

ACCIMMO PIERRE

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^{er} 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

► ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, 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 : 1 934 169 543 euros.

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

Numéro d'immatriculation au RCS : 351 380 472 RCS Nanterre.

Visa AMF : SCPI n° 09-01 en date du 17 février 2009 – Note d'information actualisée en avril 2019.

Le conseil de surveillance

Président

- **Christian BOUTHIE**
46300 GOURDON

Vice-Président

- **Patrick KONTZ**
40600 BISCARROSSE

Membres

- **Franck BARBÉ**
95390 SAINT PRIX
- **Philippe BIANCHI**
62780 TREPIED-CUCQ
- **Edith DEBOUDÉ**
75009 PARIS
- **Bertrand de SAINT-EXUPERY de CASTILLON**
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE
- **François FERRUS**
75116 PARIS
- **Marie-Anne FORTIN**
92140 CLAMART
- **Christian LEFEVRE**
07170 LAVILLEDIEU
- **François MICHARD**
94160 SAINT-MANDÉ
- **AXA France Vie,**
représentée par **Arnaud LEHUEDE**
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes titulaire

- **KPMG SA,**
représentée par **Pascal LAGAND**
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

- **KPMG AUDIT FSI**
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
92066 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

- **Jones Lang Lasalle Expertise**
Cœur Défense,
100-110, esplanade Général de Gaulle
92932 LA DÉFENSE CEDEX



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 _____	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	24
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	26
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	28
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018 _____	32
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2019 _____	56
GLOSSAIRE _____	61



Éditorial

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



Le millésime 2018 n'aura pas failli, en apportant son lot d'évènements géopolitiques, économiques et sociaux. La croissance économique décélère un peu partout, aux USA, en Chine et en Europe mais le risque de récession mondiale est faible et les indicateurs de confiance américains restent bien orientés.

D'autres signaux sont d'ailleurs positifs : la faiblesse du prix de l'énergie (qui redonne de l'oxygène à l'économie et du pouvoir d'achat aux ménages) ou encore le maintien par la BCE de sa politique monétaire accommodante, malgré l'abandon en décembre de son programme de rachat massif de dettes (Quantitative Easing) lancé en mars 2015.

Cette période de relative incertitude s'est néanmoins traduite durant le second semestre par un retournement important des marchés financiers. Cela a été l'occasion, pour les actifs alternatifs, dont l'immobilier non coté, de prouver une fois encore leur résilience.

« 2018 a ainsi été une année record pour votre SCPI en termes d'investissements. »

Les acquisitions se sont élevées à près de 600M€ et 230M€ complémentaires ont été sécurisés pour des réalisations qui s'étaleront sur les premiers mois de 2019. Votre **SCPI ACCIMMO PIERRE** poursuit donc son développement, porté par une collecte 2018 inférieure à celle de 2017 mais qui a bien résisté, dans un contexte d'une réglementation plus exigeante pour les distributeurs et d'une fiscalité pouvant paraître stigmatisante pour l'immobilier.

Les loyers seront quant à eux restés plutôt stables en 2018, en dehors de Paris QCA qui présente une situation de rareté de l'offre locative et voit ses loyers progresser. L'augmentation des résultats de votre SCPI dépend donc largement des efforts déployés par les Asset Managers pour optimiser le taux d'occupation des actifs immobiliers et sécuriser les loyers. Le taux d'occupation financier (TOF) «ASPIM» est la traduction directe de ces efforts. Celui d'Accimmo Pierre à fin 2018 est en progression sur un an, passant de 91,2% à 92,5%. Il s'établit à un niveau que l'on peut juger satisfaisant.

L'exercice écoulé aura aussi vu votre SCPI atteindre un objectif important qu'elle s'était fixée, à savoir la mise en place d'un endettement bancaire, afin de bénéficier des taux d'intérêts toujours attractifs. Le recours à la dette bancaire a atteint 275M€ en 2018, via la contractualisation de deux prêts de respectivement 7 et 10 ans, à un taux d'intérêt moyen de 1,62%. Ils ont permis de financer une partie des acquisitions de l'année.

Ces réalisations permettent à votre SCPI de s'affirmer comme un acteur important de son marché, avec l'ambition de proposer à tous ses associés une performance compétitive, portée par un patrimoine de qualité et une gouvernance constructive.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2018

FICHE D'IDENTITÉ

NOM ACCIMMO PIERRE
 TYPE Immobilier diversifié Île-de-France
 et grands marchés régionaux
 NOMBRE DE PARTS 12 641 631
 CAPITAL 1 934 169 543 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 47 626

i Les chiffres du rapport annuel sont relatifs à l'intégralité du patrimoine, participations incluses.

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	EN M€	PAR PART
Valeur vénale des immeubles*	2 609,06	206,39 €
Valeur de réalisation	2 246,36	177,70 €
Valeur de reconstitution	2 710,00	214,37 €

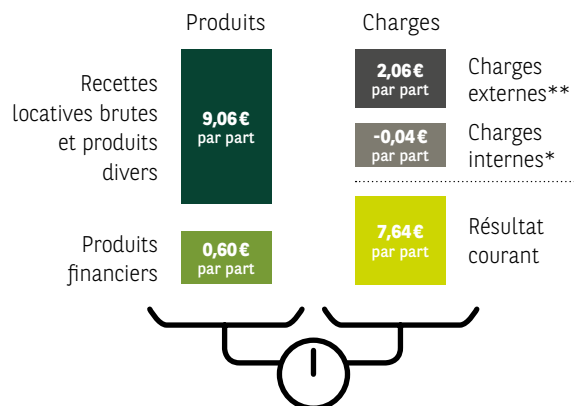
LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance	8,04 €/part
Report à nouveau cumulé	0,79 €/part
Parts souscrites en 2018	1 849 803 parts
Retraits en 2018	258 676 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2018**	201,00 €/part
Valeur de retrait**	183,05 €/part

* Incluant les participations.

** Depuis le 8 avril 2019, le prix de la part est de 203,00 € (frais de souscription inclus). La valeur de retrait s'élève à 184,87 € par part.

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

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

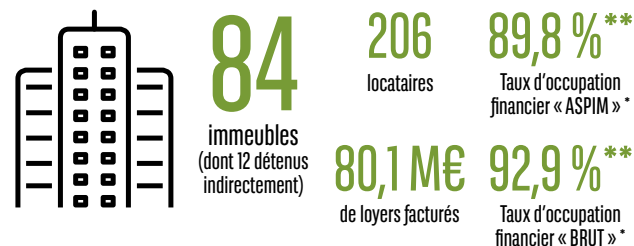
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
4,09 %	4,93 %	4,02 %	+2,69 %

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 de la part 2018 / 2017** se détermine par la division de l'écart entre le prix de souscription moyen 2018 et le prix de souscription moyen 2017 par le prix de souscription moyen 2017.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

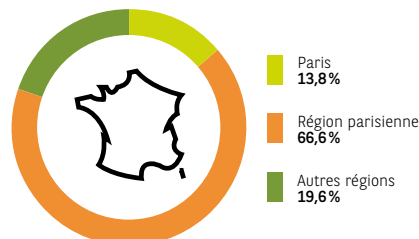


* Le **taux d'occupation financier (TOF) brut** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À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

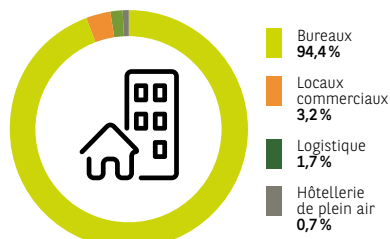
** Moyenne annuelle 2018.

RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

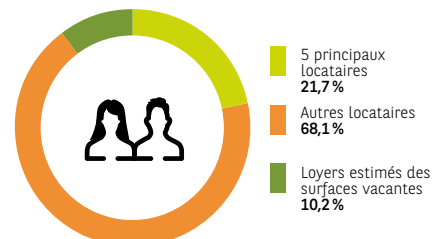
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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 DEEPMI*), 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 :



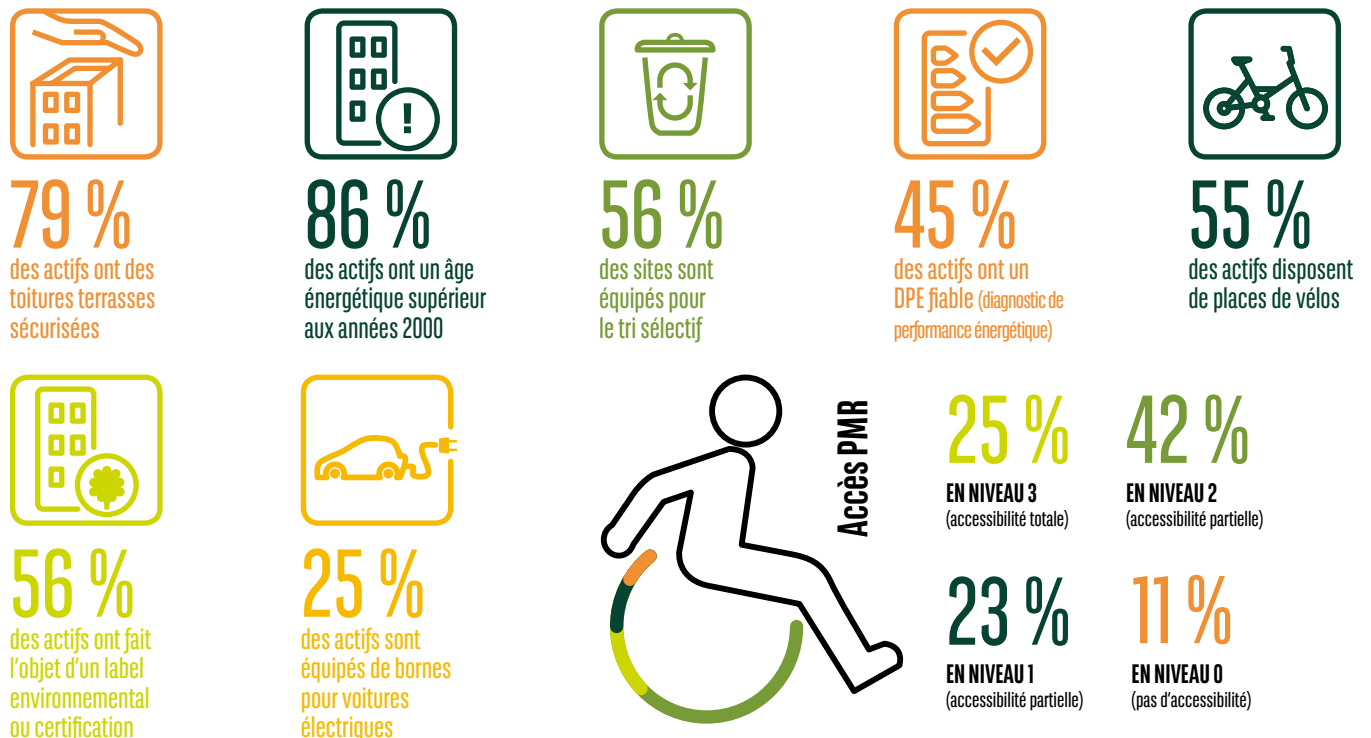
Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

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.

ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 80% des actifs d'Accimmo Pierre sont dans le panel RSE*** de BNP Paribas REIM France.



* 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 le 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.

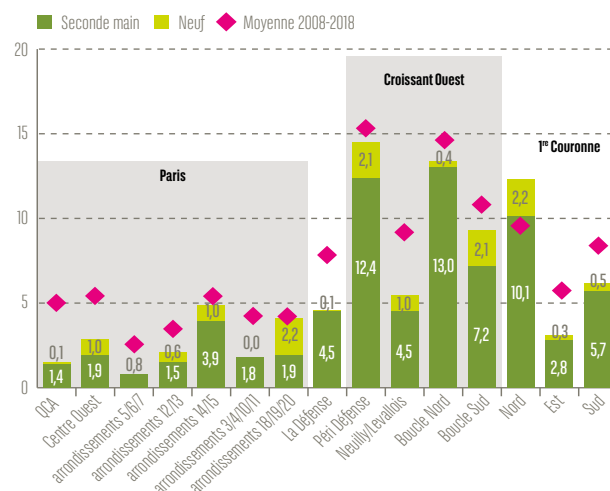
L'emploi en Île-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9% en 2018, après +1,2% en 2017. Les créations d'emplois en Île-de-France et l'inflation peuvent avoir des effets positifs 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'élevaient à 2 504 400 m² : ce niveau est inférieur de 5% au volume enregistré en 2017 mais reste sensiblement supérieur à la moyenne décennale (2 274 000 m²). La performance des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) 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 m² commercialisés, le volume de transactions locatives est resté largement supérieur à la moyenne décennale (487 000 m²).

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 m², 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 m² placés en 2018, le marché des bureaux en Régions* dépasse pour la 4^{ème} 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 m² (+23% par rapport à 2017) et 280 000 m² (+30%) placés. De fait, elles creusent l'écart avec Toulouse qui récupère sa 3^{ème} place sans démériter, en réalisant une belle performance, avec 178 000 m² 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 COMMERCES 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).

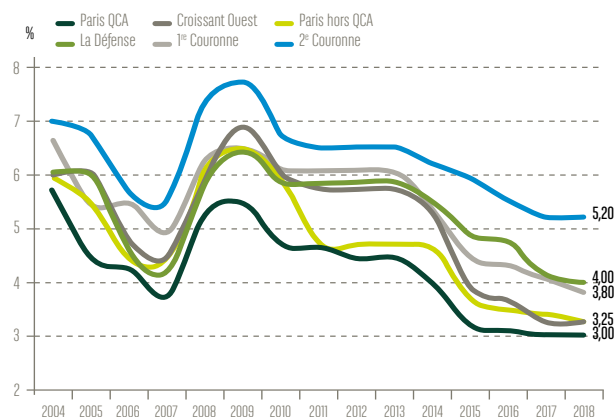
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

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

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS

Les acquisitions 2018 sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les cinq actifs acquis ont représenté un volume d'investissement global approchant 600 M€ actes en main (AEM) et une surface totale de près de 69 000 m². Le taux de rendement moyen est d'environ 4,2% AEM, malgré l'acquisition de l'immeuble exceptionnel 49-51, rue La Boétie – Paris 8^{ème}, qui a été réalisée à un taux de rendement plus limité.

À noter que seuls des actifs de bureaux ont été acquis en 2018, directement par votre SCPI ou via l'acquisition de SCI détenues à 100% par celle-ci, mais la diversification des investissements n'a pas été oubliée cette année avec la signature d'une promesse d'acquisition pour une importante plateforme logistique en VEFA. En outre, des discussions avancées avaient été engagées pour l'acquisition d'un important portefeuille hôtelier, sans que cela n'ait pu, finalement, se concrétiser.

