2018), confirmant la stratégie de repositionnement initiée depuis plusieurs années et axée sur cette typologie d'actifs, et plus généralement sur les locaux dits « ERP » (Établissements Recevant du Public).

Les acquisitions réalisées au cours de l'année, composées de 4 commerces de pied d'immeuble parisiens, illustrent parfaitement le recentrage du patrimoine sur Paris intra-muros d'une part (44% du patrimoine au 31 décembre 2018) et sur la classe d'actifs « commerces » d'autre part.

Le volume d'investissement d'environ 5,5 M€ acte en main (AEM) a notamment été financé par la vente d'Aix-la-Robole (13) pour 3,35 M€, soit un prix significativement supérieur à sa dernière valeur d'expertise.

**« Les acquisitions réalisées au cours de l'année illustrent parfaitement le recentrage du patrimoine sur Paris intra-muros d'une part, et sur la classe d'actifs « commerces » d'autre part. »**

Les bonnes nouvelles se sont également succédées d'un point de vue locatif : les locaux libérés par Bordeaux Métropole au Haillan (33), un des principaux locataires de votre SCPI, ont été immédiatement reloués, et la CAF 93 a signé un nouveau bail à Noisy-le-Grand (93), avec extension des surfaces, suite aux travaux de rénovation effectués.

Tous ces éléments permettent d'afficher des indicateurs de performance très honorables pour Soprorente, avec un taux d'occupation brut historique en fin d'année flirtant avec les 95%, et un résultat de plus de 14€ par part, en ligne avec la très bonne performance réalisée en 2017.

Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que les parts de votre SCPI Soprorente affichent sur le marché secondaire un prix d'exécution en constante augmentation ces dernières années et qui n'a pas été impacté par la mise en place de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) par exemple.



# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2018

### LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	EN M€	PAR PART
Valeur vénale.....	75,60	313,37 €
Valeur de réalisation.....	71,09	294,68 €
Valeur de reconstitution.....	84,75	351,29 €

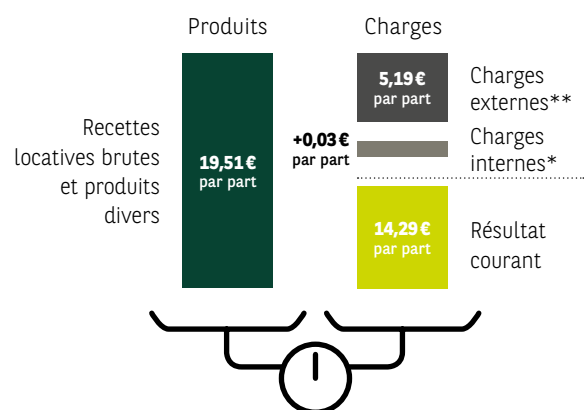
#### LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle.....	12,00 €/part
Distribution complémentaire.....	2,50 €/part
Report à nouveau cumulé.....	14,34 €/part

#### LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges.....	1 337 134 €
Nombre de parts échangées.....	4 342
Prix moyen net vendeur.....	308 €
Prix moyen acheteur.....	338 €
Confrontations.....	Mensuelles
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h	

### LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

\*\* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

### FICHE D'IDENTITÉ

NOM.....	SOPRORENTE
TYPE.....	Immobilier d'entreprise France entière
NOMBRE DE PARTS.....	241 255
CAPITAL.....	36 912 015 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS.....	1 921

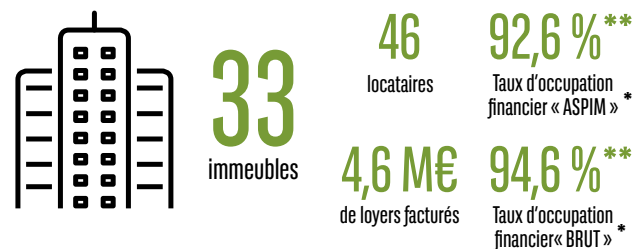
### PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
10,27 %	10,85 %	4,29 %	+4,16 %

#### DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2018 par le prix moyen acheteur de l'année 2018 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2018 / 2017** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2018 et le prix acquéreur moyen de l'année 2017 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2017.

### IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

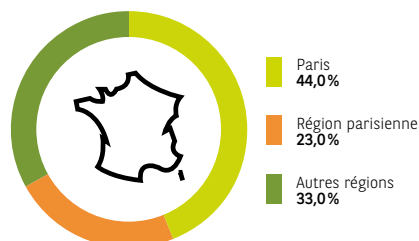


\* Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

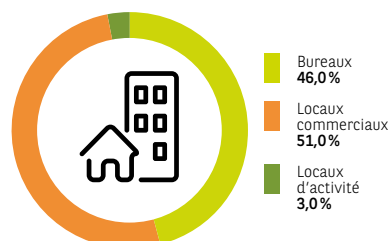
\*\* Moyenne annuelle 2018.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

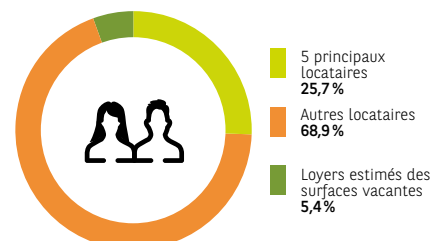
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



#### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF





# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

## L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.

Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPI\*), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous, sans exception en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :



Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

## L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi, BNP Paribas REIM France a associé, en 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

## SOPRORENTE

En valeur vénale, 33% des actifs de Soprorente sont dans le panel RSE\*\*\* de BNP Paribas REIM France.



**45 %**  
des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



**43 %**  
des sites sont équipés pour le tri sélectif



**50 %**  
des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)



**12 %**  
des actifs ont fait l'objet d'un label environnemental ou certification



**12 %**  
des actifs sont équipés de bornes pour voitures électriques



**12 %**  
des actifs disposent de places de vélos



**0 %**  
des actifs sont identifiés comme pollués



Accès PMR

**14 %**  
EN NIVEAU 3  
(accessibilité totale)

**0 %**  
EN NIVEAU 2  
(accessibilité partielle)

**72 %**  
EN NIVEAU 1  
(accessibilité partielle)

**14 %**  
EN NIVEAU 0  
(pas d'accessibilité)

\* Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.

\*\* Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

\*\*\* Panel RSE : sélection des 251 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Le contexte macro-économique européen est caractérisé par l'incertitude, notamment expliquée par la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine et le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (Quantitative Easing), le cadre monétaire est resté particulièrement favorable.

En France, la consommation des ménages s'est essoufflée, même si le revenu disponible brut a augmenté. Par ailleurs, l'indice PMI, qui reflète la confiance des responsables d'achat des entreprises, est passé en-dessous de 50%, seuil qui permet de distinguer croissance et contraction de l'activité. C'est dans cet environnement contrasté que la croissance française s'est ralentie : +1,5% en 2018 après +2,3% en 2017. Selon les économistes de BNP Paribas, la croissance du PIB devrait atteindre +1,5% en 2019.

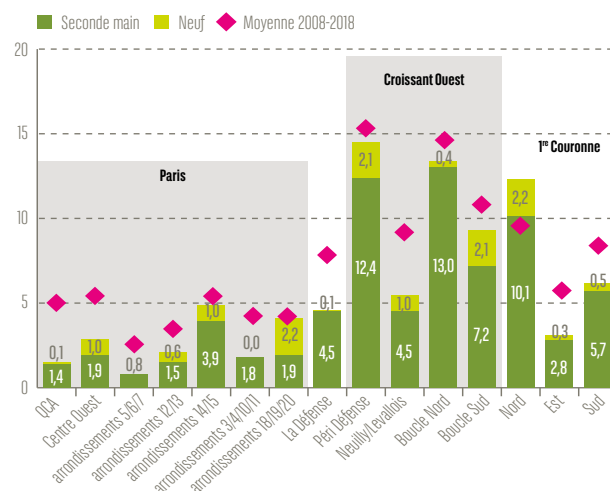
L'emploi en Île-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9% en 2018, après +1,2% en 2017. Les créations d'emplois en Île-de-France et l'inflation peuvent avoir des effets positifs indirects sur le marché locatif des bureaux franciliens.

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin. Les surfaces commercialisées en 2018 s'élèvent à 2 504 400 m<sup>2</sup> : ce niveau est inférieur de 5% au volume enregistré en 2017 mais reste sensiblement supérieur à la moyenne décennale (2 274 000 m<sup>2</sup>). La performance des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) est en repli par rapport à 2017, qui avait été une excellente année sur ce créneau. En revanche, celle des petites et moyennes surfaces, qui constituent le socle du marché, reste très solide.