Immeuble	Propriétaire	Surface (m ²)	Nature	Prix AEM (€)
Dock en Seine ST-OUEN (93)	Accimmo Pierre	15 918	Bureaux	131 800 000
La Boétie PARIS 8 ^{ème} (75)	Accimmo Pierre	10 905	Bureaux	222 090 000
Périgarès C FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	SCI Fontenay	11 566	Bureaux	59 876 412
Carat 1 CHÂTILLON (92)	SCI Le Carat	18 577	Bureaux	104 996 727
Néon NANTERRE (92)	SCI AP Néon	11 297	Bureaux	54 602 929
TOTAL		68 637		573 366 068

Dock en Seine – Saint-Ouen (93)

Dock en Seine est un immeuble récent de 7 étages, livré en 2013 et répondant aux dernières spécifications techniques et de services recherchés par les utilisateurs. Localisé au cœur de la ZAC des Docks, nouvel éco-quartier de 100 ha plébiscité par des utilisateurs renommés (Alstom, Saguez & Partners, SVP, RSI etc.), il est très bien desservi par les transports en commun, notamment deux lignes de métro, dont la ligne automatique 14.

L'immeuble est totalement loué de manière équilibrée à deux locataires solides (SVP et RSI) pour une durée de bail restante encore longue, d'environ 7 ans.

Cette acquisition d'un immeuble récent offre à votre SCPI une exposition à un quartier dynamique en plein renouveau qui devrait prochainement bénéficier d'une desserte encore meilleure suite aux travaux du Grand Paris.



Dock en Seine – Saint-Ouen (93)

49-51, rue La Boétie – Paris 8^{ème}

L'immeuble 49-51, rue La Boétie est un immeuble emblématique de la rue, ancien Bureau Central de La Poste du 8^{ème} arrondissement, à l'architecture Art Déco fortement reconnaissable. Totalement rénové et livré en 2018, il développe près de 11 000 m² de bureaux sur 5 étages. Situé au cœur du QCA, à proximité des Champs-Élysées, il est excellentement desservi par les transports en commun. Il a été acquis le 4 mai 2018.

Suite à la restructuration dont a bénéficié l'immeuble, Bank of America – Merrill Lynch a pris à bail l'intégralité du bâtiment, pour une durée ferme de 9 ans (depuis mai 2018) afin d'y installer notamment une salle de marché dans un contexte post-Brexit.

Cet immeuble « trophée », extrêmement sécurisé tant d'un point de vue locatif que par sa localisation en plein cœur de Paris, est une manière pour votre SCPI de diversifier géographiquement son patrimoine tout en renforçant grandement la résilience.



49-51, rue La Boétie – Paris 8^{ème}

Périgarès C – Fontenay-sous-Bois (94)

Déjà propriétaire des immeubles Périgarès A et B, votre SCPI a fait l'acquisition de Périgarès C en novembre et a ainsi reconstitué la pleine propriété de l'ensemble immobilier. Localisé à Fontenay-sous-Bois (94), ce bâtiment développe une surface de près de 12 000 m² sur 8 étages. L'ensemble immobilier développe, pour sa part, un total de 27 500 m².

Localisée à seulement 200 mètres des RER A et B, la zone Val de Fontenay est un secteur tertiaire établi, réputé pour son faible taux de vacance et qui devrait, en outre, bénéficier des travaux d'extension du Grand Paris : Val de Fontenay est en effet l'une des gares du Grand Paris et devrait, à terme, accueillir deux nouvelles lignes de métro, dont le prolongement de la ligne 1.

L'immeuble est le siège de l'OFPPA, organisme public occupant les lieux de manière continue depuis 16 années et qui a réaffirmé son attachement au site en signant un bail ferme de 9 ans depuis le 1^{er} janvier 2018.



Périgarès C – Fontenay-sous-Bois (94)

Carat I – Châtillon (92)

Localisé à Châtillon, dans le croissant sud, en première couronne parisienne, Carat I est un immeuble moderne, bâti en 2005 et rénové en 2018. Il développe près de 19 000 m² sur 7 étages et offre, outre des surfaces de bureau avec des prestations haut de gamme, environ 700 m² dédiés à différents commerces.

Bâti sur une station de tram et à quelques mètres d'une station du métro parisien, l'immeuble est sans conteste le mieux situé de son marché, qui est une zone tertiaire reconnue. Il devrait, lui aussi, bénéficier du projet d'aménagement du Grand Paris avec l'arrivée de la ligne 15 à quelques centaines de mètres de l'immeuble.

En termes de revenus, l'immeuble offre une occupation solide et pérenne, avec un horizon de libération possible correspondant à la livraison des installations du Grand Paris. En outre, le risque locatif est diversifié (7 locataires) et une contrepartie solide en est le socle, avec Axa Assistance occupant presque la moitié des surfaces.



Carat I – Châtillon (92)

Néon – Nanterre (92)

La dernière acquisition 2018 de votre SCPI est un immeuble récent, livré en 2017 et situé à Nanterre (92) en Péri-Défense, un large marché de plus de 1 million de m² animé par des acteurs de premier plan (Groupama, Novartis, PSA, Vinci, Total...). Il développe 11 300 m² sur 4 étages.

L'immeuble est localisé à 250 mètres de la station Nanterre-Ville du RER A (seulement trois stations de la Défense et une de Rueil-Malmaison). Il est aussi directement accessible par l'A86 et l'A14, la Défense est atteinte en 10 minutes et la place de l'Étoile en 15 minutes.

Le locataire principal est une contrepartie de qualité notoire, SPIE, qui a pris à bail la majorité des surfaces pour une durée ferme de 6 ans.

Confirmation des qualités de conception et de réalisation, deux labels ont été décernés à l'immeuble : HQE Exploitation et BREEAM Excellent.



Néon – Nanterre (92)

Outre ces acquisitions d'ores et déjà réalisées, l'activité à l'investissement s'est aussi traduite par la sécurisation de deux transactions (qui seront exécutées courant 2019), pour un montant total d'environ 230 M€. Il s'agit :

- d'une plateforme logistique de grande taille, localisée tout près de Lyon (69), qui devrait être livrée en 2020. Elle s'inscrit dans le dernier foncier disponible sur cette commune en proche banlieue lyonnaise et répondra aux dernières normes, à la fois de construction et de besoin utilisateur. Cet investissement représente un volume d'environ 110 M€.
- d'un immeuble de bureau situé à Montreuil, pour un montant d'environ 120 M€.

Par ailleurs, le développement de l'OPPCI PAPF1 (dédié à l'hôtellerie de plein air et dans lequel votre SCPI détient une participation minoritaire) s'est poursuivi cette année : 4 actifs ont été acquis, pour un montant total d'environ 34 M€ acte en main.

La tendance des taux de rendement à se contracter, observée depuis plusieurs années, ne s'est pas démentie en 2018. Elle a ciblé principalement les actifs « core » du QCA parisien et autres immeubles « zéro défaut » dans des localisations recherchées. Sur les autres actifs, le ralentissement de la contraction des taux a été bien visible.

Néanmoins, dans ce contexte, l'activité d'investissement d'Accimmo Pierre en 2018 aura été particulièrement active et aboutie, avec un taux de rendement moyen des acquisitions très légèrement inférieur à celui de 2017 (4,2%, soit - 3 points de base seulement) et une même exigence dans la sélection des actifs, ce malgré des montants à investir significatifs du fait de la stratégie d'endettement du véhicule.

Conséquence de l'évolution des taux de rendement évoquée ci-dessus, le patrimoine de votre SCPI s'est apprécié et une étude plus détaillée vous sera présentée dans la partie « Expertises Immobilières et Valeurs représentatives de la SCPI ».

CESSIONS

Seuls deux immeubles ont été cédés en 2018, en vertu de la politique d'arbitrage ciblée d'Accimmo Pierre. Ces cessions, d'un volume restreint (3,2 M€ net vendeur), participent à la rationalisation du portefeuille au regard de la taille atteinte par votre SCPI.

Votre SCPI détenait un immeuble en indivision avec une autre SCPI de la place, situé à Gennevilliers. Suite au travail d'asset management effectué sur l'actif, l'état locatif de l'immeuble avait été stabilisé et sa cession décidée pour profiter du bon timing de marché. La vente a été effective au 24 avril 2018.

Par ailleurs, un immeuble détenu minoritairement par Accimmo Pierre (20%) et situé à Villebon-sur-Yvette (91), a aussi été cédé le 26 décembre au prix de 0,3 M€ (quote-part Accimmo Pierre). Cette cession permet à la SCPI d'éviter d'avoir à investir des travaux lourds dans un actif non stratégique relativement ancien.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix net vendeur (€)
6, avenue de la Baltique - VILLEBON-SUR-YVETTE (91)	2 344	Bureaux	290 000
ZAC des Barbanniers - GENNEVILLIERS (92)	3 024	Bureaux	2 903 665
TOTAL CESSIONS	5 368		3 193 665

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Logistique	Hôtellerie de plein air	TOTAL
Paris	13,8%	0,0%	0,0%	0,0%	13,8%
Région Parisienne	64,8%	1,8%	0,0%	0,0%	66,6%
Province	15,8%	1,4%	1,7%	0,7%	19,6%
TOTAL	94,4%	3,2%	1,7%	0,7%	100,0%

À l'exclusion d'Immosiris, participation non contrôlée.

Conformément à sa stratégie originelle, votre SCPI est très majoritairement investie en bureaux (94% au 31 décembre 2018). Cette tendance s'est encore renforcée pendant l'année 2018 (+1,4 point) avec l'acquisition de cinq nouveaux immeubles de bureau.

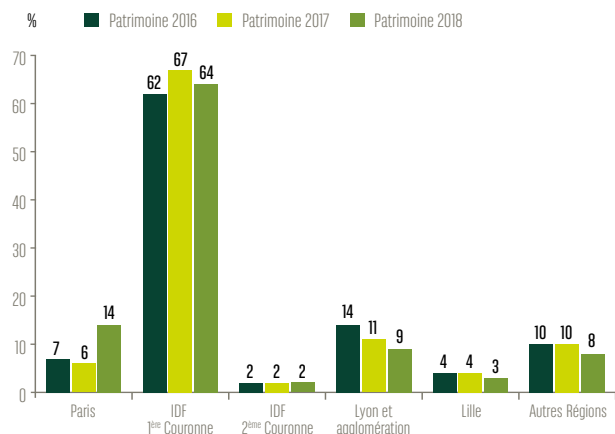
Néanmoins, sans que cela ne puisse encore être reflété dans les chiffres 2018, une part non négligeable du capital de la SCPI a aussi été allouée à la logistique au travers de la signature d'une promesse d'acquisition sur une plateforme en VEFA située à Corbas (69), à quelques kilomètres de Lyon.

Les deux graphiques ci-dessous présentent l'évolution de la répartition géographique et de l'âge du patrimoine, en intégrant les valeurs d'expertise des immeubles détenus via des participations contrôlées (SAS Issy Bords de Seine 2, SCI Lyon Business Parc et PAF I) et en excluant Immosiris, non contrôlée.

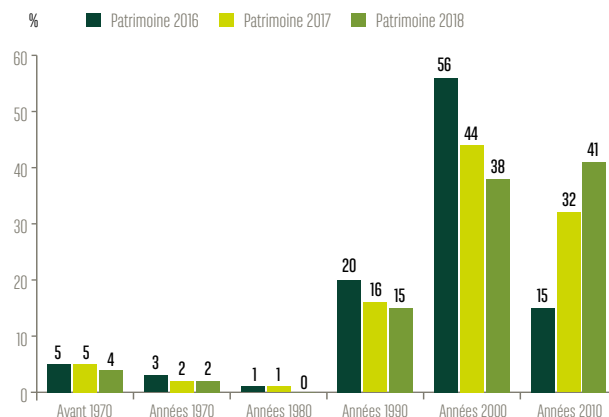
Les acquisitions 2018, toutes dédiées à des immeubles de bureau situés à Paris et dans sa région proche, renforcent évidemment l'exposition de votre SCPI à ces marchés. À noter que la part de Paris dans le patrimoine progresse fortement (+8 points), résultat de l'acquisition de l'immeuble emblématique 52, rue La Boétie, dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien pour un montant de plus de 222 M€.

Cette évolution en faveur de Paris se fait mécaniquement au détriment des actifs régionaux, qui perdent 5 points dans le total du portefeuille, pour s'établir légèrement en dessous de 20% du portefeuille. Néanmoins, les acquisitions déjà prévues pour 2019 devraient contrebalancer partiellement cette orientation, avec plusieurs d'entre-elles sécurisées en régions.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénale)



RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénale)



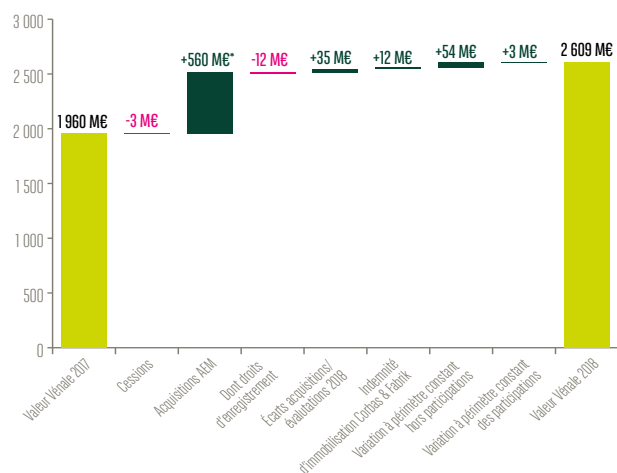
Pour continuer de répondre aux besoins actuels des entreprises, votre SCPI n'a investi que dans des actifs à « l'âge énergétique » récent, comme en témoigne l'acquisition de 49-51, rue La Boétie, dont la rénovation lourde a été livrée quelques mois après son acquisition. En conséquence, la part des immeubles de la décennie 2010 a ainsi continué sa forte progression et s'est établit désormais à 41%, contre 32% en 2017 et seulement 15% en 2016.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2018 ont fait ressortir une valeur vénale de 2 609 M€ (dont 180 M€ de participations) contre 1 960 M€ (dont 177 M€ de participations) à fin 2017.

Cette progression de 649 M€ résulte :

- de la progression de la valeur vénale des immeubles, à périmètre constant, de 57 M€ (+3,4%), conséquence de la compression des taux de rendement constatée pendant l'année. Cette progression se décompose en une hausse de 54 M€ pour les immeubles détenus en direct et 3 M€ pour les actifs détenus via des participations.
- de la cession des actifs de Gennevilliers et Villebon-sur-Yvette (-3 M€).
- de l'impact des acquisitions sur la période :
 - acquisition de cinq immeubles de bureau (+548 M€ hors droits).
 - gain de valeur (+35 M€ hors VEFA) réalisé sur ces acquisitions et mis en évidence par l'écart entre le prix d'acquisition hors droits et frais des investissements réalisés en 2018 et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2018 (notamment sur l'immeuble La Boétie, que l'expert a apprécié après son acquisition en mai, preuve de la légitimité de cette acquisition).
- du paiement de l'indemnité d'immobilisation pour les acquisitions prévues au premier semestre 2019 d'un immeuble localisé en première couronne parisienne et d'un autre localisé à Corbas (69), pour un montant de 12 M€.



* Le montant correspond au total des immeubles acquis au cours de l'année (573 M€), diminué des 13 M€ de l'indemnité d'immobilisation qui avait été versée en décembre 2017, au moment de la signature de la promesse d'acquisition de Dock en Seine (St-Ouen 93).

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

	2017		2018		Variation de la valeur (%)
	milliers d'€	Soit, par part (€)	milliers d'€	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	1 934 222	175,03	2 246 355	177,70	1,5%
Valeur de reconstitution	2 320 000	209,95	2 709 997	214,37	2,1%

Il est à noter que, suite à l'investissement de la totalité de la collecte et à l'augmentation importante du levier financier en 2018, la comparaison en milliers d'euros avec 2017 est difficile en raison du changement important du périmètre des actifs.

Par part, les valeurs de réalisation et de reconstitution progressent de respectivement 1,5% et 2,1%. Ceci est inférieur à la progression des valeurs vénales mais s'explique par la hausse significative du ratio d'endettement de la SCPI.

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 84 immeubles, dont 72 actifs détenus en direct et 12 sous la forme de participations.

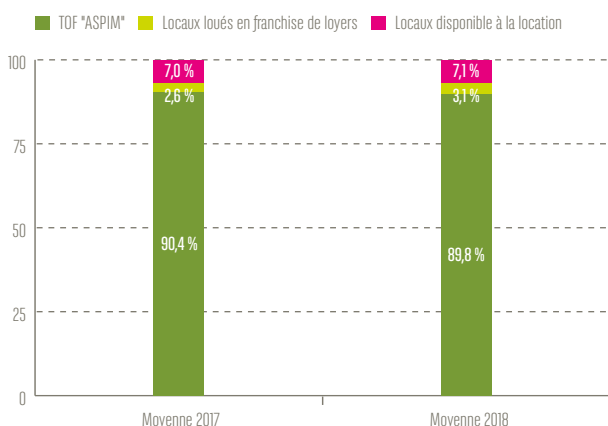
Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Depuis 2015, les immeubles loués sous franchises de loyer sont traités comme des locaux vacants.

À fin décembre 2018, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'établit à 92,5% (+1,3 point par rapport à décembre 2017). Ce résultat positif est notamment la conséquence d'une baisse substantielle de la vacance sur le portefeuille, qui passe de 6,9% à 5,1% (-26%). Cette baisse s'explique à la fois par les nouvelles acquisitions de l'année qui ont été consacrées presque exclusivement à des immeubles générant un revenu et par quelques signatures importantes, comme celle de Cision SAS sur Portes de France à Saint-Denis sur environ 4 000 m², pour un montant de loyer annuel de près d'un million d'euros.

Par ailleurs, les locations sous franchises de loyer sont en hausse par rapport à fin 2017 (0,5 points). Même si cet impact est préjudiciable au TOF ASPIM à court terme, il reflète néanmoins une activité locative soutenue, dans la mesure où ces aménagements de loyer concernent de nouvelles signatures ou des renouvellements importants de baux, et donc des revenus locatifs sécurisés pour le futur.

Taux d'occupation financier (TOF) (en % des loyers)	Moyenne annuelle 2017	Au 1T2018	Au 2T2018	Au 3T2018	Au 4T2018	Moyenne annuelle 2018
Taux d'occupation « ASPIM »	90,4%	87,5%	88,9%	89,9%	92,5%	89,8%
Locations sous franchise de loyer	2,6%	3,3%	3,5%	3,3%	2,4%	3,1%
Marché potentiel (<i>locaux vacants</i>)	7,0%	9,2%	7,6%	6,8%	5,1%	7,1%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

En moyenne annuelle, l'évolution du taux d'occupation financier entre 2017 et 2018 se décompose comme suit :



Le TOF s'est élevé à 89,8% en moyenne sur 2018, soit une baisse de 0,6 point par rapport à la moyenne 2017, principalement causée par les libérations subies sur Portes de France fin 2017. Ces surfaces devenues vacantes ont néanmoins été presque intégralement relouées en 2018.

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2018

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire	Date de libération
89/91, bd National LA GARENNE- COLOMBES - VISION D	3 633	Bureaux	ARKEMA FRANCE (ex CECA)	31/03/19
1, bd Maître Maurice Slama NICE - ILÔT ROBINI	2 235	Bureaux	POLE EMPLOI	28/01/18
89/91, bd National LA GARENNE COLOMBES - VISION D	1 135	Bureaux	ALTUGLAS INTERNATIONAL	31/03/19
201, rue Carnot FONTENAY-SOUS- BOIS - PERIGARÈS A	1 226	Bureaux	RÉGION ÎLE-DE- FRANCE	31/12/18
127/129, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE	497 ²	Bureaux	ALPIQ ÉNERGIE FRANCE	11/03/19
Autres (16)	3 624			
TOTAL	12 350			

Deux libérations ont été annoncées en 2018 sur l'immeuble Vision Défense à La Garenne-Colombes (92). Après avoir prorogé l'occupation des deux locataires sur un semestre, le départ de ces preneurs sera effectif en 2019 (contre 2018 précédemment). Ces départs représentent une surface importante (environ la moitié des surfaces de l'immeuble) mais vont rendre possible la rénovation partielle de l'immeuble ainsi que sa modernisation, pour le rendre plus à même d'attirer de nouveaux locataires dans un secteur compétitif.

La seconde plus importante fin de bail 2018 est intervenue en début d'année, sur un actif situé à Nice : Pôle Emploi a ainsi signé une résiliation anticipée de son bail sur environ 2 200 m², pour un loyer d'environ 0,5 M€. Néanmoins, cette fin de bail a été immédiatement compensée par la signature d'un nouveau bail avec le même locataire : ceci a permis à la SCPI de sécuriser l'occupation pour 6 années fermes tout en n'accordant qu'une modeste baisse de loyer.

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2018

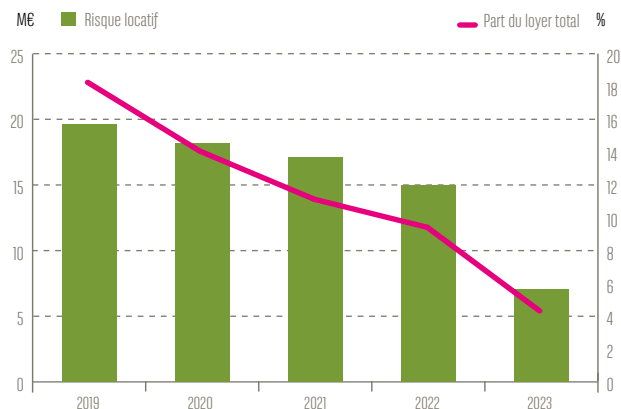
Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire	Date de début du bail
8-10, avenue du Stade de France - SAINT-DENIS (93)	4 018	Bureaux	CISION SAS	15/12/18
8-10, avenue du Stade de France - SAINT-DENIS (93)	3 651	Bureaux	ELEC- TROLUX FRANCE	01/09/18
12, rue Paul Dautier - VÉLIZY- VILLACOUBLAY (78)	3 110	Bureaux	VERIFONE SYSTEMS FRANCE	01/04/18
1, boulevard Maître Maurice Slama NICE (06)	2 235	Bureaux	PÔLE EMPLOI	01/07/18
Rue des frères Lumière - COIGNIÈRES (78)	2 161	Commerce	BASIC FIT II	17/07/18
Autres (25)	5 701	Bureaux		
TOTAL	20 876			

Suite au départ de Cegelec fin 2016, l'activité de location sur l'immeuble Portes de France à Saint-Denis (93) a été particulièrement intense. Deux signatures sont venues récompenser ces efforts, avec Cision en fin d'année (environ 4 000 m²) et Electrolux un peu plus tôt, au 3^{ème} trimestre, sur environ 3 700 m². À fin décembre, l'intégralité des surfaces libérées par Cegelec a été relouée, à l'exception de deux surfaces distinctes, l'une en rez-de-chaussée et une seconde en étage, pour un total d'environ 1 800 m².

Par ailleurs, suite à des travaux d'amélioration débutés courant 2017 (et qui avaient été présentés dans ce même rapport l'an passé), un bail important a été signé avec Verifone sur plus de 3 000 m², ce qui vient solder la commercialisation de l'actif de Vélizy-Villacoublay, désormais intégralement occupé.

Enfin, sans que ceci n'apparaisse dans le tableau ci-dessus, il est à signaler la re-commercialisation de l'immeuble Lumières, situé à Vincennes. Suite au départ du locataire Heurtey Petrochem le 31 décembre 2017 (qui arrivait en 5^{ème} position des plus importants départs du rapport annuel 2017), d'importants efforts ont été réalisés. Il en a résulté une relocation rapide des surfaces devenues vacantes, à différents utilisateurs (d'où l'absence de ces locations dans le tableau ci-dessus, car unitairement en-dessous du seuil) : cela a permis de répartir le risque locatif sur plusieurs locataires et d'augmenter le loyer global généré par l'immeuble.

Plus généralement, les risques locatifs par année d'échéance sont présentés ci-dessous :



L'échéancier des baux du portefeuille montre que l'activité locative à mener sera importante mais stable jusqu'à fin 2022. Ce travail de re-sécurisation des baux permettra en outre de réduire la proportion des baux à risque par rapport au portefeuille global.

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, et les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

Immeuble	Locataire	
49-51 Boétie PARIS 8 ^{ÈME}	BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH	6,2%
Palatin II et III LA DÉFENSE	RTE RESEAU DE TRANSPORT ELEC	5,2%
Minéralis MONTROUGE	BAYARD PRESSE	4,1%
Eurosquare II SAINT-OUEN	AWP FRANCE	3,5%
127 Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE	KAUFMAN & BROAD IMMO	2,8%
TOTAL DES 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES		21,7%

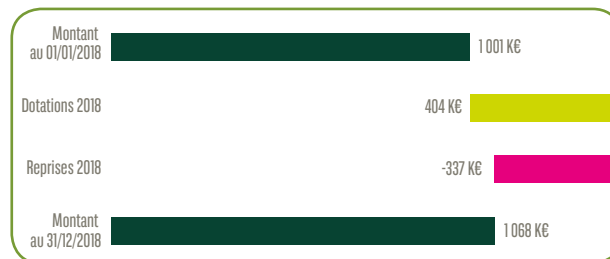
Sur un peu plus de 300 baux signés sur le portefeuille, cinq représentent, chacun, 3% et plus du total des loyers et, en cumulé, environ 22%. Ceci découle assez naturellement des acquisitions d'immeubles aux volumes importants, réalisées ces deux dernières années.

En conséquence, une attention particulière a été portée à la qualité des locataires au moment des acquisitions. Les cinq plus gros locataires de la SCPI sont ainsi des contreparties renommées et des références nationales ou internationales dans leur domaine d'activité, qui opèrent dans des secteurs variés (finance, énergie, presse, assurance...), ce qui permet là-encore de répartir le risque.

Le plus important locataire de la SCPI est désormais Bank of America Merrill Lynch : ce locataire a en effet pris à bail, seul, l'intégralité de l'immeuble 49-51 La Boétie situé dans le QCA de Paris.

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES



Les provisions pour créances douteuses à fin 2018 sont en légère hausse, majoritairement du fait du contentieux déjà mentionné en 2017 avec Calideal (site de St-Laurent-de-Mûre) qui s'est poursuivi. Une procédure est en cours pour recouvrer les sommes dues auprès de ce locataire tandis que des discussions sont en cours avec plusieurs locataires du portefeuille pour des impayés, sans que ceux-ci n'en soient à des stades aussi avancés de procédure.

337 K€ ont en parallèle été repris cette année correspondant :

- au règlement par 17 locataires de tout ou partie de leurs créances impayées pour 298 K€ ;
- au passage en perte de créances définitivement irrévocables pour un montant de 39 K€.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

Immeuble	Montant	Nature
Maréchal ST-LAURENT- DE-MÛRE	339 K€	Locataire placé en liquidation judiciaire Déclaration de créance faite auprès du liquidateur
Le Quatuor LYON	284 K€	Malgré une diminution de la créance du locataire, contentieux pour recouvrer l'indemnité de remise en état de sortie
Le Quatuor LYON	93 K€	Arriérés de loyer Commandement de payer et envoi d'une assignation réalisés
27 autres	352 K€	
TOTAL	1 068 K€	

Le contentieux avec le locataire de l'immeuble le Maréchal à Saint-Laurent-de-Mûre porte sur l'intégralité du loyer depuis fin 2017. Un échelonnement des dettes avait été mis en place mais le locataire a finalement été placé en liquidation judiciaire début 2019. Les démarches juridiques pour préserver les droits de la SCPI ont été engagées.

Concernant Le Quatuor à Lyon, le montant à recouvrer correspond à l'indemnité de remise en état, toujours contestée par le locataire depuis sa sortie des locaux en 2016. Nous sommes désormais en attente d'une date d'audience.

LES TRAVAUX

PRINCIPAUX TRAVAUX REALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE

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

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux entretien	Provision pour Gros Entretien (PGE)	TOTAL	Nature
Palatin II et III LA DÉFENSE	11 368 K€	0 K€	0 K€	11 368 K€	Travaux de rénovation - inclus dans l'acquisition de l'immeuble
Paul Dautier VÉLIZY-VILLACOUBLAY	1 393 K€	62 K€	0 K€	1 455 K€	Rénovation de plusieurs plateaux de bureaux, ainsi que du hall et de la cafétéria
Lumière VINCENNES -	1 266 K€	-27 K€	0 K€	1 239 K€	Rénovation de l'immeuble suite au départ de l'ancien locataire unique
Heron PARIS	872 K€	99 K€	0 K€	971 K€	Rénovation de deux plateaux suite au départ des précédents locataires
Forum de Coignières	501 K€	-11 K€	0 K€	490 K€	Création de nouvelles unités commerciales
Portes de France SAINT-DENIS	19 K€	404 K€	0 K€	423 K€	Rénovation de deux plateaux suite au départ des précédents locataires
Delta PARIS	170 K€	65 K€	0 K€	235 K€	
Autres < 100 K€ (46 imm.)	437 K€	146 K€	0 K€	583 K€	
TOTAL	16 027 K€	737 K€	0 K€	16 763 K€	

À l'exclusion de l'immeuble Palatin, pour lequel les 11,4 M€ de travaux étaient intégrés dès l'acquisition et déduits du prix, 5,4 M€ ont été dépensés au cours de l'année, dont 4,7 M€ en immobilisations (soit des travaux correspondant à une amélioration de la valeur des immeubles concernés) et 0,7 M€ en travaux d'entretien lourds.