De manière générale, le marché des bureaux est porté par des fondamentaux économiques solides. Surtout, l'offre de bureaux se fait rare et la part des locaux neufs et restructurés est en diminution. Dans ce contexte, le taux de vacance poursuit sa tendance baissière et atteint son niveau le plus bas en 10 ans : 5,5% à fin 2018 contre 6,4% à fin 2017. La faible vacance francilienne a provoqué une hausse globale des loyers moyens de +5% sur 2 ans. Ces bonnes performances franciliennes cachent cependant des disparités par segment de marché.

### TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2018



Le marché locatif de Paris QCA (Quartier Central des Affaires) est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France, et 2018 ne déroge pas à la règle. Fin 2018, la vacance atteint 1,5% à Paris QCA. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris. Avec 631 000 m<sup>2</sup> commercialisés, le volume de transactions locatives est resté largement supérieur à la moyenne décennale (487 000 m<sup>2</sup>).

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif, depuis l'ouverture du premier espace français en 2008 et l'arrivée de WeWork en France en 2016. Le coworking répond au besoin croissant de tiers-lieu, de flexibilité, de services et d'animations. Ce modèle fait intervenir un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2018, le coworking représentait 13% de la demande placée dans Paris QCA pour le marché des plus de 1 000 m<sup>2</sup>, et même 26% pour le marché des grandes surfaces. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail. Ces évolutions sociétales et immobilières concernent l'ensemble du marché de bureaux, mais sont particulièrement marquées dans la capitale.



## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec près de 1 790 000 m<sup>2</sup> placés en 2018, le marché des bureaux en Régions\* dépasse pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive son record historique. Cette performance représente une hausse de 5% par rapport à 2017 et de 24% par rapport à la moyenne décennale.

Lyon et Lille restent en tête du classement et battent leur record historique respectif avec 331 000 m<sup>2</sup> (+23% par rapport à 2017) et 280 000 m<sup>2</sup> (+30%) placés. De fait, elles creusent l'écart avec Toulouse qui récupère sa 3<sup>ème</sup> place sans démériter, en réalisant une belle performance, avec 178 000 m<sup>2</sup> placés. Bordeaux affiche une baisse après une année 2017 exceptionnelle, mais se maintient à un niveau élevé en confirmant ainsi son changement de catégorie. Aix-Marseille et Nantes connaissent un ralentissement en raison du manque d'offre.

*\*17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours.*

## LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce en France a atteint 482 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2018 (+5% par rapport à 2017). Cette performance permet à la France de dépasser le Royaume-Uni (475 milliards d'euros) pour se positionner sur la deuxième marche du podium des pays européens. L'Allemagne conserve la tête du classement avec 568 milliards d'euros en 2018.

En 2018, 4,4 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une hausse de 10% par rapport à 2017, ce qui était inattendu. Cette bonne performance s'explique par des transactions records sur le centre-ville parisien. Il représente à lui seul un quart des volumes investis dans toute la France.

Au sujet des taux de rendement, les actifs Prime parisiens affichent des taux record proches de 2,50% (voire moins pour certains actifs présentant d'importants potentiels de création de valeur).

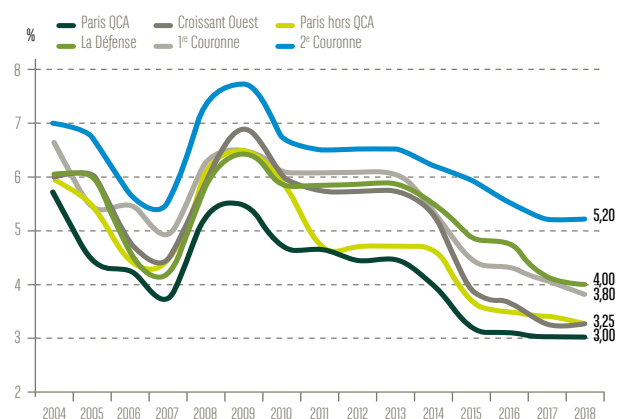
## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, l'année 2018 a été exceptionnelle : pour la première fois, les montants investis franchissent la barre des 32 milliards d'euros. Ce résultat s'explique notamment par la très bonne dynamique du segment des bureaux, le nombre élevé de transactions significatives et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché français.

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis et affichent une hausse de 18% par rapport à 2017. L'Île-de-France, et Paris en particulier, qui concentre la moitié des investissements de la région, a attiré les investisseurs. Ces derniers se sont également positionnés en nombre à La Défense au dernier trimestre 2018. En Régions, le marché des Bureaux franchit un nouveau cap en dépassant pour la première fois le volume de 3 milliards d'euros.

À Paris, les taux de rendement « prime » des bureaux ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas : 3,00% à fin 2018 contre 3,05% à fin 2017 et 3,15% à fin 2016. Sur le marché des bureaux en régions, la baisse des taux « prime » a été plus marquée. À partir du seuil de 1,75%-2,00% pour l'OAT 10 ans, les taux « prime » pourraient débiter une progression graduelle, plus significative pour les bureaux de Paris et du Croissant Ouest.

### TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate



6, place Wilson - Toulouse (31)



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### ACQUISITIONS

En 2018, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de 4 actifs pour un volume global de 5,5 M€ acte en main (AEM). Ce portefeuille, exclusivement situé à Paris intra-muros, est composé de 4 commerces en pied d'immeuble, majoritairement loués à des activités de restauration :

- 178, avenue Victor Hugo (75016), actif loué à l'enseigne « Pelissolo » ;
- 179, quai de Valmy (75010), actif loué au restaurant « Djawa » ;
- 16, rue Brochant (75017), actif loué à « Fromage & Co » ;
- 15, quai des Grands-Augustins (75006), actif loué au « Café Galway ».

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix AEM (M€)
178, avenue Victor Hugo PARIS (75016)	103	Commerce	1,6
179, quai de Valmy PARIS (75010)	91	Commerce	1,6
16, rue Brochant Paris (75017)	62	Commerce	1,1
15, quai des Grands Augustins Paris (75006)	31	Commerce	1,1
<b>TOTAL</b>	<b>287</b>		<b>5,5</b>



178, avenue Victor Hugo – Paris 16<sup>ème</sup>



179, quai de Valmy – Paris 10<sup>ème</sup>



16, rue Brochant – Paris 17<sup>ème</sup>



15, quai des Grands-Augustins – Paris 6<sup>ème</sup>

### CESSION

Dans un souci de rationalisation de son patrimoine, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs ne répondant plus à sa stratégie et ne correspondant plus à la demande des utilisateurs, que ce soit en termes de localisation ou de prestations techniques.

Dans ce cadre, l'actif situé à Aix-la-Robole (13) a été vendu le 19 décembre 2018 pour 3,35 M€ (hors complément de prix éventuel, en fonction du nombre total de mètres carrés à construire qui seront autorisés à l'acquéreur), soit une plus-value significative par rapport à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2017 (1,0 M€). Pour rappel, cet actif était loué à un mono-locataire, dont le départ était programmé pour début 2019.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix net vendeur (M€)
Aix-la-Robole (13)	709	Bureaux	3,35



## LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Conformément à sa stratégie, les acquisitions réalisées en 2018 ont permis à votre SCPI de recentrer son portefeuille d'actifs sur Paris intra-muros d'une part (44% du patrimoine en 2018 versus 39% en 2017) et sur les locaux dits ERP « Établissement Recevant du Public » d'autre part. Les commerces sont désormais majoritaires au sein de votre patrimoine (51% au 31 décembre 2018), juste devant les bureaux (46%).