Les réalisations de l'année sur Palatin I & II (La Défense) et sur la Tour Heron (Paris 14^{ème}) sont présentées ci-dessous :



Tour Heron – Paris 14 (75) –
Rénovation de plusieurs plateaux



Palatin I & II – Puteaux (92) – Rénovation lourde

La rénovation lourde de l'immeuble Palatin a été livrée fin 2018 et outre des plateaux de bureau modernisés, l'immeuble propose désormais des services (fitness, conciergerie, espace polyvalent de coworking et de restauration...), dont il était précédemment dépourvu.

ENDETTEMENT ET LEVIER

Depuis avril 2016, deux lignes de crédit sont mises à disposition de la SCPI par BNP Paribas. L'une court-terme, de type revolving, et l'autre long terme, présentant une maturité à 7 ans. Cette ligne long terme (7 ans) a été partiellement utilisée en 2016 pour l'acquisition d'Eurosquare II (pour un montant de 34 M€) puis la facilité restante a été annulée en avril 2017 devant l'absence d'investissement supérieur au montant de collecte. La ligne court terme est de son côté arrivée à échéance en avril 2018.

En réponse à la volonté affichée en 2018 d'accélérer le recours à l'endettement pour améliorer le levier financier de la SCPI et pour répondre aux importantes acquisitions de début d'année, un premier emprunt long terme a été souscrit en mai 2018 auprès de Natixis, pour un montant de 175 M€, une maturité de 10 ans, et un taux d'intérêt fixe de 1,75%.

En parallèle, un prêt « revolving » court terme a été mis en place avec BNP Paribas, remboursable par la SCPI à tout moment en fonction des souscriptions reçues par la SCPI. Ce prêt est tirable et remboursable sans contrainte, jusqu'à fin avril 2020. Il est rémunéré par une marge annuelle de 0,45% + Euribor 3M (la

moyenne annuelle de l'Euribor 3M ayant été négative, le taux d'intérêt total s'est donc établi à 0,45%). Un tirage a été effectué au troisième trimestre, pour participer à l'acquisition des trois derniers immeubles de l'année. À ce jour, 51 M€ ont été tirés.

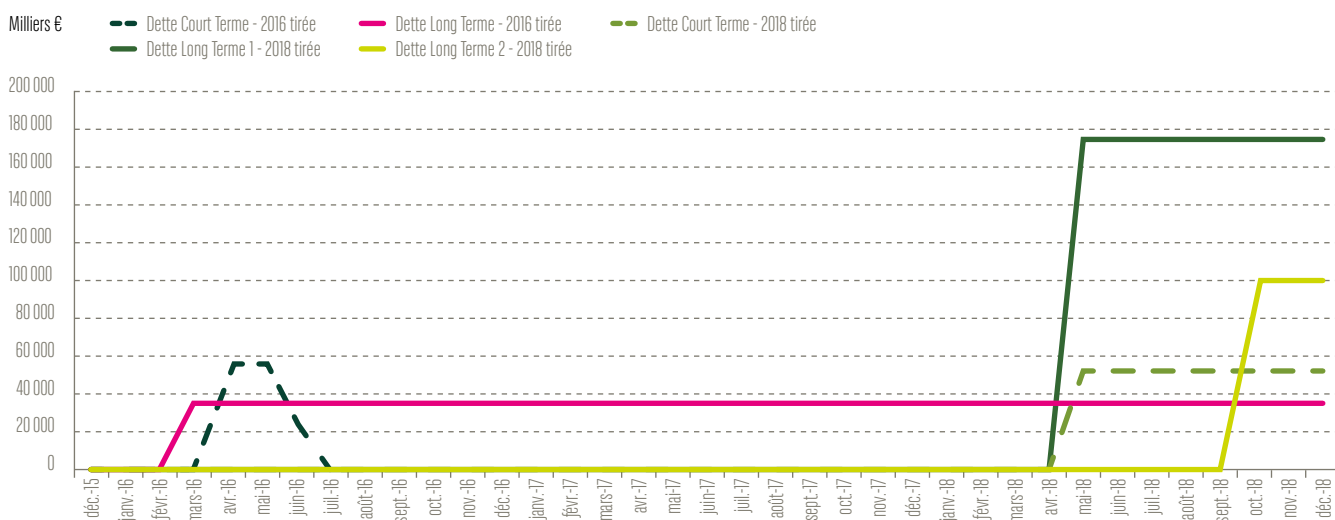
Deux de ces trois acquisitions de fin d'année ont également fait l'objet d'un prêt long terme additionnel de 100 M€. Pour éviter de devoir faire face à des échéances de dette concentrées sur une courte période, le nouvel emprunt a été souscrit avec une maturité de 7 ans. Son taux d'intérêt, fixe, s'élève à 1,41%.

À fin décembre, en comptant les 34 M€ déjà empruntés en 2017, le total de dette long terme sécurisée s'élève ainsi à 309 M€ et la maturité moyenne est lointaine, à 8 ans.

L'utilisation sur l'année des deux lignes de crédit est représentée ci-dessous. À fin décembre, la dette court terme est partiellement disponible pour un montant significatif de presque 100 M€.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 16% au 31 décembre 2018.

SUIVI DU FINANCEMENT



Ces financements ont été mis en place dans le respect des autorisations votées lors de l'assemblée générale du 14 juin 2018.

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.

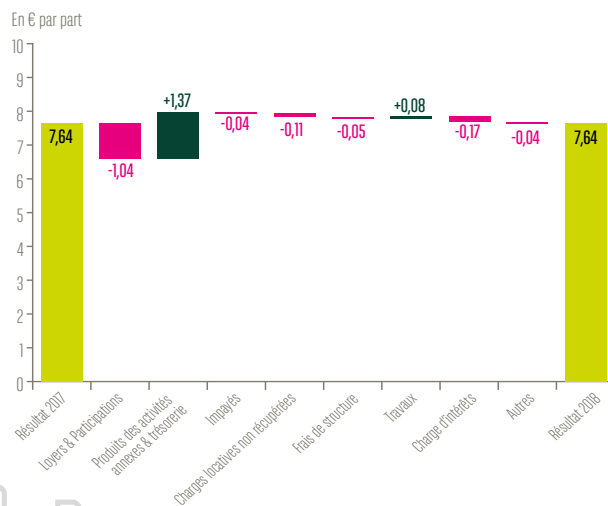
Au 31 décembre 2018, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 113% selon la méthode brute et à 116% selon la méthode de l'engagement.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2018 s'élève à 84,6 M€, en progression de 13,2 M€ par rapport au résultat 2017 (71,3 M€), ce qui s'explique principalement par les acquisitions réalisées sur l'exercice.

Aussi, pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part. Compte tenu de la collecte, le nombre de parts moyen en jouissance est passé de 9 330 244 en 2017 à 11 067 472 en 2018.

Le résultat net 2018 a représenté 7,64€ par part, soit le même montant qu'en 2017. Ceci s'explique principalement par les effets suivants :



Produits : Par part, les produits augmentent significativement (+0,34€ / part). Ceci est le résultat d'une baisse des loyers du fait d'acquisitions non immédiatement productives de loyer au sens strict à la date d'acquisition, absence de revenu néanmoins compensée par des couvertures de franchise ou des garanties locatives accordées par les vendeurs qui se reflètent dans la hausse des produits annexes.

Par ailleurs, le montant des revenus des participations est globalement resté stable mais du fait de la création de nouvelles parts, résultat de la collecte annuelle, leur contribution par part diminue. En outre, devant la prolongation des taux interbancaires négatifs, le teneur de comptes a refacturé à la SCPI les intérêts facturés par la Banque Centrale Européenne.

Charges : Par part, la hausse des charges s'élève à 34 centimes par part, d'où une variation produits / charges par part nulle sur l'année.

Les charges d'intérêts ont notamment fortement augmenté en 2018 (+17 cts), conséquence de la mise en place de 275M€ d'emprunt long terme auprès de partenaires bancaires. La hausse globale des charges est néanmoins partiellement compensée par un budget de travaux maîtrisé, qui, par part, diminue de 8 centimes.

En conséquence, la distribution 2018 a été fixée à 8,04€ par part pour 12 mois de jouissance, en légère hausse par rapport à l'exercice 2017 (+0,8%).

Après affectation du résultat de l'exercice, le Report à Nouveau s'élève aussi à 0,79€ par part à la fin 2018, contre 1,08€ par part en 2017.

DISTRIBUTION 2018 (par part en pleine jouissance sur l'année 2018)

DISTRIBUTION COURANTE	8,04 €
DONT REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS (par part)	0,06858 €
DONT REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (par part)**	0,34209 €
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (17,2 %)	0,07064 €
PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (12,8 %) À TITRE D'ACOMPTÉ SUR L'IR*	0,05257 €

* Sauf cas de dispense justifié

** Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé depuis le 1^{er} janvier 2018 à 12,8 %, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2 %. Pour les personnes physiques ou morales non-résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Date de création : 17 juillet 1989 / Nominal de la part 153€

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2014	785 726 604€	242 625 960€	5 135 468	23 441	187,00€	22 700 711€
2015	996 916 788€	260 073 967€	6 515 796	28 777	187,00€	25 005 895€
2016	1 359 415 404€	449 671 868€	8 885 068	35 828	191,00€ ⁽³⁾	42 392 102€
2017	1 690 727 112€	423 958 064€	11 050 504	43 229	197,00€ ⁽⁴⁾	40 848 012€
2018	1 934 169 543€	322 134 063€	12 641 631	47 626	201,00€ ⁽⁵⁾	32 971 663€

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

⁽³⁾ 187€ jusqu'au 31/03/2016 et 191€ à compter du 01/04/2016.

⁽⁴⁾ 191€ jusqu'au 31/03/2017 et 197€ à compter du 01/04/2017.

⁽⁵⁾ 197€ jusqu'au 31/03/2018 et 201€ à compter du 02/04/2018.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2014	67 925	1,77%	Dans le mois	-	-
2015	116 924	2,28%	Dans le mois	-	-
2016	132 048	2,03%	Dans le mois	-	-
2017	188 127	2,12%	Dans le mois	-	-
2018	258 676	2,34%	Dans le mois	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016		2017		2018	
				Depuis le 1 ^{er} avril 2016		Depuis le 1 ^{er} avril 2017		Depuis le 2 avril 2018
Prix de souscription	187,00€	187,00€	187,00€	191,00€	191,00€	197,00€	197,00€	201,00€
Dividende versé au titre de l'année	8,79€	8,43€ ⁽²⁾		8,53€ ⁽³⁾		7,98€		8,04€
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,70%	4,50%		4,47%		4,05%		4,02%
Report à nouveau cumulé par part	0,40€	0,42€		0,72€		1,08€		0,79€

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de fin d'année.

⁽²⁾ Comprend un montant de 0,19€ / part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, dans les conditions décidées à l'assemblée du 11 juin 2015.

⁽³⁾ Comprend un montant de 0,87€ / part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, dans les conditions décidées à l'assemblée du 16 juin 2016.

Le **prix de souscription** de la part est fixé à 201,00€ depuis le 2 avril 2018. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit

Valeur nominale : 153,00€

Prime d'émission : 48,00€ dont commission de souscription de 17,95€ HT, soit 21,54€ TTC

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 10% HT (12% TTC) du prix de souscription.

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 183,05€ la part.

➤ ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

1. À partir du 8 avril 2019, le prix de la part d'Accimmo Pierre est porté à 203,00€ (ce prix s'entend net de tous autres frais) et se décompose comme suit :

Valeur Nominale : 153,00€

Prime d'émission : 50,00€ y compris une commission de souscription de 18,13€ HT soit 21,76€ TTC

La nouvelle valeur de retrait s'élève à 184,87€ la part.

La date de jouissance des parts reste fixée au 1^{er} jour du sixième mois suivant la souscription.

2. Deux investissements ont été sécurisés ou finalisés début 2019, pour un montant total d'environ 160 M€.

Il s'agit d'une part d'un immeuble de bureau situé à Montreuil (93), dont la promesse d'acquisition a été signée en décembre 2018 et dont la réitération est intervenue en mars 2019, et d'autre part d'un portefeuille de deux immeubles à Lille (59), qui ont été sécurisés au cours du premier trimestre 2019. Même si le volume des actifs lillois n'est pas le plus important (environ 40 M€), il reste significatif et illustre la volonté de la SCPI de prendre des positions en région.

Ces projets seront présentés plus en détail dans les bulletins trimestriels 2019.

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

- Nomination de quatre 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.
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire et du mandat du commissaire aux comptes suppléant.
- Assouplissement de la stratégie d'investissement afin de permettre l'acquisition, à titre accessoire, d'immeubles mixtes, contenant des surfaces d'autres typologies d'actifs que du bureau (résidentiel...).
- Modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers portant sur la périodicité du bulletin d'information et les modalités de communication des demandes de retrait.

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

Année	2014 (4)	% du total des revenus	2015 (4)	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
REVENUS (4)										
Recettes locatives brutes	10,84	98,14	9,58	90,29	9,50	90,26	8,55	91,74	9,06	93,80
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20	1,81	1,03	9,71	1,02	9,73	0,77	8,26	0,60	6,19
Produits divers	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01
TOTAL REVENUS	11,04	100,00	10,61	100,00	10,53	100,00	9,32	100,00	9,66	100,00
CHARGES (4)										
Commission de gestion	0,98	8,87	0,94	8,86	0,92	8,70	0,85	9,13	0,88	9,16
Autres frais de gestion	0,19	1,69	0,23	2,17	0,36	3,41	0,30	3,22	0,54	5,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,19	1,76	0,32	3,02	0,23	2,17	0,23	2,52	0,09	0,91
Charges locatives non récupérées	0,31	2,83	0,43	4,05	0,30	2,87	0,30	3,19	0,55	5,67
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,67	15,15	1,92	18,10	1,81	17,16	1,68	18,06	2,06	21,33
Amortissements nets										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)										
pour travaux	0,49	4,45	0,35	3,29	0,40	3,76	0,00	-0,05	-0,11	-1,12
autres	0,02	0,13	-0,03	-0,28	0,10	0,98	0,00	0,04	0,06	0,67
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,51	4,58	0,32	3,01	0,50	4,73	0,00	-0,01	-0,04	-0,45
TOTAL CHARGES	2,18	19,73	2,24	21,10	2,30	21,89	1,68	18,05	2,02	20,87
RÉSULTAT COURANT	8,86	80,27	8,37	78,90	8,22	78,11	7,64	81,95	7,64	79,13
Variation report à nouveau	0,07	0,62	0,13	1,23	0,52	4,89	0,59	6,38	-0,17	-1,77
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)	8,79	79,61	8,24	77,66	7,66	72,75	7,98	85,63	8,04	83,26
Revenus distribués après prélèvement libératoire (3)	8,59	77,80	7,75	73,07	7,14	67,83	7,37	79,12	7,93	82,11

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) Pour 12 mois de jouissance.

(4) Ajustement du nombre de parts en jouissance.

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
DETTES COURANTES						
Montant	490 473,84	426 958,52	101 019,94	63 622,35	39 362,13	286 469,42
Nombre Factures	289					
% des achats de l'exercice	0,76%	0,66%	0,16%	0,10%	0,06%	0,44%
DETTES LITIGIEUSES						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0	0	0	0	0	0
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant	490 473,84	426 958,52	101 019,94	63 622,35	39 362,13	286 469,42
Nombre Factures	289					
% des achats de l'exercice	0,76%	0,66%	0,16%	0,10%	0,06%	0,44%

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
CRÉANCES COURANTES						
Montant	2 814 621,61	119 895,84	84 362,43	316 846,73	181 058,34	2 232 354,11
Nombre Factures	511					
% du CA de l'exercice	2,29%	0,10%	0,07%	0,26%	0,15%	1,81%
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0	0	0	0	0	0
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant	2 814 621,61	119 895,84	84 362,43	316 846,73	181 058,34	2 232 354,11
Nombre Factures	511					
% du CA de l'exercice	2,29%	0,10%	0,07%	0,26%	0,15%	1,81%

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	2 163 698 041,78
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	381 032 963,35
Valeur nette des autres actifs	-361 766 300,06
Valeur comptable	2 182 964 705,07

SOIT POUR UNE PART :

172,68 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	2 200 082 200,00
Valeur vénale des participations (expertise)	235 774 476,28
Avance sur comptes courants	172 264 739,89
Valeur nette des autres actifs	-361 766 300,06
Valeur de réalisation	2 246 355 116,11

SOIT POUR UNE PART :

177,70 €

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

Valeur de réalisation	2 246 355 116,11
Frais d'acquisition	161 496 024,90
• sur immeubles	11 788 723,81
• sur titres	173 284 748,71
Commission de souscription	290 356 783,78
Valeur de reconstitution	2 709 996 648,60

SOIT POUR UNE PART :

214,37 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds Collectés	2 091 154 600,06	322 134 062,52	2 413 288 662,58
+ Cessions d'immeubles	52 787 656,49	4 188 066,59	56 975 723,08
+/- Value de cession	-4 986 588,81	-3 944 367,45	-8 930 956,26
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Commission de souscription	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles directs :			
- Participation indirects	-1 826 092 796,51	-395 797 868,35	-2 221 890 664,86
- Agencements des constructions	-158 524 351,15	-220 791 629,91	-379 315 981,06
- Divers :			
• prélèvements/primes émission	-195 933 387,08	-35 495 710,57	-231 429 097,65
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
SOLDE	-41 594 867,00	-329 707 447,17	-371 302 314,17





Néon - Nanterre (92)

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, RCCI de BNP Paribas REIM France

- **l'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} 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^{ème} 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, OPCI, 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



Christian Bouthié,
Président du conseil
de surveillance

Dans le prolongement d'une année 2017 qui avait affirmé le succès des SCPI, 2018 s'est aussi avérée très dynamique malgré les vents contraires soufflés notamment par le législateur : Accimmo Pierre a ainsi collecté 318 M€ nets de retraits (source IEIF), contre 431 M€ l'an passé. Conséquence de cette levée de capital, sa valeur de réalisation a progressé pour atteindre désormais 2,2 Md€, ce qui place votre SCPI comme la 4^{ème} plus grande SCPI de la place.

UN TRÈS BON CRU 2018 RENDU POSSIBLE PAR NOTRE EFFET DE TAILLE

Dans un contexte international toujours peu stable et assez peu lisible, comme en témoignent à nos portes les discussions du Brexit, l'attrait des investisseurs pour des produits de placement, dont la performance positive est résiliente s'est ainsi encore confirmée cette année.

Pour répondre à ces attentes, votre SCPI s'est ainsi positionnée cette année sur des immeubles situés à Paris et en région parisienne, dans des localisations indiscutables, comme en témoigne l'acquisition du 49-51 La Boétie à Paris VIII^{ème}.

Ces investissements ont été extrêmement significatifs, votre SCPI ayant été l'un des véhicules les plus actifs au cours de l'année : en incluant la signature d'une promesse d'acquisition qui s'est réalisée fin mars 2019, environ 700 M€ ont été effectivement déployés au cours de l'année.

En outre, près de 160 M€ ont été sécurisés en fin d'année et ont été réalisés au cours du premier trimestre 2019 (d'ores et déjà, 139 M€ ont été formellement acquis). Tous ces projets ont fait l'objet d'un suivi attentif de votre conseil de surveillance, qui les avait tous approuvés.

Nous avons eu l'heureuse surprise de voir citée à plusieurs reprises notre SCPI dans la presse économique salvant nos dernières acquisitions, et pas seulement La Boétie, notamment dans la première Couronne Ouest.

Elle cite notre SCPI comme étant la seule à faire de telles acquisitions qualitatives d'envergure en 2018.

ENFIN L'ENDETTEMENT ET SON EFFET RELATIF SUR LE RENDEMENT

C'était une demande récurrente de votre conseil de surveillance, mais 2018 a vu (enfin), outre une allocation totale de la collecte annuelle, obtenir un niveau réel de dette significative de 275 M€ long terme.

Cet effet de levier important, qui démarre à peine sur 2018, permettra un certain effet relatif sur le rendement à moyen terme.

Nous avons, il y a quelques années, un différentiel de rendement important vis-à-vis de beaucoup de « SCPI – paquebots » de la place.

Ce delta s'est largement amenuisé en 5 ans, tout en restant pour nos nouvelles acquisitions dans la cible Paris / 1^{ère} Couronne. L'endettement en place contribuera à rendre plus relatifs nos derniers investissements de qualité.

Seul léger bémol, la baisse, néanmoins très limitée, du taux de rendement moyen qui s'établit cette année à 4,23% (contre 4,25% en 2017). Il faut néanmoins reconnaître que, au vu du montant très important investi cette année, aucune « erreur de goût » n'a été commise dans les immeubles acquis et ce malgré un contexte de marché des actifs cibles d'Accimmo Pierre toujours orienté à l'enchérissement.

Second motif de grande satisfaction, la progression du niveau d'endettement de votre SCPI : pour rappel, à fin 2017, seuls 34 M€ avaient été levés, le rythme d'investissement n'ayant pas créé de besoin suffisant pour un financement externe à la SCPI. C'est désormais chose faite grâce à la campagne d'investissement 2018 qui a permis la mise en place de 275 M€ de dette. Le niveau d'endettement cible est presque atteint et votre conseil de surveillance veillera désormais à ce qu'il ne diminue pas, tant que les conditions de marché restent favorables.

On oublie aussi que dans le calcul du rendement global comparatif des SCPI, il faut ajouter l'augmentation régulière du prix de la part d'Accimmo Pierre pour un rendement final très honorable et une valeur réelle de notre patrimoine largement confortée par les expertises.

En termes immobiliers, 2018 confirme les résultats 2017 : les expertises progressent d'environ 3% à périmètre constant et le Taux d'Occupation Financier (TOF) « ASPIM » moyen sur l'année se stabilise à 90%. Il est néanmoins orienté encore à la hausse à fin décembre, gage de la pérennité de la distribution.

À l'occasion de cette information pour nos associés, je relisais les rapports précédents et constatais par exemple que le rétro 2014 nous donnait un Taux d'Occupation «ASPIM» de 82,9%.

Le résultat net par part est stable par rapport à 2017 et a permis de maintenir la distribution au-delà de 8€ par part, soit un rendement légèrement supérieur à 4%.

MISE À JOUR DE LA NOTE D'INFORMATION

Dans le souci d'une flexibilité améliorée pour les équipes d'investissement de votre société de gestion, le conseil de surveillance émet un avis favorable à la nouvelle formulation visant les actifs cibles de votre SCPI. Sans changer fondamentalement ces objectifs, la nouvelle formulation permettra de ne pas écarter certaines opportunités du fait d'une part minime de leur revenu provenant d'une typologie non approuvée par les statuts (par exemple, résidentiel). Une résolution à caractère extraordinaire vous est soumise ; elle modifiera en conséquence la partie introductive de la note d'information de la SCPI.

DE BONNES POTENTIALITÉS POUR L'AVENIR

Nous voudrions enfin partager avec vous une réflexion encourageante.

Nous sommes optimistes sur la capacité de notre SCPI à maintenir le cap actuel, car elle dispose de deux éléments structurels très positifs : une solide implantation à Paris et en première couronne (qui s'est renforcée en 2018) et surtout la génération technique récente des immeubles.

C'est notamment la raison pour laquelle notre SCPI a fait preuve d'une meilleure résistance à la baisse des loyers, en proposant des biens qui correspondent mieux aux locataires.

Notre capacité financière nous permet, en outre, d'avoir accès à des partenariats ou des investisseurs de plus grande envergure.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du CMF, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

Le conseil de surveillance émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées et vous engage à les approuver.

VIE SOCIALE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance s'investit toute l'année en parfaite synergie avec la société de gestion lors de quatre réunions annuelles précédées de quatre pré-réunions en dehors de la société de gestion.

Votre conseil de surveillance n'a pas le pouvoir de faire acte de gestion, mais est systématiquement consulté par la société de gestion, souvent par voie électronique, pour les multiples nouveaux investissements de notre SCPI.

UNE APPROCHE PLUS DISRUPTIVE DE NOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

Nous en étions resté à l'emplacement, toujours l'emplacement. C'est certes vrai, et nos acquisitions 2018 sont dans cette cible.

Mais il faut aller plus loin et penser le concept du bureau de demain où il faut tenir compte du fait que la valeur ajoutée du XXI^{ème} siècle ne sera pas uniquement immobilière mais intégrera une valeur d'usage à l'aune de tous les changements à venir.

Le bâtiment repensé se préoccupant du confort et de la qualité de vie des intervenants, création de services, espaces de détente est maintenant considéré comme un levier de performance et de productivité.

La manière de concevoir et de gérer les immeubles évolue, afin de les rendre plus flexibles, réversibles et respectueux de l'environnement. En outre, leur montée en gamme passe par une offre de services toujours plus importante et qui devient un réel aspect de choix pour les utilisateurs.

De façon très pratique et démonstrative, c'est ainsi qu'a été relancé votre immeuble Portes de France, à Saint-Denis (93).

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de cette assemblée générale, vous aurez à renouveler quatre postes sur les onze du conseil de surveillance.

Les sortants sont Christian Bouthié, François Ferrus et Bertrand de Saint-Exupéry. Nous remercions Marie-Anne Fortin, qui n'a pas souhaité le renouvellement de son mandat.

Par ailleurs, le conseil de surveillance, à l'unanimité, a décidé de laisser inchangé le montant des jetons de présence.

PRÉCISIONS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Vous recevez de façon concomitante la convocation accompagnée des rapports annuels et du matériel de vote.

Je vous invite à **voter impérativement**, si vous ne pouvez venir, de façon à ce que le quorum puisse être atteint et que les résolutions puissent être adoptées dès le 14 juin et éviter des frais supplémentaires pour la SCPI.

Pour ceux qui m'adressent habituellement leur pouvoir, je précise que je serai présent à l'assemblée générale et que je voterai bien entendu dans le sens des préconisations souhaitées.

Je n'ai pas à voter en votre nom pour le renouvellement du conseil de surveillance.

Christian Bouthié
Président du conseil de surveillance

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,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACCIMMO PIERRE 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^{er} 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 le paragraphe « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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 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 12 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



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

À l'assemblée générale,

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 les 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 avons été avisés des conventions suivantes :

Emprunts

Prêt bancaire d'un montant maximum de 150 000 000€ en date du 12 avril 2018 conclu dans le cadre des acquisitions des immeubles à venir. Ce prêt est conclu pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 Mois + 0,45%, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de 2018, 66 000 000€ ont été appelés et 15 000 000€ ont été remboursés. Les intérêts supportés s'élèvent à 33 787,50€ et le capital restant dû au 31 décembre 2018 est de 51 000 000€.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,15%. Au titre de l'exercice 2018, le montant de cette commission s'élève à 164 375€ et des frais de dossier ont été facturés pour un montant de 150 000€.

Commission relative au fonctionnement des comptes espèces

Modification tarifaire relatif au fonctionnement des comptes espèces euros. Compte tenu de l'application par la BCE d'un taux négatif de -0,40% sur les dépôts effectués, la société BNP Paribas SA a modifié les conditions tarifaires du compte n°02209 00010481565 détenu par votre société. À compter du 1^{er} janvier 2018, l'excédent du solde positif journalier du compte à partir duquel la commission sur les dépôts au taux de 0,40% par an devient applicable est passé de 50 000 000€ à 25 000 000€.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2018, une charge d'intérêt de 86 522,22€.

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.

Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 18 des statuts de votre société :

Commission de souscription

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la collecte des capitaux et la réalisation des investissements, une commission correspondant à 10% hors taxes du prix de souscription des parts hors commission de souscription toutes taxes comprises.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2018, une commission sur les souscriptions de 32 971 662,57€, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets, ou par les sociétés dans lesquelles la société 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 9% hors taxes de la base ci-dessus pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018 puis à 8,75% hors taxes de cette même base depuis le 1^{er} juillet 2018.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de 9 790 825,66€.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion BNP Paribas REIM France, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la S.C.P.I.) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la S.C.P.I., une commission de cession de 2,5% hors taxes du montant des ventes ou des échanges, payé à la S.C.P.I.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 1% hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la S.C.P.I.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25% hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de 79 841,63€.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial, pour l'immeuble « Nice Slama » situé 1, boulevard Maître Maurice Slama à Nice (06), avec effet au 1^{er} janvier 2012, pour un loyer annuel de 53 265,80€ hors taxes et hors charges locatives ;
- Un bail commercial pour l'immeuble « Balma » situé 11, rue de la Tuilerie à Balma (31), avec date d'effet au 1^{er} juillet 2014, pour un loyer annuel de 153 437,84€ hors taxes et hors charges locatives ;
- Un bail commercial pour l'immeuble « Proxima 2 » situé à Montreuil (93), détenu à 30% en indivision avec deux autres S.C.P.I. ; avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 174 206,40€ hors taxes et hors charges locatives.