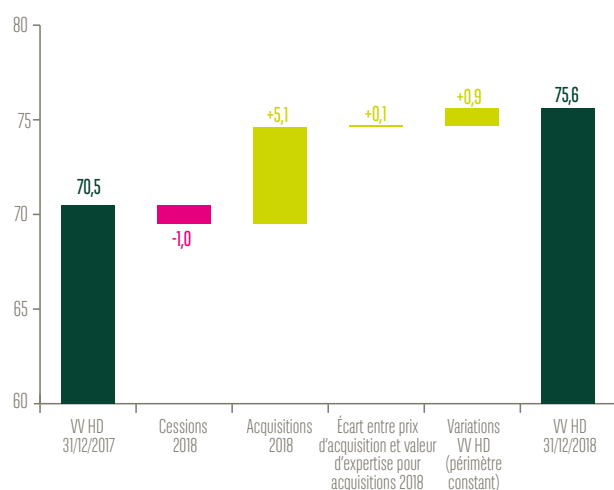
	Bureaux	Commerces	Locaux d'activités	Total
Paris	11%	33%	0%	44%
Région Parisienne	10%	10%	3%	23%
Province	25%	8%	0%	33%
<b>TOTAL</b>	<b>46%</b>	<b>51%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprorente, au 31 décembre 2018, s'élève à 75,6M€ hors droits, soit une hausse de 7,30% par rapport à 2017. La progression de 5,1M€ s'explique par les événements et effets suivants :

- +5,2M€ au titre des acquisitions des 4 actifs parisiens (dont 5,1M€ de prix d'acquisition HD et 0,1M€ de gain de valeur entre ce montant et la valeur d'expertise au 31 décembre 2018) ;
- -1,0M€ de valeur d'expertise concernant l'immeuble cédé (valeur au 31 décembre 2017) qui sort du périmètre ;
- +0,9M€ de progression des valeurs d'expertise à périmètre constant.

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2017 ET 2018 (M€)



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de +1,3% en 2018. Le phénomène de contraction des taux de capitalisation qui était en cours depuis plusieurs années s'est nettement ralenti en 2018 pour la quasi-totalité des typologies d'actifs.

Les évolutions par typologie d'actifs sont détaillées ci-dessous :

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux	49%	12	0,8%
Commerces	48%	16	1,5%
Locaux d'activités	3%	1	4,1%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>29</b>	<b>1,3%</b>

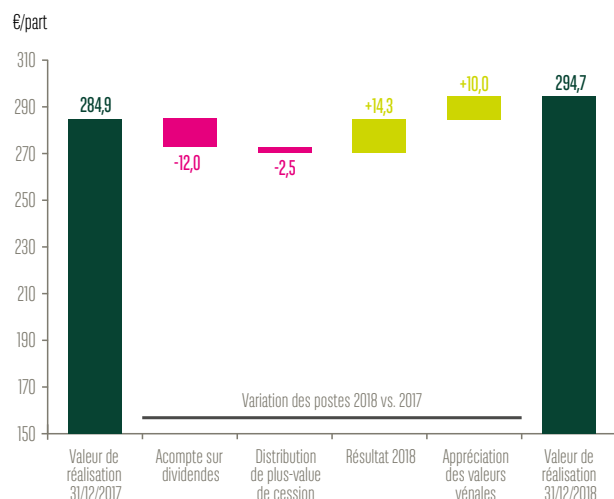
Les plus fortes hausses sont concentrées sur l'actif du Haillan (+13%) en raison du nouveau bail longue durée signé au cours de l'exercice, ainsi que sur les actifs de Paris 17, Boulevard des Batignolles (+5%) et Paris 7, rue du Bac (+5%) en raison d'un réajustement à la baisse des taux de rendement.

Les baisses les plus significatives concernent (i) place Wilson à Toulouse (-4,5%) en raison de la baisse du taux d'occupation et (ii) la tour Franklin à Puteaux (-3,6%) du fait de la consommation de durée ferme du bail du locataire en place.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent à :

	2017		2018		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	68,7	284,88	71,1	294,68	9,80	3,4
Valeur de reconstitution	81,7	338,60	84,8	351,29	12,69	3,7

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 se rationalise de la manière suivante :



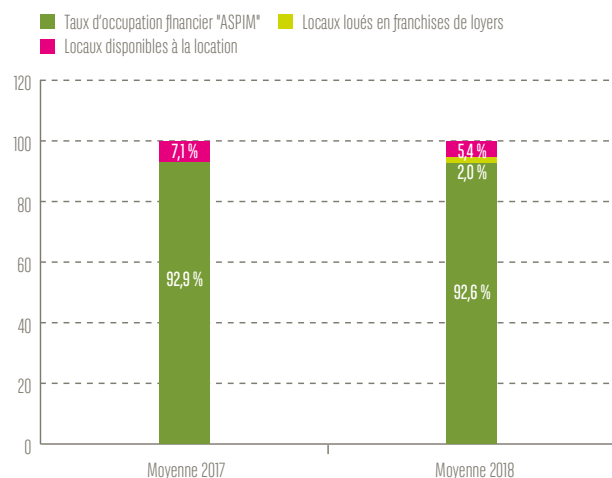
## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

La SCPI détient en direct 33 immeubles.

Le taux d'occupation financier «ASPIM» (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme vacants) moyen sur l'année 2018 a atteint 92,6%, soit une valeur quasiment stable par rapport à 2017 (92,9%), malgré une augmentation de la part des franchises de loyers (2,0% en 2018 versus une valeur nulle en 2017). Cette évolution s'explique notamment par les mesures d'accompagnement accordées au nouveau locataire du Haillan (33).

Le TOF brut (les locaux sous franchises de loyer sont inclus dans les locaux loués) moyen atteint un niveau très satisfaisant à près de 95%, en augmentation de 170 points de base par rapport à 2017 grâce notamment à la vente en juillet 2017 de l'actif rue Kléber à Levallois-Perret (92), qui était entièrement vacant.



	Moyenne 2017	2018 T1	2018 T2	2018 T3	2018 T4	Moyenne 2018
Taux d'occupation financier «ASPIM»	92,9%	92,7%	94,6%	91,4%	91,6%	92,6%
Locaux loués en franchise de loyer	-	2,3%	1,0%	2,2%	2,7%	2,0%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	-	-	-	-	-	-
Locaux disponibles à la location	7,1%	5,0%	4,4%	6,4%	5,7%	5,4%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
TOF brut	92,9%	95,0%	95,6%	93,6%	94,3%	94,6%

## LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2018

Les congés reçus ont concerné des baux générant un loyer annuel total de 407 K€, soit 8,9% des loyers de la SCPI au 31 décembre 2018.

Ce volume important s'explique notamment par le départ de Bordeaux Métropole au Haillan (33) qui était l'un des principaux locataires de la SCPI et qui a été immédiatement remplacé (cf. § « Les principales locations de 2018 »).

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataire
6-8, avenue des Satellites LE HAILLAN (33)	1 451	Bureaux	Bordeaux Métropole
29, promenade Michel Simon NOISY-LE-GRAND (93)	362	Bureaux	INTERGROS
10, place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ (59)	358	Bureaux	GIE ATRIUM GROUPE UP
6, place Wilson TOULOUSE (31)	314	Bureaux	Universal English
Chemin des Plantades LA GARDE (83)	122	Bureaux	Cabinet du Docteur Sarlin
<b>TOTAL</b>	<b>2 607</b>		<b>407 K€ de loyers, soit 8,9% des loyers de la SCPI</b>

## LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2018

Le départ de Bordeaux Métropole au Haillan (33) a donné lieu à la signature d'un nouveau bail longue durée avec CGI France pour la totalité des surfaces. Sa durée est de 6/9 ans à compter du 20 août 2018. Le nouveau loyer annuel est très proche du précédent.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataire
6-8, avenue des Satellites LE HAILLAN (33)	1 451	Bureaux	CGI France
10, place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ (59)	100	Bureaux	MyNewCar.fr
182-184, avenue du M <sup>al</sup> de Lattre de Tassigny FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	571	Activités	Entreprise Telecom Services
<b>TOTAL</b>	<b>2 122</b>		<b>304 K€ de loyers, soit 6,7% des loyers de la SCPI</b>

## LES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2018

La CAF 93, principal locataire de l'immeuble de Noisy-le-Grand (93), a renouvelé son bail au cours de l'exercice avec extension sur les surfaces libérées par Intergros (cf. § « Les principales congés de 2018 »). La revalorisation du loyer à isopérimètre est de plus de 15%.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataire
29, promenade Michel Simon NOISY-LE-GRAND (93)	2 363	Bureaux	CAF 93
<b>TOTAL</b>	<b>2 363</b>		<b>260 K€ de loyers, soit 5,7% des loyers de la SCPI</b>

## LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2018)

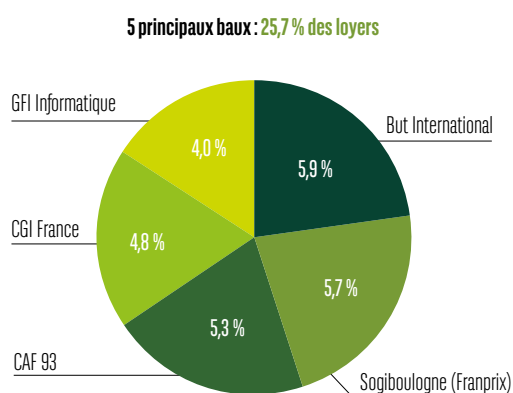
Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail, avec les cinq plus importants loyers du portefeuille et la seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

À fin 2018, ces deux indicateurs sont identiques.