Au titre de l'exercice 2018, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 352 261,92€ hors taxes et hors charges locatives.

Emprunts

Prêt bancaire d'un montant maximum de 285 000 000€ en date du 11 avril 2016 conclu dans le cadre des acquisitions des immeubles situés à Saint-Ouen (93) - 7 rue Dora Maar, à Neuilly-sur-Seine (92) - 127, avenue Charles de Gaulle et aux autres acquisitions à venir. Ce prêt est modulé en deux parties :

- Par demandes d'utilisation à taux variable « Tranche variable » d'un montant maximum de 120 000 000€ pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 Mois + 0,45%, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Ce prêt intégralement remboursés en 2016 a fait l'objet de deux nouveaux tirages, également intégralement remboursés, sur l'exercice 2018 pour un montant global de 80 533 100€. Les intérêts supportés s'élèvent à 60 659,82€ et une commission d'engagement a été constatée pour 67 333,34€.

- Par demandes d'utilisation à taux fixe « Tranche fixe », d'un montant maximum de 165 000 000€ pour une durée de 84 mois, au taux de 1,63% avec pour date limite de tirage, le 1^{er} avril 2017. Au titre de l'exercice 2018, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 566 173,86€ et le capital restant dû au 31 décembre 2018 est de 34 258 776€.

Paris La Défense, le 12 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

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
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 164 914 941,78	2 200 082 200,00	1 773 305 140,02	1 782 846 530,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	2 127 669 831,78	2 155 276 700,00	1 742 887 620,02	1 747 048 700,00
Immobilisations en cours	37 245 110,00	44 805 500,00	30 417 520,00	35 797 830,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-1 216 900,00		-2 417 112,20	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 216 900,00		-2 417 112,20	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	208 768 223,46	235 774 476,28	123 234 211,15	143 335 048,75
Immobilisations financières contrôlées	208 768 223,46	235 774 476,28	123 234 211,15	143 335 048,75
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	2 372 466 265,24	2 435 856 676,28	1 894 122 238,97	1 926 181 578,75
II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	172 264 739,89	172 264 739,89	35 645 941,96	35 645 941,96
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	172 264 739,89	172 264 739,89	35 645 941,96	35 645 941,96
III ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	86 565,10	86 565,10	86 254,70	86 254,70
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	86 565,10	86 565,10	86 254,70	86 254,70
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	33 137 559,65	33 137 559,65	34 508 749,80	34 508 749,80
Locataires et comptes rattachés	6 052 409,45	6 052 409,45	9 569 250,79	9 569 250,79
Locataires douteux	1 567 278,22	1 567 278,22	1 292 527,58	1 292 527,58
Dépréciations des créances douteuses	-1 068 035,87	-1 068 035,87	-1 000 773,61	-1 000 773,61
Autres créances	26 948 155,85	26 948 155,85	24 647 745,04	24 647 745,04
Avances et acomptes versés sur commande				
Fournisseurs débiteurs	74 136,91	74 136,91	174 572,04	174 572,04
Fournisseurs, avoirs à recevoir			1 927,09	1 927,09
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	7 010 383,73	7 010 383,73	6 463 572,13	6 463 572,13
Débiteurs divers	19 863 635,21	19 863 635,21	18 007 673,78	18 007 673,78
Provision pour dépréciations des créances	-362 248,00	-362 248,00		

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	59 538 365,32	59 538 365,32	76 388 238,95	76 388 238,95
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	59 538 365,32	59 538 365,32	76 388 238,95	76 388 238,95
TOTAL III	92 762 490,07	92 762 490,07	110 983 243,45	110 983 243,45
IV PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-287 910,00	-287 910,00		
DETTES	-436 303 270,40	-436 303 270,40	-105 074 016,82	-105 074 016,82
Dettes financières	-371 145 508,07	-371 145 508,07	-43 988 249,26	-43 988 249,26
Dettes d'exploitation	-7 084 368,58	-7 084 368,58	-5 198 953,50	-5 198 953,50
Dettes diverses	-58 073 393,75	-58 073 393,75	-55 886 814,06	-55 886 814,06
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-930 520,56</i>	<i>-930 520,56</i>	<i>-1 122 820,14</i>	<i>-1 122 820,14</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-3 187 766,73</i>	<i>-3 187 766,73</i>	<i>-1 746 169,77</i>	<i>-1 746 169,77</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-9 840 337,15</i>	<i>-9 840 337,15</i>	<i>-9 768 187,33</i>	<i>-9 768 187,33</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-24 694 434,92</i>	<i>-24 694 434,92</i>	<i>-20 944 896,35</i>	<i>-20 944 896,35</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-19 420 334,39</i>	<i>-19 420 334,39</i>	<i>-22 304 740,47</i>	<i>-22 304 740,47</i>
TOTAL IV	-436 591 180,40	-436 591 180,40	-105 074 016,82	-105 074 016,82
V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 057 991,30	2 057 991,30	89 137,01	89 137,01
Produits constatés d'avance	-23 602 231,96	-23 602 231,96	-33 604 033,50	-33 604 033,50
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	3 606 630,93	3 606 630,93		
TOTAL V	-17 937 609,73	-17 937 609,73	-33 514 896,49	-33 514 896,49
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 182 964 705,07		1 902 162 511,07	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 246 355 116,11		1 934 221 850,85

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	1 690 727 112,00		243 442 431,00	1 934 169 543,00
Capital souscrit	1 690 727 112,00		243 442 431,00	1 934 169 543,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	204 494 100,98		43 195 920,95	247 690 021,93
Prime d'émission ou de fusion	400 440 747,77		78 691 631,52	479 132 379,29
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-195 946 646,79		-35 495 710,57	-231 442 357,36
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-4 986 588,81		-3 944 367,45	-8 930 956,26
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	15 078 363,79	-3 150 476,89	2 524 048,00	14 451 934,90
RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2018	-3 150 476,89	3 150 476,89	-4 415 838,50	-4 415 838,50
Résultat de l'exercice	71 319 646,89	-71 319 646,89	84 566 638,37	84 566 638,37
Acomptes sur distribution	-74 470 123,78	74 470 123,78	-88 982 476,87	-88 982 476,87
TOTAL GÉNÉRAL	1 902 162 511,07		280 802 194,00	2 182 964 705,07

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	131 772 104,04	106 474 402,08
LOYERS	80 130 237,20	75 999 186,66
PRODUITS ANNEXES	20 201 802,07	3 863 746,29
Produits annexes	20 180 320,90	3 854 816,91
Autres produits de gestion courante	21 481,17	8 929,38
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	367 276,50	107 281,40
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	6 301 827,03	6 568 788,87
REPRISES DE PROVISIONS	2 070 639,06	1 022 972,41
Reprises sur provisions pour gros entretiens	1 733 700,00	709 749,10
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	336 939,06	313 223,31
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	9 675 838,24	8 678 214,30
Primes d'assurance	269 095,24	268 351,31
Taxes foncières	7 155 845,54	6 614 009,23
Taxes sur les bureaux	2 250 897,46	1 795 853,76
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	13 024 483,94	10 234 212,15
Taxes locatives	1 197 687,01	1 091 560,45
Charges locatives	11 826 796,93	9 142 651,70
CHARGES IMMOBILIÈRES	31 791 025,82	25 243 160,46
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	22 700 322,18	18 912 426,45
Primes d'assurance	269 095,24	268 351,31
Taxes foncières	7 155 845,54	6 614 009,23
Taxes sur les bureaux	2 250 897,46	1 795 853,76
Taxes locatives	1 197 687,01	1 091 560,45
Charges locatives	11 826 796,93	9 142 651,70
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 053 543,65	2 258 540,78
Entretiens, réparations	972 763,11	2 163 685,87
Travaux refacturables	80 780,54	94 854,91
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		28 852,15
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	3 101 730,94	1 296 245,08
Loyer bail à construction	183 283,49	179 862,40
Charges locatives non récupérées	2 840 705,76	1 080 174,21
Primes d'assurance	77 741,69	36 208,47
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	1 062 337,40	412 901,67
Commissions et honoraires	984 498,97	382 262,37
Frais de contentieux	75 734,43	30 639,30
Publicité, insertions	2 104,00	
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	2 573 154,04	1 318 382,17
Impôts fonciers	1 864 338,94	971 146,90
Taxes locatives	228 117,81	144 441,36
Taxes sur les bureaux	463 927,70	200 980,91
Droits d'enregistrement	459,59	
Impôts divers	16 310,00	1 813,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	533 488,29	668 042,34
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	766 449,32	347 769,82
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Provisions pour dépréciations des créances douteuses	766 449,32	347 769,82
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	99 981 078,22	81 231 241,62

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS D'EXPLOITATION	36 677 287,90	41 431 886,93
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		62 419,96
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	36 677 287,90	41 369 466,97
CHARGES D'EXPLOITATION	49 239 726,17	50 864 722,79
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	42 842 329,86	49 172 479,37
Commission de gestion	9 790 825,66	7 935 801,10
Commission de souscription	32 971 662,57	40 848 011,52
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	79 841,63	388 666,75
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	5 150 740,10	1 090 250,37
Services extérieurs	3 821 504,10	121 897,32
Honoraires	126 224,75	87 041,91
Frais d'actes	585,74	
Services bancaires	3 678 031,93	19 502,67
Cotisations et contributions	16 661,68	15 352,74
Impôts et taxes	1 329 236,00	968 353,05
Droits d'enregistrement	500,00	14,00
Contribution économique territoriale	1 323 176,17	964 168,05
TVA non récupérable	5 559,83	4 171,00
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	575 735,06	445 698,17
Frais de tenue de conseils et assemblées	536 725,51	419 128,05
Pertes sur créances irrécouvrables	39 009,55	14 388,12
Autres charges de gestion courante	-	12 182,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	383 011,15	156 294,88
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	287 910,00	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	287 910,00	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-12 562 438,27	-9 432 835,86
PRODUITS FINANCIERS	315 756,19	614 339,56
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	315 756,19	614 339,56
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	3 174 860,91	1 092 656,15
Charges d'intérêts des emprunts	3 174 860,91	1 092 656,15
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-2 859 104,72	-478 316,59
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 309,79	2,94
Produits exceptionnels	8 309,79	2,94
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 206,65	445,22
Charges exceptionnelles	1 206,65	445,22
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 103,14	-442,28
TOTAL DES PRODUITS	168 773 457,92	148 520 631,51
TOTAL DES CHARGES	84 206 819,55	77 200 984,62
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	84 566 638,37	71 319 646,89



Carat I - Châtillon (92)

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2018 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 322 134 062,52 euros.

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement.

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^{er} 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.

En 2018, 99% des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

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.

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

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.

AMORTISSEMENTS

Le bail à construction (immeuble Pau - le Palais des Pyrénées) est amorti suivant un mode linéaire à un taux de 4,5877% correspondant à une durée résiduelle de 21 ans et 291 jours lors de l'acquisition de l'immeuble le 29/11/2012.

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 T.V.A. 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 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 8,75% hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets. Le taux de cette commission est passé au 1^{er} juillet 2018 de 9% hors taxes à 8,75% hors taxes, conformément à la décision de l'assemblée générale mixte du 26 Juin 2018.

Conformément à l'article 18 des statuts, afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, la société de gestion reçoit 10% hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

Conformément à l'article 18 des statuts, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion reçoit une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,5% HT du montant des ventes ou des échanges, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1% HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;
- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

► 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
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 731 954 428,01	373 008 778,56	16 532 534,01	4 766 795,30	2 116 728 945,28
Frais d'acquisitions	11 730 081,78	157 963,94	10 745,99	4 720,56	11 894 071,15
Immobilisations en cours	30 412 170,00	23 359 420,00	-16 543 280,00		37 228 310,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	5 350,00	14 600,00		3 150,00	16 800,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 774 102 029,79	396 540 762,50	0,00	4 774 665,86	2 165 868 126,43
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-796 889,77			156 294,88	-953 184,65
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 773 305 140,02	396 540 762,50	0,00	4 930 960,74	2 164 914 941,78
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	74 174 986,50				74 174 986,50
Société civile immobilière	49 059 224,65	85 534 012,31			134 593 236,96
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPICAV	35 645 941,96	1 411 605,60		355 801,96	36 701 745,60
Société civile immobilière	0,00	135 562 994,29			135 562 994,29
TOTAL	158 880 153,11	222 508 612,20	0,00	355 801,96	381 032 963,35
TOTAL GÉNÉRAL	1 932 185 293,13	619 049 374,70	0,00	5 286 762,70	2 545 947 905,13

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 976 516 517,87	2 006 069 500,00	1 614 087 542,31	1 618 506 500,00
Commerces	91 630 379,41	82 467 200,00	68 885 324,86	63 520 200,00
Entrepôts	58 612 934,50	65 700 000,00	58 614 784,50	63 760 000,00
Locaux d'activité	910 000,00	1 040 000,00	1 299 968,35	1 262 000,00
TOTAL	2 127 669 831,78	2 155 276 700,00	1 742 887 620,02	1 747 048 700,00
IMMOBILISATIONS EN COURS	37 245 110,00	44 805 500,00	30 417 520,00	35 797 830,00
TOTAL	37 245 110,00	44 805 500,00	30 417 520,00	35 797 830,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	195 268 236,96	222 877 086,57	109 734 224,65	130 125 970,75
Camping	13 499 986,50	12 897 389,70	13 499 986,50	13 209 078,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	172 264 739,89	172 264 739,89	35 645 941,96	35 645 941,96
Camping	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	381 032 963,35	408 039 216,16	158 880 153,11	178 980 990,71
TOTAL GÉNÉRAL	2 545 947 905,13	2 608 121 416,16	1 932 185 293,13	1 961 827 520,71

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	1 508 711,71				1 256 500,00	252 211,71
Dépenses prévisionnelles sur 2019	342 000,00		355 688,29		174 400,00	523 288,29
Dépenses prévisionnelles sur 2020	244 200,00		93 600,00		57 000,00	280 800,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	245 600,00		26 200,00		193 200,00	78 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	76 600,00		52 000,00		52 600,00	76 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00		6 000,00			6 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	2 417 111,71	0,00	533 488,29	0,00	1 733 700,00	1 216 900,00