Au 31 décembre 2018, les 5 principaux locataires concentrent 25,7% des revenus potentiels de Soprorente, ce qui assure à la SCPI une diversification satisfaisante du risque. Les principaux locataires présents dans votre SCPI offrent des signatures de qualité (enseignes nationales reconnues ou administrations).

Excepté GFI Informatique qui dispose d'une possibilité de sortie en 2019, les autres principaux locataires de votre SCPI présentent des revenus sécurisés jusqu'à 2020 minima.



## PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

La provision pour dépréciations de créances douteuses diminue de 4 K€ sur un an, en raison :

- des dotations de 49 K€ comptabilisées au cours de l'exercice, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois. Ce montant est en sensible diminution par rapport à 2017 (108 K€) ;
- des reprises de dépréciation sans objet, de 30 K€, en raison des recouvrements, notamment concernant un des locataires de l'immeuble de Toulouse (31) Wilson ;
- des reprises de dépréciation correspondant au passage en perte de créances non recouvrables concernant l'actif « Métropole » situé à Villeneuve d'Ascq (59) et cédé en 2016 pour 23 K€.





## LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
Le Wilson TOULOUSE (31)	153	1 locataire en redressement judiciaire + 1 sous protocole transactionnel avec plan d'apurement des dettes
Avenue du M <sup>al</sup> de Lattre de Tassigny FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	52	Locataire en Liquidation Judiciaire
Parc d'Ariane AIX-EN-PROVENCE (13)	30	Retard de paiement - échéancier de paiement proposé
La Garde Centre Grand Var (83)	20	Locataire en Liquidation Judiciaire
Autres (7 dossiers)	24	Soit une moyenne de 3,4 K€/ contentieux
<b>TOTAL</b>	<b>279</b>	

## LES TRAVAUX

### LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2018

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux entretien	Total	Nature
Le Descartes NOISY-LE-GRAND (93)	190 K€	173 K€	363 K€	Rénovation 4 <sup>ème</sup> étage, climatisation et escalier de secours
Autres (15 immeubles)	-	13 K€	13 K€	Travaux divers
<b>TOTAL</b>	<b>190 K€</b>	<b>187 K€</b>	<b>377 K€</b>	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 377 K€ (dont 190 K€ de travaux immobilisés et 187 K€ de travaux d'entretien), soit 0,5% de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2018.

Ces derniers ont quasiment exclusivement concerné l'immeuble de Noisy-le-Grand (93) dans le cadre de la rénovation d'une partie des locaux et de la mise en place de la climatisation notamment. La réalisation de ces travaux a permis la signature d'un nouveau bail avec la CAF assortie d'une extension sur les surfaces libérées par Intergros (cf. principales commercialisations de 2018).

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien) qui a remplacé la PGR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 s'élève à 31 K€ au 31 décembre 2018 (versus 45 K€ au 31 décembre 2017).

Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale des associés.

Au 31 décembre 2018, les limites s'élèvent respectivement à 20% de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 14,2 M€, et à 10% de la valeur de réalisation, soit 7,1 M€, pour les emprunts relais.

Dans le cadre des 5 acquisitions réalisées en 2017, un financement bancaire avait été mis en place en juin avec LCL au taux fixe de 1,12% sur 5 ans.

Aucun nouvel emprunt n'a été contracté au cours de l'exercice 2018.

### Crédit Long terme

Prêteur	LCL
Opération financée	Paris Commerce
Capital restant dû au 31/12/2018 (K€)	5 600
Type d'amortissement	In fine
Date d'échéance	Octobre 2022
Type de taux	Fixe
Taux d'intérêts	1,12 %

Au 31 décembre 2018, le montant effectif des emprunts s'élève ainsi à 5,6 M€ pour les emprunts long terme, en dessous des limites votées en assemblée générale des associés en 2018.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 7,9% au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 103% selon la méthode brute et à 108% selon la méthode de l'engagement.

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100%, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme substantiel par le régulateur.

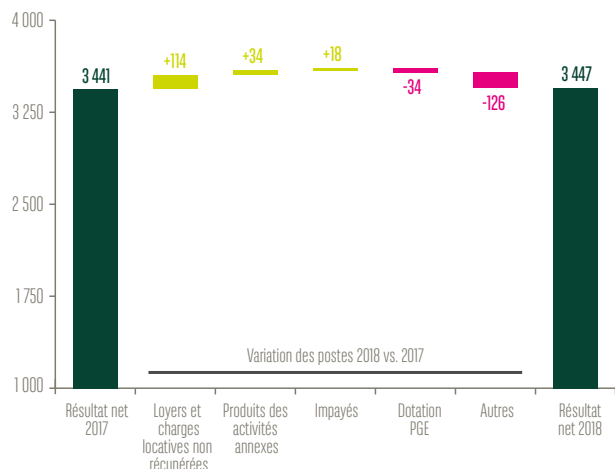
## ➤ LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

### RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2018 s'est élevé à 3 447 K€ (soit 14,29€ par part), contre 3 441 K€ (soit 14,26€ par part) au titre de 2017.

Les facteurs explicatifs de cette très légère progression sont détaillés ci-après :

#### ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2017 ET 2018 (K€)



**Loyers et charges locatives non récupérées :** La hausse des loyers nets de 114 K€ par rapport à l'année dernière s'explique notamment par l'effet année pleine des acquisitions réalisées fin 2017.

**Produits des activités annexes :** Les produits annexes ont augmenté de 34 K€ en 2018 en lien avec certains éléments non récurrents comptabilisés cette année. Il s'agit notamment de l'indemnité de remise en état facturée suite au départ du locataire sur l'actif de Bordeaux Le Haillan (61 K€).

**Impayés :** Les impayés nets ont diminué sur l'exercice 2018 (cf. « provision pour créances douteuses » page 14).

**Autres charges :** L'augmentation de ce poste s'explique notamment par (i) l'effet sur la totalité de l'année des charges financières en lien avec l'emprunt contracté en 2017 ainsi que par (ii) l'augmentation des charges de structure du fait des acquisitions de 2017 et 2018.

### DISTRIBUTION

Par part, le résultat net de l'exercice 2018 s'est élevé à 14,29€, contre 14,26€ au titre de l'exercice précédent. Dans ce contexte, il a été distribué 14,50€ par part aux associés, dont 2,50€ versés au titre de la plus-value immobilière. Le report à nouveau a ainsi été doté de 2,29€ par part.

Au 31 décembre 2018, le solde du compte plus ou moins-value s'élève à +14,43€ par part (versus 7,78€ par part au 31 décembre 2017) en raison notamment de la plus-value générée par la vente de l'actif d'Aix-la-Robole au cours de l'exercice.

#### DISTRIBUTION 2018 (€/part)

##### DISTRIBUTION COURANTE (Revenus fonciers)

**12,00 €**

##### DONT

##### REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS

-

##### REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES

-

##### PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (17,2 %)

-

##### PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (12,8 %) À TITRE D'ACOMPTES SUR L'IR\*

-

##### DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES\*\*

**2,50 €**

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 13 juin 2018.

## ➤ LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

#### CAPITAL AU 31/12/2018

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 921

#### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
4 342	308 €

Le dernier prix d'exécution de l'année 2018 s'est établi à 313,30€ la part, soit une augmentation de 3,9% par rapport à fin 2017 (301,46€).

En 2018, le volume des échanges a représenté 1,8% des parts, en légère hausse par rapport à l'année précédente (1,7%).

#### ORDRES EN COURS AU 31/12/2018

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
57	0,02%	-

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2014	5 137	2,13%	NS	1 361	28 102*
2015	2 626	1,09%	NS	182	28 231
2016	3 940	1,63%	NS	-	40 326
2017	4 172	1,73%	NS	465	48 507
2018	4 342	1,80%	NS	57	53 292

\* Commission de cession validée par l'AGE du 4 juin 2014.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	223,00€	224,00€	239,53€	292,35€	301,46€
Prix d'exécution moyen annuel	224,00€	229,00€	256,00€	296,00€	308,00€
Prix acheteur moyen correspondant <sup>(1)</sup>	245,95€	251,29€	281,00€	325,00€	338,00€
Dividende versé au titre de l'année	14,50€ <sup>(3)</sup>	14,50€ <sup>(3)</sup>	14,50€ <sup>(3)</sup>	14,50€ <sup>(3)</sup>	14,50€ <sup>(3)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	5,90%	5,77%	5,16%	4,46%	4,29%
Report à nouveau cumulé par part	6,88€	5,82€	6,66€	12,05€	14,34€

<sup>(1)</sup> Pour mémoire, le prix d'exécution est augmenté des droits d'enregistrement de 5% et de la commission de cession.

<sup>(2)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

<sup>(3)</sup> Dont un montant de 2,50€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

## ➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels et la constatation du montant de la prime d'assurance, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

- Nomination de trois membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- Distribution d'une partie du solde du compte de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles.



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Produit activité immobilière	17,42	97,49	17,74	97,82	16,93	94,08	18,55	98,81	19,01	97,43
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,15	0,86	0,06	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,07
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,30	1,66	0,34	1,87	1,06	5,92	0,22	1,19	0,49	2,50
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>17,87</b>	<b>100,00</b>	<b>18,13</b>	<b>100,00</b>	<b>18,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18,77</b>	<b>100,00</b>	<b>19,51</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,07	11,58	1,87	10,32	2,07	11,51	2,05	10,94	2,17	11,12
Autres frais de gestion	0,46	2,55	0,46	2,52	0,56	3,10	0,50	2,67	0,85	4,38
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,70	9,51	1,38	7,62	0,45	2,49	0,75	4,02	0,83	4,27
Charges locatives non récupérées	2,94	16,45	2,53	13,96	1,56	8,66	1,23	6,56	1,34	6,86
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,16</b>	<b>40,09</b>	<b>6,24</b>	<b>34,42</b>	<b>4,64</b>	<b>25,76</b>	<b>4,54</b>	<b>24,19</b>	<b>5,19</b>	<b>26,62</b>
Amortissements nets										
du patrimoine	0,02	0,11	0,02	0,11	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(3)</sup>										
pour travaux	0,23	1,28	0,01	0,05	0,84	4,67	-0,20	-1,05	-0,06	-0,29
autres	-1,36	-7,61	0,93	5,12	-0,33	-1,81	0,16	0,88	0,09	0,44
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-1,11</b>	<b>-6,22</b>	<b>0,96</b>	<b>5,28</b>	<b>0,52</b>	<b>2,87</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,03</b>	<b>0,15</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6,05</b>	<b>33,87</b>	<b>7,20</b>	<b>39,70</b>	<b>5,15</b>	<b>28,64</b>	<b>4,51</b>	<b>24,02</b>	<b>5,22</b>	<b>26,78</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,82</b>	<b>66,13</b>	<b>10,93</b>	<b>60,30</b>	<b>12,85</b>	<b>71,36</b>	<b>14,26</b>	<b>75,98</b>	<b>14,29</b>	<b>73,22</b>
Variation report à nouveau	-0,18	-1,01	-1,07	-5,89	0,85	4,69	5,39	28,70	2,29	11,72
Variation autre réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	67,14	12,00	66,18	12,00	66,67	12,00	63,93	12,00	61,51
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,94	66,81	11,97	66,04	12,00	66,67	12,00	63,93	12,00	61,51

<sup>(1)</sup> sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> y compris les produits exceptionnels.

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>DETTES COURANTES</b>						
Montant	100 421,98	7 791,52	13 627,62	11 475,12	5 529,10	69 790,14
Nombre Factures	57					
% des achats de l'exercice	5,47%	0,42%	0,74%	0,63%	0,30%	3,80%
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant</b>	<b>100 421,98</b>	<b>7 791,52</b>	<b>13 627,62</b>	<b>11 475,12</b>	<b>5 529,10</b>	<b>69 790,14</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>57</b>					
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>5,47%</b>	<b>0,42%</b>	<b>0,74%</b>	<b>0,63%</b>	<b>0,30%</b>	<b>3,80%</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant	542 128,23	0,00	11 987,20	10 759,58	18 247,03	501 134,42
Nombre Factures	449					
% du CA de l'exercice	11,82%	0,00%	0,26%	0,23%	0,40%	10,93%
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>						
Montant	<b>542 128,23</b>	<b>0,00</b>	<b>11 987,20</b>	<b>10 759,58</b>	<b>18 247,03</b>	<b>501 134,42</b>
Nombre Factures	<b>449</b>					
% du CA de l'exercice	<b>11,82%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,26%</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,40%</b>	<b>10,93%</b>

Le tableau ci-dessus ne permet pas de dissocier les créances litigieuses des créances courantes ainsi que le nombre de factures.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (RÉSULTANT DU BILAN)

EURO

Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	64 655 966,60 €
Valeur nette des autres actifs	-4 507 849,29 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>60 148 117,31 €</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>249,31 €</b>

### VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)

Valeur vénale (expertise)	75 601 000,00 €
Valeur nette des autres actifs nette des non-valeurs	-4 507 849,29 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>71 093 150,71 €</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>294,68 €</b>

### VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	71 093 150,71 €
Frais d'acquisition	5 522 105,00 €
Commission de souscription (8% + TVA)	8 136 133,35 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>84 751 389,06 €</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>351,29 €</b>

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2018
(1) Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
(2) + Cessions d'immeubles	38 751 476,28	823 224,69	39 574 700,97
+/- Value sur cessions d'immeubles	8 113 736,66	2 206 214,56	10 319 951,22
- Distribution de la plus value	-6 236 441,75	-603 137,50	-6 839 579,25
(3) - Achats d'immeubles, agencements et aménagements	-98 541 489,21	-5 659 686,65	-104 201 175,86
(4) - Frais d'acquisition (non récupérables)	-2 437 134,11	-85 943,86	-2 523 077,97
(5) + Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
(6) - Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
<b>SOLDE</b>	<b>-4 811 717,87</b>	<b>-3 319 328,76</b>	<b>-8 131 046,63</b>

(1) Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI.

(2) Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles.

(4) Il s'agit uniquement des frais de notaire et d'enregistrement.

# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

Règles de bonne conduite et d'éthique professionnelle applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (« AIFM »)

## L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- le code de conduite du groupe BNP Paribas, les codes de déontologie du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

## LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **l'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;
- **la responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **la définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **la séparation des tâches**, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,  
et Florence Tranchant, RCI de BNP Paribas REIM France

- **l'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE : UN MODELE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plans d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.

La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de « Points de surveillance fondamentaux » (« PSF »). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne (« CCI ») se tenant à une fréquence à minima semestrielle.

### LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel.

## LA FONCTION DE GESTION DES RISQUES, COMPRENANT LE CONTRÔLE DU RISQUE OPÉRATIONNEL

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ces principales missions sont les suivantes :

- s'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
- assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
- rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

*Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2018 de votre SCPI.*

## LA FONCTION CONFORMITÉ

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales 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'intérêts ;
- L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate 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 au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

- contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
- assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
- rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :

- **L'inspection Générale du groupe BNP Paribas** qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
- **Les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate** rattachés à l'inspection Générale.

L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :

### • Des missions standards répondant à trois objectifs :

- Audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
- Audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
- Audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.

- **Des missions spécifiques** : l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion 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, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPC, OPPCI et FIA par objet ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, 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.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2018 a représenté 11 888 456€ pour un effectif moyen de 172 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33% (28% en rémunération fixe et 56% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Le renouvellement, dans des conditions satisfaisantes, de plusieurs locations ont permis de maintenir, en 2018, le taux d'occupation financier du parc immobilier de votre SCPI à près de 93% comme en 2017. De plus, la politique d'arbitrage des actifs s'est traduite en fin d'année 2018 par la vente du bien d'Aix - La Robole, qui a généré une plus-value importante, et l'acquisition d'un portefeuille de commerces à Paris, afin de maintenir un taux d'occupation élevé en 2019.

Le résultat de l'exercice, qui bénéficie depuis l'an dernier de la suppression de la provision pour grosses réparations, est en conséquence très voisin de celui de 2017.

De son côté, la valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) atteint 294,68€ par part, en hausse de 3,4%, malgré la distribution régulière de plus-values. Sur le marché secondaire, la valeur de la part s'est encore appréciée d'environ 3% et dépasse depuis mi-2018 les 310€, reflétant l'attrait de l'immobilier dans le contexte financier actuel. Le volume des échanges est resté faible, à moins de 2% du nombre de parts.