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Désignation	SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	115 829 719,09	50 590 986,82	116 201 119,12
Dettes		-36 729 125,97		-35 666 592,00
Autres actifs				
Disponibilités	10 084 013,18	1 815 586,87	10 084 013,18	2 141 227,87
Autres passifs				
TOTAL	60 675 000,00	80 916 179,99	60 675 000,00	82 675 755,00
Compte Courant	36 701 745,60	36 701 745,60	35 645 941,96	35 645 941,96
TOTAL	36 701 745,60	36 701 745,60	35 645 941,96	35 645 941,96
TOTAL GÉNÉRAL	97 376 745,60	117 617 925,59	96 320 941,96	118 321 696,96

Désignation	SCI LYON BUSINESS PARK			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	47 490 000,00	48 716 146,00	47 590 000,00
Dettes	9 072,83	-1 475 326,29	9 072,83	-1 499 708,87
Autres actifs	889 682,00	1 317 332,94	889 682,00	1 529 591,93
Disponibilités	1 439 213,00	1 493 061,67	1 439 213,00	687 956,52
Autres passifs	-1 994 889,17	-481 344,67	-1 994 889,17	-857 623,53
TOTAL	49 059 224,66	48 343 723,65	49 059 224,66	47 450 216,05
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 059 224,66	48 343 723,65	49 059 224,66	47 450 216,05

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 335 673,75	12 359 220,27	13 335 673,75	12 716 169,73
Dettes		-3 217 109,03		-280 809,26
Autres actifs		386 447,52		8 110,13
Disponibilités	164 312,75	3 368 830,94	164 312,75	765 607,40
Autres passifs				
TOTAL	13 499 986,50	12 897 389,70	13 499 986,50	13 209 078,00
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 986,50	12 897 389,70	13 499 986,50	13 209 078,00

Désignation	SCI LE CARAT			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	107 038 597,10	105 070 000,00		
Dettes	-80 727 840,25	-81 923 262,65		
Autres actifs	984 614,66	1 057 499,30		
Disponibilités	543 108,70	1 486 980,45		
Autres passifs	-433 804,13	-109 134,78		
TOTAL	27 404 676,08	25 582 082,32	0,00	0,00
Compte Courant	78 255 921,79	78 255 921,79		
TOTAL	78 255 921,79	78 255 921,79	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	105 660 597,87	103 838 004,11	0,00	0,00

Désignation	SCI FONTENAY			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	58 600 466,42	59 660 000,00		
Dettes	-33 070 601,79	-33 212 877,90		
Autres actifs	682 379,19	454 758,31		
Disponibilités	1 312 001,41	1 483 080,18		
Autres passifs				
TOTAL	27 524 245,23	28 384 960,59	0,00	0,00
Compte Courant	33 117 640,55	33 117 640,55		
TOTAL	33 117 640,55	33 117 640,55	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	60 641 885,78	61 502 601,14	0,00	0,00

Désignation	SCI AP NEON			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	63 769 600,83		
Dettes	-24 086 809,17	-24 197 483,70		
Autres actifs	77 162,58	78 022,89		
Disponibilités		0,00		
Autres passifs				
TOTAL	30 605 091,00	39 650 140,02	0,00	0,00
Compte Courant	24 189 431,95	24 189 431,95		
TOTAL	24 189 431,95	24 189 431,95	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	54 794 522,95	63 839 571,97	0,00	0,00

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)	60 675 000,00	80 916 179,99	161 084 657,23	6 238 806,28	161 837 645,33	50,00%
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	48 343 723,65	5 945 885,00	636 792,15	29 984 732,15	100,00%
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	12 897 389,70	69 131 799,89	4 064 325,20	72 167 755,83	17,87%
SCI FONTENAY	27 524 245,23	28 384 960,59	12 480 384,00	-428 434,72	10 862 174,09	100,00%
SCI LE CARAT	27 404 676,08	25 582 082,32	1 379 198,00	-4 635 381,35	1 288 133,18	100,00%
SCI AP NEON	30 605 091,00	39 650 140,02	15 975 500,00	-142 195,16	30 450 887,34	100,00%
TOTAL	208 768 223,47	235 774 476,28	265 997 424,12	5 733 912,40	306 591 327,92	

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	86 565,10	86 254,70
TOTAL	86 565,10	86 254,70
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	360 526 359,77	34 655 219,40
Dépôts de garantis versés	10 619 098,30	9 330 397,44
Autorisation de Débit banque	50,00	2 632,42
TOTAL	371 145 508,07	43 988 249,26



Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	172 264 739,89	172 264 739,89				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	172 264 739,89	172 264 739,89	0,00	0,00	0,00	0,00%

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
SAINT-OUEN / NEUILLY-SUR-SEINE	BNP Paribas 84 mois	11/04/2016	12/04/2023	1,63%	165 000 000,00	34 258 776,00	34 258 776,00
SCI AP NEON	BNP Paribas 24 mois ⁽⁴⁾	12/04/2018	12/04/2020	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel ⁽²⁾ + 0,45% ⁽³⁾	150 000 000,00	66 000 000,00	51 000 000,00
LA BOËTIE / PALATIN II ET III	NATIXIS 10 ans ⁽⁵⁾	04/05/2018	04/05/2028	1,750%	175 000 000,00	175 000 000,00	175 000 000,00
SCI LE CARAT/ SCI FONTENAY/ LE QUATUOR	NATIXIS 7 ans ⁽⁶⁾	30/11/2018	28/11/2025	1,405%	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00
TOTAL							360 258 776,00

Intérêts courus sur emprunts

267 583,77

TOTAL GÉNÉRAL

360 526 359,77

⁽¹⁾ Euribor : Euro interbank offered rate à -0,309% au 31 décembre 2018.

⁽²⁾ En cas d'indice inférieur à zéro, il sera considéré égal à zéro.

⁽³⁾ L'emprunt fait l'objet d'une marge au taux de 0,45% par an.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 24 mois. Au titre de l'exercice 2018, la charge supportée a été de 53 732,88€.

⁽⁵⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2018, la charge supportée a été de 157 397,25€.

⁽⁶⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2018, la charge supportée a été de 15 586,14€.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »			309 258 776,00	309 258 776,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		51 000 000,00		51 000 000,00
TOTAL	0,00	51 000 000,00	309 258 776,00	360 258 776,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	15 604 744,93
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	74 136,91
Créances fiscales	7 010 383,73
Quote-part Indivisaire à recevoir	158 269,29
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	4 059 047,08
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Débiteurs divers	41 573,91
TOTAL	26 948 155,85

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	15 604 744,93
Fournisseurs d'immobilisations	3 187 766,73
Dettes fiscales	930 520,56
Quote-part Indivisaire à reverser	362 763,60
Locataires créditeurs	9 840 337,15
Associés / Dividendes à payer	24 694 434,92
Dépôts de garantie des locataires sortis	3 956,18
Compte d'attente marché des parts	
Fond de roulement FRGM	885 476,68
Trop perçus sur souscription	2 047,00
Fonds reçus sans BS	1 079 169,00
Créditeurs divers	1 482 177,00
TOTAL	58 073 393,75

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 1 934 169 543€ divisé en 12 641 631 parts de 153€ de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	1 690 727 112,00
Mouvements de l'exercice	243 442 431,00
Souscriptions : 1 849 803 parts	283 019 859,00
Retraits : 258 676 parts	-39 577 428,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	1 934 169 543,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	400 440 747,77
Mouvements de l'exercice	78 691 631,52
Souscriptions : 1 849 803 parts	86 283 708,00
Retraits : 258 676 parts	-7 592 076,48
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	479 132 379,29

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	195 946 646,79
Mouvements de l'exercice	35 495 710,57
Commission de souscription	32 971 662,57
Régularisation prélèvement sur prime RAN	2 524 048,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	231 442 357,36

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	-
Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	-4 986 588,81
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	-858 532,54
Charonne Régularisation 2048	67,52
Villebon Cession	-108 298,38
Gennevillier Cession	-750 301,68
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-3 085 834,91
Le Chaganne Sortie de composants	-105 314,34
Paris 9 - Delta Sortie de composants	-219 200,04
Paris - Heron Sortie de composants	-872 081,36
Parc des Reflets Sortie de composants	-67 615,66
Vélizy Sortie de composants	-1 821 623,51
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-8 930 956,26

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	71 319 646,89
Report à nouveau 2016	15 078 363,79
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	86 398 010,68
Dividende versé	-74 470 123,78
REPORT À NOUVEAU 2017	11 927 886,90



► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	461 544,93	371 218,42
Conseil de surveillance, remboursement de frais	13 510,23	13 687,07
Conseil de surveillance, assurance	4 670,35	4 222,56
Jetons de présence	57 000,00	30 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	39 009,55	14 388,12
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante		12 182,00
TOTAL	575 735,06	445 698,17

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	229 214,39	1 655 849,79
Indemnités d'occupation	17 844,37	66 726,40
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	853 365,09	252 667,53
Travaux refacturés	80 780,54	94 854,91
Contribution additionnelle	6 460,98	6 390,66
Indemnités assurances	106 890,34	214 062,34
Indemnités diverses (Palatin / La Boétie : Indemnité Loyer)	18 885 765,19	1 565 104,83
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		-839,55
Autres produits de gestion courante	21 481,17	8 929,38
TOTAL	20 201 802,07	3 863 746,29

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Sequestre travaux Périgarès A		-70 000,00
Sequestre travaux Park Plaza		-11 440,00
Sequestre travaux Minéralis		-20 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Guyancourt)		-3 016,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Meudon)		-2 825,40
Sequestre travaux Boulogne - Blackstar	-157 069,64	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Villebon)	-851,33	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Gennevilliers)	-1 258,33	
Étalement frais emprunts	-208 097,20	
TOTAL	-367 276,50	-107 281,40

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Commissions de souscription	-32 971 662,57	-40 848 011,52
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Guyancourt)		-47 770,00
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Meudon)		-473 685,45
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Villebon)	-7 478,70	
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Gennevilliers)	-72 896,63	
Étalement frais emprunts	-3 625 250,00	
TOTAL	-36 677 287,90	-41 369 466,97

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		0,00
Produits financiers divers	315 756,19	614 339,56
TOTAL	315 756,19	614 339,56
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	3 174 860,91	1 092 656,15
TOTAL	3 174 860,91	1 092 656,15
RÉSULTAT FINANCIER	-2 859 104,72	-478 316,59

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	8 309,79	2,94
TOTAL	8 309,79	2,94
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	1 124,20	
Charges diverses	82,45	445,22
TOTAL	1 206,65	445,22
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 103,14	-442,28



INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	79 841,63
Commissions de souscription :	32 971 662,57
Commissions de gestion :	9 790 825,66
Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Dividende encaissé :	766 026,24
Nominal de l'avance en compte-courant :	
Intérêts versés / reçus :	
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé :	590 908,50
Nominal de l'avance en compte-courant :	0,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé :	3 227 910,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus :	1 411 605,60
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé :	0,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	78 106 202,92
Intérêts versés / reçus :	149 718,87
Souscriptions versées :	6 999 995,08
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé :	0,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	33 064 572,28
Intérêts versés / reçus :	53 068,27
Souscriptions versées :	6 999 998,72
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé :	0,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	24 086 842,40
Intérêts versés / reçus :	102 589,55
Souscriptions versées :	30 592 891,00

► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	3 865 095,19	Intérêts courus sur emprunts	267 583,77
Fournisseurs, avoirs à recevoir	0,00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 767 702,12
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	1 716 982,29	Locataires avoirs à établir	676 912,83
		Dettes fiscales	373 651,85
TOTAL	5 582 077,48	TOTAL	10 085 850,57

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	1 000 773,61	404 201,32	297 929,51	39 009,55	1 068 035,87
Dépréciation des créances diverses	0,00	362 248,00			362 248,00
Provisions pour risques et charges	0,00	287 910,00	0,00	0,00	287 910,00
TOTAL	1 000 773,61	1 054 359,32	297 929,51	39 009,55	1 718 193,87

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Montants

Emprunt BNP Paribas signé le 11/04/2016 :

Promesse d'affectation hypothécaire

Promesse d'Affectation Hypothécaire au profit de BNP Paribas portant sur les immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures, à hauteur de l'encours des prêts en principal majoré de 8% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires. La réalisation de cette inscription deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Promesse de cession Dailly de Créances des Baux

Promesse de cession Dailly portant sur les créances des baux des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Covenants bancaires

La SCPI Accimmo Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30%.
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 5.

Emprunt BNP Paribas signé le 12/04/2018 :

Covenants bancaires

La SCPI Accimmo Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30%.
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 400%.

Emprunt Natixis signé le 04/05/2018 :

Privilège de Prêteur de Deniers

Inscription du privilège de prêteur de Deniers au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 100 Millions d'Euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Affectation hypothécaire

Inscription Hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Palatin » à La Défense), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 75 Millions d'Euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Promesse de cession Dailly des Créances Professionnelles

Promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris et « Immeuble Palatin » à La Défense). La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Covenants bancaires

La SCPI Accimmo Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée de l'emprunt souscrit, les ratios financiers suivants :

- ICR Consolidé (EBITDA / Frais Financiers Nets) : > 400%.
- LTV Consolidé (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 35%.
- LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60%.

Emprunt Natixis signé le 30/11/2018 :

Affectation hypothécaire

Inscription Hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, et La Banque Postale portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 17,15 Millions d'Euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Nantissements de Parts

Nantissement de Parts de la SCI Fontenay et de la SCI Le Carat, au profit des prêteurs à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, et La Banque Postale.

Promesse de cession Dailly des Créances Professionnelles

Promesse de cession Dailly portant :

- Sur les créances professionnelles de l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon) ;
- Antérieurement à la TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances détenues et à détenir auprès des SCI Fontenay et SCI Le Carat au titre des Prêts Intragroupes Hypothécaires et Non Hypothécaires ;
- Post TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances professionnelles des immeuble « Le Périgarès C » à Fontenay-sous-Bois et « Le Carat » à Châtillon. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Covenants bancaires

La SCPI Accimmo Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée de l'emprunt souscrit, les ratios financiers suivants :

- ICR Consolidé (EBITDA / Frais Financiers Nets) : > 400%.
- LTV Consolidé (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 35%.
- LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60%.

Promesses d'achat

• Acquisition d'un entrepôt en VEFA situé à GARON - ZAC Mitra	13 868 890,00
• Promesse d'acquisition d'une plateforme logistique à Corbas - rue des Corbèges	103 235 000,00
• Promesse d'acquisition d'un immeuble de bureau situé à Montreuil - 102, rue de Lagny - 10, rue Auguste Blanqui	116 622 758,00

Engagements reçus

Montants

Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI LE CARAT

Inscription du privilège de prêteur de Deniers par la SCI Le Carat au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Le Carat » à Châtillon), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 51,236 Millions d'Euros, ainsi qu'une inscription Hypothécaire pour un montant de 7,614 Millions d'Euros correspondant pour partie au prêt en principal (3,764 Millions d'Euros) et pour partie aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires (3,85 Millions d'Euros).