Quant à la distribution, votre société a maintenu le niveau des montants distribués, soit 12,00€ au titre du dividende courant, complétés par le versement de plus-values à hauteur de 2,50€ par part, comme vous l'avez décidé en juin 2018. Votre conseil vous recommande, une fois encore, de poursuivre cette politique de distribution raisonnée du stock de plus-values en 2019.

D'une façon générale, les résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ne soulèvent pas d'objections ; en particulier, le conseil a pris connaissance des conventions règlementées mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4<sup>ème</sup> résolution.

Le conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5<sup>ème</sup> résolution. Ce résultat est supérieur aux acomptes trimestriels payés, qui ont totalisé 12,00€ par part. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2018 au niveau des acomptes, le surplus étant affecté au report à nouveau qui représentera désormais plus d'un an de distribution et permettra de faire face aux aléas futurs du marché locatif, ainsi qu'aux pics de travaux, du fait de la suppression de la provision pour grosses réparations.

Le conseil vous recommande également d'approuver la 6<sup>ème</sup> résolution qui prévoit la distribution complémentaire, en 2019, d'une partie du stock de plus-values, à hauteur de 2,50€ par part, comme les années précédentes.

Les 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> résolutions prennent acte des diverses valeurs de la société et n'appellent pas d'observations.

Les 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2018 pour poursuivre la politique d'arbitrage et financer, grâce aux conditions d'emprunt très favorables du moment, de nouvelles acquisitions.

La 15<sup>ème</sup> résolution concerne la désignation d'un nouvel expert en évaluation à l'échéance du mandat de l'expert actuel et n'appelle pas d'observation.

La 16<sup>ème</sup> résolution concerne la désignation de membres du conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

Après cette revue des résolutions présentées à l'assemblée générale, quelques mots sur les activités du conseil de surveillance.

À la suite de l'assemblée générale du 13 juin 2018, le conseil s'est réuni avec les dirigeants de la société de gestion pour examiner l'évolution de la situation des différents biens de la SCPI, décider les arbitrages nécessaires et approuver les modalités d'acquisition des nouveaux immeubles, les 13 juin, 24 septembre et 10 décembre 2018, puis le 13 mars 2019 ; cette dernière réunion a été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2018 et à la préparation de l'assemblée générale.

En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses contacts réguliers avec les services de la société de gestion et la commission des affaires financières a examiné, en février 2019, les comptes de l'exercice 2018.

## CONCLUSION

**Le conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de Soprorente présentés par la société de gestion pour l'exercice 2018 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des associés et de la SCPI Soprorente.**

**Il a examiné, hormis la 16<sup>ème</sup> résolution qui concerne la désignation de membres du conseil, les résolutions présentées par la société de gestion (résolution 1 à 15 et 17) et vous recommande de les adopter.**

Le conseil de surveillance





*Boulevard Victor Hugo - Nice (06)*



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Soporente

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Soporente relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Évaluation 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 estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

### 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 société 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 société ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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 société 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.

Paris - La Défense, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE  
Sylvain GIRAUD



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Convention conclue avec la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE.*

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion de 10% HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxe encaissés et les produits financiers nets.  
Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 516 462,08 euros HT.
- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription de 8% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse.  
Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2018.

Paris - La Défense, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE  
Sylvain GIRAUD



Rue Marcel Bontemps – Boulogne-Billancourt (92)

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>64 686 903,77</b>	<b>75 601 000,00</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>70 455 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	64 686 903,77	75 601 000,00	59 764 497,95	70 455 000,00
Immobilisations en cours				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-30 937,17</b>		<b>-44 550,00</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-30 937,17		-44 550,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLÉS</b>				
<b>TOTAL I</b>	<b>64 655 966,60</b>	<b>75 601 000,00</b>	<b>59 719 947,95</b>	<b>70 455 000,00</b>
<b>II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>III ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 763,89</b>	<b>12 763,89</b>	<b>10 468,00</b>	<b>10 468,00</b>
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	12 763,89	12 763,89	10 468,00	10 468,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>2 961 480,30</b>	<b>2 961 480,30</b>	<b>2 537 125,37</b>	<b>2 537 125,37</b>
Locataires et comptes rattachés	1 077 986,22	1 077 986,22	826 068,77	826 068,77
Locataires douteux	373 252,14	373 252,14	382 306,20	382 306,20
Dépréciations des créances douteuses	-279 480,91	-279 480,91	-283 236,02	-283 236,02
Autres créances	1 789 743,75	1 789 743,75	1 612 007,32	1 612 007,32
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>10 327,44</i>	<i>10 327,44</i>	<i>4 418,07</i>	<i>4 418,07</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>10 192,36</i>	<i>10 192,36</i>	<i>8 774,25</i>	<i>8 774,25</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	<i>238 309,87</i>	<i>238 309,87</i>	<i>230 274,11</i>	<i>230 274,11</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>1 530 914,08</i>	<i>1 530 914,08</i>	<i>1 368 540,89</i>	<i>1 368 540,89</i>
Provision pour dépréciations des créances	-20,90	-20,90	-20,90	-20,90
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>3 167 775,00</b>	<b>3 167 775,00</b>	<b>6 640 442,12</b>	<b>6 640 442,12</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 167 775,00	3 167 775,00	6 640 442,12	6 640 442,12
<b>TOTAL III</b>	<b>6 142 019,19</b>	<b>6 142 019,19</b>	<b>9 188 035,49</b>	<b>9 188 035,49</b>



## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>	<b>-10 641 863,06</b>	<b>-10 641 863,06</b>	<b>-10 926 367,91</b>	<b>-10 926 367,91</b>
Dettes financières	-6 587 574,76	-6 587 574,76	-6 541 375,78	-6 541 375,78
Dettes d'exploitation	-172 495,93	-172 495,93	-151 542,10	-151 542,10
Dettes diverses	-3 881 792,37	-3 881 792,37	-4 233 450,03	-4 233 450,03
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-158 943,68</i>	<i>-158 943,68</i>	<i>-142 790,31</i>	<i>-142 790,31</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-96 112,64</i>	<i>-96 112,64</i>		
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 395 943,99</i>	<i>-1 395 943,99</i>	<i>-1 269 266,94</i>	<i>-1 269 266,94</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 055 619,10</i>	<i>-1 055 619,10</i>	<i>-1 047 402,35</i>	<i>-1 047 402,35</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-1 175 172,96</i>	<i>-1 175 172,96</i>	<i>-1 773 990,43</i>	<i>-1 773 990,43</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-10 641 863,06</b>	<b>-10 641 863,06</b>	<b>-10 926 367,91</b>	<b>-10 926 367,91</b>
<b>V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	15 517,87	15 517,87	23 061,15	23 061,15
Produits constatés d'avance	-23 523,29	-23 523,29	-11 230,77	-11 230,77
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>-8 005,42</b>	<b>-8 005,42</b>	<b>11 830,38</b>	<b>11 830,38</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>60 148 117,31</b>		<b>57 993 445,91</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>71 093 150,71</b>		<b>68 728 497,96</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>36 912 015,00</b>			<b>36 912 015,00</b>
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>-822 974,37</b>			<b>-822 974,37</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>15 474 140,79</b>			<b>15 474 140,79</b>
Prime d'émission ou de fusion	16 628 458,63			16 628 458,63
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 154 317,84			-1 154 317,84
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>1 877 294,91</b>		<b>1 603 077,06</b>	<b>3 480 371,97</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>2 361 047,94</b>	<b>545 972,90</b>		<b>2 907 020,84</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>545 972,90</b>	<b>-545 972,90</b>	<b>551 594,34</b>	<b>551 594,34</b>
Résultat de l'exercice	3 441 032,90	-3 441 032,90	3 446 654,34	3 446 654,34
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-2 895 060,00	-2 895 060,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 993 445,91</b>		<b>2 154 671,40</b>	<b>60 148 117,31</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 217 470,98</b>	<b>5 809 783,93</b>
<b>LOYERS</b>	<b>4 586 208,36</b>	<b>4 474 948,83</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>120 886,02</b>	<b>33 886,98</b>
Produits annexes	90 106,36	33 883,35
Autres produits de gestion courante	30 779,66	3,63
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>		
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>66 458,43</b>	<b>140 499,16</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	13 612,83	70 000,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	52 845,60	70 499,16
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>540 919,85</b>	<b>489 239,91</b>
Primes d'assurance	14 586,04	15 630,29
Taxes foncières	441 734,08	409 318,53
Taxes sur les bureaux	84 599,73	64 291,09
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>902 998,32</b>	<b>671 209,05</b>
Taxes locatives	85 712,41	78 615,62
Charges locatives	817 285,91	592 593,43
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 020 429,28</b>	<b>1 772 286,18</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>1 443 918,17</b>	<b>1 157 167,63</b>
Primes d'assurance	14 586,04	15 630,29
Taxes foncières	441 734,08	409 318,53
Taxes sur les bureaux	84 599,73	64 291,09
Taxes locatives	85 712,41	78 615,62
Charges locatives	817 285,91	589 312,10
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>190 936,57</b>	<b>182 110,20</b>
Entretiens, réparations	187 515,24	148 547,64
Travaux refacturables	3 421,33	33 562,56
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>	<b>13 612,83</b>	
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>105 889,87</b>	<b>62 699,23</b>
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	102 779,91	59 807,69
Primes d'assurance	3 109,96	2 891,54
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>89 450,72</b>	<b>40 646,55</b>
Commissions et honoraires	73 060,68	20 289,20
Frais de contentieux	15 738,04	20 357,35
Publicité, insertions	652,00	
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>127 530,63</b>	<b>199 524,89</b>
Impôts fonciers	88 551,64	126 897,87
Taxes locatives	12 033,80	20 441,46
Taxes sur les bureaux	19 468,19	48 234,85
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	7 477,00	3 950,71
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>		<b>22 275,00</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>49 090,49</b>	<b>107 862,68</b>
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	49 090,49	107 862,68
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>4 197 041,70</b>	<b>4 037 497,75</b>

Au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2017

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>2 820,65</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		420,65
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation		2 400,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>690 388,85</b>	<b>605 069,07</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>523 225,01</b>	<b>495 236,40</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>87 780,85</b>	<b>58 691,56</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>46 681,07</b>	<b>26 645,94</b>
Honoraires	39 757,50	23 402,63
Frais d'actes		
Services bancaires	6 339,38	2 587,88
Cotisations et contributions	584,19	655,43
<b>Impôts et taxes</b>	<b>41 099,78</b>	<b>32 045,62</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	36 532,00	29 932,00
TVA non récupérable	4 567,78	2 113,62
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>79 382,99</b>	<b>51 141,11</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	54 839,04	48 302,76
Pertes sur créances irrécouvrables	24 397,57	1 836,80
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	146,38	1 001,55
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-690 388,85</b>	<b>-602 248,42</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 329,93</b>	<b>43,34</b>
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 329,93	43,34
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>63 329,07</b>	<b>14 052,23</b>
Charges d'intérêts des emprunts	63 329,07	14 052,23
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-59 999,14</b>	<b>-14 008,89</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,50</b>	<b>19 793,13</b>
Produits exceptionnels	0,50	19 793,13
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,67</b>
Charges exceptionnelles	-0,13	0,67
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,63</b>	<b>19 792,46</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>6 220 801,41</b>	<b>5 832 441,05</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 774 147,07</b>	<b>2 391 408,15</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>3 446 654,34</b>	<b>3 441 032,90</b>





## **RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

## **RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS**

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

## **ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

## **PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN**

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

## **CRÉANCES DOUTEUSES**

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

## **PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS**

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

## **COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10% hors taxes au maximum (soit 12% au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016).



## ► INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	59 764 497,95	5 745 630,51		823 224,69	64 686 903,77
Frais d'acquisitions					
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>5 745 630,51</b>	<b>0,00</b>	<b>823 224,69</b>	<b>64 686 903,77</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>5 745 630,51</b>	<b>0,00</b>	<b>823 224,69</b>	<b>64 686 903,77</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>5 745 630,51</b>	<b>0,00</b>	<b>823 224,69</b>	<b>64 686 903,77</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	30 356 997,10	34 491 000,00	30 537 735,64	32 765 000,00
Commerces	32 670 128,64	38 840 000,00	27 566 984,28	35 510 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 659 778,03	2 270 000,00	1 659 778,03	2 180 000,00
Cliniques	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>64 686 903,77</b>	<b>75 601 000,00</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>70 455 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>64 686 903,77</b>	<b>75 601 000,00</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>70 455 000,00</b>

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Provision 2018
Dépenses prévisionnelles sur 2018	44 550,00				13 612,83	30 937,17
Dépenses prévisionnelles sur 2019						
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>44 550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 612,83</b>	<b>30 937,17</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PART. ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	12 763,89	10 468,00
<b>TOTAL</b>	<b>12 763,89</b>	<b>10 468,00</b>
<b>Détail des dettes financières</b>		
Emprunts contractés par la SCPI	5 613 252,71	5 614 052,23
Dépôts de garantis versés	974 322,05	927 323,55
Autorisation de Débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>6 587 574,76</b>	<b>6 541 375,78</b>

## ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2018
Portefeuille Commerce 2 - Paris	LCL / 60 mois	29/09/2017	15/10/2022	1,121%	5 600 000,00	5 600 000,00	5 600 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>5 600 000,00</b>
<b>INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS</b>							<b>13 252,71</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>							<b>5 613 252,71</b>

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		5 600 000,00		5 600 000,00
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>5 600 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 600 000,00</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

<b>Détail des autres créances</b>	
Appels de charges syndics et ADB	1 123 282,36
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	20 519,80
Débiteurs divers	372 823,28
Créances fiscales	238 309,87
Quote-part Indivisaire à recevoir	34 787,54
Charges avancées sur sinistres	0,00
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 789 722,85</b>

### Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	0,00
Fournisseurs d'immobilisations	96 112,64
Dettes fiscales	158 943,68
Quote part Indivisaire à reverser	0,00
Locataires créditeurs	1 395 943,99
Associés / Dividendes à payer	1 055 619,10
Appels de charges locataires	1 123 282,36
Compte d'attente marché des parts	48 513,94
Créditeurs divers	3 376,66
<b>TOTAL</b>	<b>3 881 792,37</b>

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 36 912 015€ divisé en 241 255 parts de 153€ de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>36 912 015,00</b>
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>36 912 015,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>16 628 458,63</b>
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>16 628 458,63</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>1 154 317,84</b>
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>1 154 317,84</b>

### VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>1 877 294,91</b>
Cession La Robole - AIX-EN-PROVENCE (13)	2 200 574,98
Régularisations diverses	5 639,58
Distribution plus values de cession - 2,50€ par parts	-603 137,50
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>3 480 371,97</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	3 441 032,90
Report à nouveau 2016	2 361 047,94
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>5 802 080,84</b>
Dividende versé	-2 895 060,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2017</b>	<b>2 907 020,84</b>

## ➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	29 698,27	27 367,74
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 257,48	2 061,92
Conseil de surveillance, assurance	883,29	873,10
Jetons de présence	22 000,00	18 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	22 674,03	1 836,80
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	1 723,54	0,00
Autres charges de gestion courante	146,38	1 001,55
<b>TOTAL</b>	<b>79 382,99</b>	<b>51 141,11</b>

### DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	80 294,77	
Travaux refacturés	3 421,33	30 281,23
Contribution additionnelle	6 806,99	3 602,12
Indemnités assurances	-416,73	
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
<b>Autres produits de gestion courante</b>	30 779,66	3,63
<b>TOTAL</b>	<b>120 886,02</b>	<b>33 886,98</b>

### DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Frais sur vente actif 34, rue Kléber - LEVALLOIS-PERRET (92)		2 400,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>2 400,00</b>



## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	3 329,93	43,34
<b>TOTAL</b>	<b>3 329,93</b>	<b>43,34</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	63 329,07	14 052,23
<b>TOTAL</b>	<b>63 329,07</b>	<b>14 052,23</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-59 999,14</b>	<b>-14 008,89</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		19 793,00
Produits divers	0,50	0,13
<b>TOTAL</b>	<b>0,50</b>	<b>19 793,13</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	-0,13	0,67
<b>TOTAL</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,67</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,63</b>	<b>19 792,46</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage :	
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion :	516 462,08

## ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	10 192,36
Créances locataires et comptes rattachés	150 306,75
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Produits à recevoir	138 747,00
<b>TOTAL</b>	<b>299 246,11</b>

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	106 309,70
Locataires avoirs à établir	26 562,24
Dettes fiscales	13 518,00
Intérêts courus sur emprunts	13 252,71
<b>TOTAL</b>	<b>159 642,65</b>

## ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2018
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	283 236,02	49 090,49	30 171,57	22 674,03	279 480,91
Dépréciation des créances diverses	20,90	0,00	0,00	0,00	20,90
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>283 256,92</b>	<b>49 090,49</b>	<b>30 171,57</b>	<b>22 674,03</b>	<b>279 501,81</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements donnés

Promesses d'achats : Néant.

### Engagements reçus

Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.

Promesses de ventes : Néant.

## ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables 2017	Valeurs vénables 2018
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75012 PARIS (2) 17, boulevard Diderot <b>33 % en indivision</b>	01/06/06	668	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82		
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/84	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>1 868</b>	<b>4 111 901,69</b>	<b>290 984,68</b>	<b>184 848,40</b>	<b>4 587 734,77</b>	<b>7 865 000,00</b>	<b>8 031 000,00</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
92800 PUTEAUX (2) Tour Franklin - 20 <sup>ème</sup> étage <b>25 % en indivision</b>	11/12/07	581	2 925 000,00	172 114,40		3 097 114,40		
93160 NOISY-LE-GRAND (vente partielle (RIE) en 2011) - Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/89 19/07/93	6 868	9 299 390,04		551 664,60	9 851 054,64		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>7 449</b>	<b>12 224 390,04</b>	<b>172 114,40</b>	<b>551 664,60</b>	<b>12 948 169,04</b>	<b>7 890 000,00</b>	<b>7 770 000,00</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
06000 NICE (vente partielle lot 34 en 2016) - 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/01	436	532 570,72			532 570,72		
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole <b>(vendu en 2018)</b>	01/01/01							
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/01	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/92	945	1 523 987,13		28 316,69	1 552 303,82		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/14	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/92	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE- D'ASCQ Le Métropole (vendu en 2016) et le Métroport Place S. Allienne	23/12/87 23/01/89	2 030	1 573 117,90		18 416,20	1 591 534,10		
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/01	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites - Blue Park	08/11/12	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>9 369</b>	<b>12 768 860,40</b>	<b>5 500,00</b>	<b>46 732,89</b>	<b>12 821 093,29</b>	<b>19 430 000,00</b>	<b>18 690 000,00</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/03	306	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS 69, boulevard St-Marcel	09/09/87	193	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/85	107	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/01	212	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, avenue Philippe Auguste	23/07/14	311	2 783 056,00			2 783 056,00		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénale 2017 2018	
75005 PARIS 16, rue de Linne	29/09/17	67	978 762,41	12 396,47		991 158,88		
75008 PARIS 45, rue de Berri et 180 rue du Faubourg Saint-Honoré	29/09/17	104	2 247 019,16	24 206,41		2 271 225,57		
75009 PARIS 96, rue Jean Pierre Timbaud	29/09/17	42	830 224,93	11 014,46		841 239,39		
75016 PARIS 137, avenue Malakoff	29/09/17	126	2 930 188,71	30 552,66		2 960 741,37		
75011 PARIS 117, rue de Montreuil	21/12/17	135	1 450 134,78	16 660,00		1 466 794,78		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/85	854	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
75006 PARIS 15, quai des Grands Augustins	21/12/18	31	1 106 756,96	18 316,89		1 125 073,85		
75010 PARIS 179, quai de Valmy	21/12/18	102	1 610 325,62	24 426,89		1 634 752,51		
75016 PARIS 178, avenue Victor Hugo	21/12/18	113	1 623 487,99	24 595,89		1 648 083,88		
75017 PARIS 16, rue Brochant	21/12/18	73	1 129 256,88	18 604,19		1 147 861,07		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>2 776</b>	<b>19 414 994,24</b>	<b>180 773,86</b>	<b>26 142,13</b>	<b>19 621 910,23</b>	<b>19 290 000,00</b>	<b>24 980 000,00</b>
<b>COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/82	84	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX 5, rue Édouard Vaillant	06/10/16	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 35-37, avenue Emile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/16	570	5 320 000,00	3 100,00		5 323 100,00		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>971</b>	<b>7 198 483,75</b>	<b>6 200,00</b>	<b>1 665,91</b>	<b>7 206 349,66</b>	<b>7 900 000,00</b>	<b>7 930 000,00</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/11	6 000	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95, boulevard de l'Europe	23/03/15	377	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>6 377</b>	<b>5 835 000,00</b>	<b>6 868,75</b>	<b>0,00</b>	<b>5 841 868,75</b>	<b>5 900 000,00</b>	<b>5 930 000,00</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
94120 FONTENAY- SOUS-BOIS 178-184, avenue du M <sup>al</sup> de Lattre de Tassigny	01/01/01 05/01/04	2 149	1 631 449,20		28 328,93	1 659 778,13		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 149</b>	<b>1 631 449,20</b>	<b>0,00</b>	<b>28 328,93</b>	<b>1 659 778,13</b>	<b>2 180 000,00</b>	<b>2 270 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>30 959</b>	<b>63 185 079,32</b>	<b>662 441,69</b>	<b>839 382,86</b>	<b>64 686 903,87</b>	<b>69 485 000,00</b>	<b>75 601 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>31 349</b>	<b>58 538 476,56</b>	<b>576 497,83</b>	<b>839 382,86</b>	<b>59 131 132,56</b>	<b>69 485 000,00</b>	<b>70 361 000,00</b>

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

(2) Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénale immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019

### ➤ ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Nomination de 3 membres du conseil de surveillance
- Pouvoirs pour formalités

### ➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2018.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2018	3 446 654,34 €
Majoré du report à nouveau	2 907 020,84 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>6 353 675,18 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2018</b>	<b>2 895 060,00 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>3 458 615,18 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 12 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts.

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2018	2 <sup>ème</sup> trim 2018	3 <sup>ème</sup> trim 2018	4 <sup>ème</sup> trim 2018
Pour un trimestre entier	3,60 €	3,60 €	1,10 €	3,70 €

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte «plus ou moins-values sur cession d'immeubles» à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2018 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur comptable 60 148 117,31€  
soit 249,31€ par part

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de réalisation 71 093 150,71€  
soit 294,68€ par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de reconstitution 84 751 389,06€  
soit 351,29€ par part

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après autorisation du conseil de surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 20% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 857,51€ HT pour l'année 2018.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 2 257,48€ pour l'année 2018.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 6 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Olivier GIORGETTA,
- Thierry OUDIN,
- Gabriel SCHREIBER,
- Philippe BIANCHI,
- Jean-Yves DAVID,
- Christian LEFEVRE.

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2021.

## ➤ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - SOPRORENTE

### 16<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 6 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Age (**)	Nombre de parts
GIORGETTA Olivier (*)	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant.	57	100
LOUDIN Thierry (*)	Agent général d'assurance Allianz (03). Directeur commercial institutionnel SCPI Immovalor.	56	578
SCHREIBER Gabriel (*)	Président du conseil de surveillance de Soprorente. Administrateur d'une société cotée. Ingénieur des Ponts et Chaussées en retraite.	74	435
BIANCHI Philippe	Depuis 2012 : Retraité - Dirigeant d'un Cabinet de conseil - Bailleur privé - Gestionnaire de patrimoine immobilier familial. 2003-2011 : DG de représentation française d'une organisation européenne - Expert près de la Commission Européenne. Membre du Comité Consultatif de l'AFER (Association Française Épargne et Retraite). Membre du conseil de surveillance de Accimmo Pierre/BNP.	68	308
DAVID Jean-Yves	Investisseur privé. Membre de conseil de surveillance de plusieurs SCPI.	62	65
LEFEVRE Christian	Responsable de centre de Banque Privée (gestion de patrimoine). Ingénieur financier Cardif assurances. Investisseur et bailleur privé. Membre de divers conseils de surveillance.	68	153

(\*) Membre du conseil de surveillance de Soprorente dont le mandat vient à échéance à l'assemblée générale et qui sollicite son renouvellement.

(\*\*) À la date de l'assemblée.

# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organisme de Placement Collectif Immobilier.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8%. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2% à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30%.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source de 30%. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8%.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30%. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100%, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme substantiel par le régulateur.

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

### PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondies tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

### VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

### VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

# NOTES

[illegible]

## BNP PARIBAS REIM FRANCE

### Personnes chargées de l'information

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE  
BNP Paribas REIM France – 300 794 278 RCS Nanterre  
Téléphone : 01 55 65 23 55  
Mail : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas  
**Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

SA au capital de 4 309 200 euros  
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55  
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre  
BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Sous le numéro GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM)  
Photo de couverture : 16, rue Brochant - Paris 17<sup>ème</sup>



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change