Nantissement de Comptes Bancaires, de Créances liées à l'acquisition, d'indemnités d'assurance, et de Créances de Loyers relatifs à l'immeuble « Le Carat » à Châtillon au profit de la SCPI Accimmo Pierre.

Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI FONTENAY

Inscription du privilège de prêteur de Deniers par la SCI Fontenay au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Périgarès C » à Fontenay-sous-Bois), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 27,85 Millions d'Euros, ainsi qu'une inscription Hypothécaire pour un montant de 1,9 Millions d'Euros correspondant aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Nantissement de Comptes Bancaires, de Créances liées à l'acquisition, d'indemnités d'assurance, et de Créances de Loyers relatifs à l'immeuble « Périgarès C » à Fontenay-sous-Bois au profit de la SCPI Accimmo Pierre.

Cautions

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

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 m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2017	2018
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751		11 017 751		
75009 PARIS 31 bis, rue Bergère 50% en indivision	02/02/09	1 054	3 525 000		1 430	3 526 430		
75009 PARIS 5-7, rue du Delta	23/11/12	5 325	29 229 857	4 000	1 242 161	30 476 018		
75014 PARIS 66, avenue du Maine	26/10/16	4 409	23 930 000	1 714 305	67 895	25 712 200		
75015 PARIS 8, rue Armand Moisant	26/10/16	749	6 510 000	468 036		6 978 036		
75015 PARIS 40, rue du Colonel Avia	26/10/16	1 435	10 660 000	764 937		11 424 937		
75016 PARIS 55, avenue Kleber	26/10/16	461	4 480 000	322 805		4 802 805		
75008 PARIS 49/51, rue La Boétie	04/05/18	10 906	221 855 887	140 431		221 996 319		
TOTAL BUREAUX PARIS		25 126	310 470 745	4 152 265	1 311 486	315 934 496	110 890 000	353 500 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher 35% en indivision	30/06/10	3 581	6 154 677	367 984		6 522 661		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/11	8 523	17 133 000	1 650		17 134 650		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 63 bis, av. Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	42 800 000	3 043 194		45 843 194		
92120 MONTROUGE 16/18/20, rue Barbès	24/07/17	15 707	115 000 000	6 200		115 006 200		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 41-43, rue C. Desmoulins	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114		22 280 114		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne - 1, promenade de la Bonnette	28/10/14	8 370	32 200 000	4 500		32 204 500		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbanniers 2, place des Hauts Tilliers 50% en indivision	VENDU							
92240 MALAKOFF 218-224, avenue Pierre Brossolette	10/07/13	6 084	22 600 000	3 800	759 901	23 363 701		
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000		7 220	30 207 220		
92250 LA GARENNE-COLOMBES Vision - 89-91, bd National	17/02/14	7 888	28 590 000	3 500	89 448	28 682 948		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 328	49 260 000	4 150	613 374	49 877 524		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102, rue de Paris 30% en indivision	11/05/10	1 256	5 303 854	89 065		5 392 919		
92120 MONTROUGE 177, avenue Pierre Brossolette	19/10/15	4 475	29 330 000	3 170		29 333 170		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129, avenue Charles de Gaulle	12/04/16	9 416	116 544 500	4 700		116 549 200		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2017	2018
93200 SAINT-DENIS Le Podium 1, rue du Parc à Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650		25 504 650		
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83, lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81, lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 298	259 035 160	11 653	14 575 564	273 622 376		
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80% en indivision	01/10/15	20 013	117 154 960	46 152	555 258	117 756 370		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est - 120, avenue Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200		6 285 841		
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 606	132 587 100	4 700	5 267 000	137 858 800		
94000 CRÉTEIL ZAC du Coteaux des Sarrazins - 70 à 80, rue auguste Perret	17/10/11	6 382	19 650 000	3 625		19 653 625		
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 306	24 333 000	5 500		24 338 500		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 286	31 150 000	5 829	18 984	31 174 813		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 616	30 053 356	3 880	21 934	30 079 170		
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 266 860	19 851 855		
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775		3 231 775		
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	5 556 590	3 100		5 559 690		
93400 SAINT-OUEN 1/5, rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs	14/02/18	15 918	131 800 000	7 680		131 807 680		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		213 643	1 319 595 838	6 351 765	23 175 542	1 349 123 145	1 186 326 500	1 327 664 500

BUREAUX PROVINCE

06200 NICE 1, bd Maitre Maurice Slama	24/07/12	6 152	23 248 000	4 550		23 252 550		
26000 VALENCE 354, avenue de Chabeuil	03/08/12	2 912	8 000 000	8 400		8 008 400		
31130 BALMA 11, rue de la Tuilerie Route de Lavaur	22/07/11	6 475	17 020 000	271 524		17 291 524		
33700 MÉRIGNAC 5, av. Henry le Chatelier	18/11/10	1 853	3 900 000	2 400	15 574	3 917 974		
34000 MONTPELLIER 43, rue de Thèbes	06/10/10	2 697	4 990 000	5 750		4 995 750		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 419	4 999 999	5 922		5 005 921		
59000 LILLE 555-559, avenue Willy Brandt (ONIX)	18/10/12	7 354	27 977 000	6 628		27 983 628		
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 785	17 400 000	9 825		17 409 825		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2017	2018
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26 Bis - 26 Ter, rue Paul Doumer	28/12/10	3 131	5 700 000	5 250		5 705 250		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Park Plaza Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 853	11 050 000	988 625		12 038 625		
63000 CLERMONT-FD Boulevard Leon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69003 LYON Le Nobel 99, cours Gambetta	17/12/14	5 045	13 900 000	7 800		13 907 800		
69007 LYON 9, rue Anna Marly	10/11/15	5 613	20 511 142			20 511 142		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	42 650 000		32 119	42 682 119		
69009 LYON 52, quai Paul Sedallian 35 % en indivision	16/06/11	4 960	15 630 300	2 555		15 632 855		
69120 VAUX-EN-VELIN Le Chrysalis 2-4, avenue des Canuts	04/12/14	11 843	43 885 000	4 625		43 889 625		
69570 DARDILLY 16, chemin de Cuers	13/11/12	2 362	6 850 000	4 450	108 945	6 963 395		
69570 DARDILLY Chemin des Cuers	01/08/13	1 578	3 850 000	1 950	4 750	3 856 700		
69760 LIMONEST 304, route Nationale 6 50 % en Indivision	02/02/10	2 230	4 841 446	550	2 597	4 844 593		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		104 499	309 952 887	1 337 705	168 285	311 458 876	321 290 000	324 905 000
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES Rue des frères Lumières 51 % en indivision	15/10/12	7 225	12 182 005	11 128	516 978	12 710 111		
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	16 606	12 378 062		
93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS Avenue de Rome Allée de Luxembourg Avenue Georges Pompidou Rue Louise Michel	22/03/17	8 134	22 374 000	2 500		22 376 500		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		18 119	46 916 005	15 084	533 583	47 464 672	27 509 800	45 657 600
COMMERCE PROVINCE								
24750 TRÉLISSAC Centre Commercial La Feuilleraie - Lieudit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27B, avenue J.-L. Laporte	29/07/11	1 700	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17, avenue Phileas Fogg	29/07/11	9 527	11 370 000	3 469	7 990	11 381 459		
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68 % en indivision Bail à construction	29/11/12	5 414	20 126 815	3 264	1 700	20 131 779		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		23 859	44 145 815	10 202	9 690	44 165 707	39 200 400	36 809 600



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2017	2018
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 8, av. des Trois Peuples	07/07/09	975	910 000			910 000		
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ZAC de Courtabœuf - Avenue de la Baltique 20% en indivision	VENDU							
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE		975	910 000			910 000	1 262 000	1 040 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
94140 ALFORVILLE 13, rue Jean-Baptiste Preux	21/05/13	15 057	21 025 200	6 850		21 032 050		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		15 057	21 025 200	6 850		21 032 050	22 090 000	22 460 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	11 850		13 011 850		
44470 THOUARE-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	5 457	7 220 000	4 400	90 685	7 315 085		
69720 SAINT-LAURENT-DE-MÛRE 14, av. du Maréchal Juin	06/05/15	13 516	8 150 000			8 150 000		
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3 950		9 103 950		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		41 201	37 470 000	20 200	90 685	37 580 885	41 670 000	43 240 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		442 479	2 090 486 490	11 894 071	25 289 271	2 127 669 832	1 750 238 700	2 155 276 700
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		407 521	1 714 456 603	11 743 460	25 289 271	1 751 489 333	1 743 756 700	1 779 826 700
IMMOBILISATIONS EN COURS								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	20/12/18	20 022	5 000 500			5 000 500		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		20 022	5 000 500			5 000 500	0	5 000 500
ENTREPÔT PROVINCE								
69960 CORBAS rue des Corbèges	27/07/18	76 890	6 465 000	20 900		6 485 900		
TOTAL ENTREPÔT PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		76 890	6 465 000	20 900		6 485 900	0	6 465 000
BUREAUX PROVINCE								
30128 GARONS Lot n°6 - ZAC Mitra	30/11/17	57 589	25 756 510	2 200		25 758 710		
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		57 589	25 756 510	2 200		25 758 710	19 420 000	33 340 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		154 501	37 222 010	23 100		37 245 110	19 420 000	44 805 500

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2017	2018
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3, rue du Passeur de Boulogne 41,45% (2) en indivision de 19 447 m²	09/12/14	8 061	60 675 000			60 675 000		
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	11 556	25 949 411	1 574 834		27 524 245		
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	26 198 451	1 206 225		27 404 676		
SCI AP NEON								
92014 NANTERRE 30, avenue du G ^{al} Gallieni	24/12/18	11 298	30 592 891	12 200		30 605 091		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		49 491	143 415 753	2 793 259		146 209 012	82 675 755	174 533 363
BUREAUX PROVINCE								
SCI LYON BUSINESS PARK								
69 800 SAINT-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	22 008	47 844 314	1 214 910		49 059 225		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		22 008	47 844 314	1 214 910		49 059 225	47 450 216	48 343 724
CAMPING PROVINCE								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
<ul style="list-style-type: none"> • Côte de Nacre St-Aubin-sur-Mer (14) 17, rue du G^{al} Moulton • Douce Quiétude Saint-Raphaël (83) 3435, bd Jacques Baudino • Le Col Vert Vielle-Saint-Girons (40) 1548, route de l'Étang • Plein Air des Chênes - Clapiers (34) - Avenue Georges Frêche • Hervé Vagues Vendres Plage (34) Chemin des Montilles • Soustons Nicot-les-Pins (40) 63, av. de Port d'Albert • Blue Bayou Vendres (34) Les Sablons • Tamaris Frontignan (34) Mas d'Ingril • 2 fontaines Nevez (29) Feunteun Vihan 	15/06/17	3 711	13 499 987			13 499 987		
17,87% en indivision de 20 766,10 m² (4)								
TOTAL CAMPINGS PROVINCE		3 711	13 499 987			13 499 987	13 209 078	12 897 390
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
		75 209	204 760 054	4 008 169		208 768 223	143 335 049	235 774 476



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2017	2018

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

CAMPING PROVINCE

SPPICAV PLEIN AIR

PROPERTY FUND 1

- Côte de Nacre
St-Aubin-sur-Mer (14)
17, rue du G^{al} Moulton
- Douce Quiétude
Saint-Raphaël (83)
3435, bd J. Baudino
- Le Col Vert
Vielle-Saint-Girons (40)
1548, route de l'Étang
- Plein Air des Chênes
Clapiers (34)
Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues
Vendres Plage (34) 15/06/17
Chemin des Montilles
- Soustons
Nicot-Les-Pins (40)
63, av. de Port d'Albert
- Blue Bayou
Vendres (34)
Les Sablons
- Tamaris
Frontignan (34)
Mas d'Ingril
- 2 fontaines
Nevez (29)
Feunteun Vihan

**17,87 % en indivision
de 20 766,10 m² (4)**

COMMERCES PROVINCE

SCI LYON BUSINESS PARK

69 800 SAINT-PRIEST 02/12/14
6, allée Irène Joliot Curie

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

SPPICAV REAL

ACCESS FUND

63100 CLERMONT-FD
Z.I. du Brezet 10/11/15 8 368 36 701 745,60 36 701 745,60
boulevard Saint-Jean
1, rue Jules Verne
**24,50% (3) en indivision
de 34 154 m²**

SCI FONTENAY

94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 30/11/18 11 556 33 117 640,55 33 117 640,55
201, rue Carnot

SCI LE CARAT

92320 CHÂTILLON 30/11/18 18 577 78 255 921,79 78 255 921,79
206, avenue de Paris

SCI AP NEON

92 014 NANTERRE 24/12/18 11 298 24 189 431,95 24 189 431,95
30, av. du G^{al} Gallieni

TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

49 798 172 264 740 172 264 740 35 645 942 172 264 740

TOTAL GÉNÉRAL

721 988 2 504 733 294 15 925 340 25 289 271 2 545 947 905 1 948 639 691 2 608 121 416

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

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

(2) 50% de l'OPCI, qui détient 82,90% de la SAS Bords de Seine 2, elle-même propriétaire de l'immeuble 1-3, rue du Passeur de Boulogne d'une surface de 19 447 m².

(3) 50% de l'OPCI, qui détient 49% de la SAS Immosiris, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint Jean - 1, rue Jules Vernes d'une surface de 34 154 m².

(4) 17,87% de l'OPCI. La surface de 26 766,10 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 1 094 109 m².

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2019

➤ ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2018,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- 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 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,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de quatre membre du conseil de surveillance.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la stratégie d'investissement et modification corrélative de la note d'information,
- Modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 et constate qu'au 31 décembre 2018 :

- le capital atteignait la somme de 1 934 169 543€, soit une augmentation de 243 442 431€,
- le poste « primes d'émission » net de prélèvements s'élevait à 247 690 021,93€, soit une augmentation de 43 195 920,95€.

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 donne quitus au conseil de surveillance.

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	84 566 638,37€
Majoré du report à nouveau	14 451 934,90€
Résultat distribuable	99 018 573,27€
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	88 982 476,87€
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	10 036 096,40€

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 8,04 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu ou le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 ^{er} trim 2018	2 ^{ème} trim 2018	3 ^{ème} trim 2018	4 ^{ème} trim 2018
Pour un trimestre entier	2,01€	2,01€	2,01€	2,01€

SIXIÈME 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 2 182 964 705,07€
soit 172,68€ par part

SEPTIÈME 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 2 246 355 116,11€
soit 177,70€ par part

HUITIÈME 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 2 709 996 648,60€
soit 214,37€ par part

NEUVIÈME 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.

DIXIÈME 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.

ONZIÈME 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 4 169,77€ HT pour l'année 2018.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler KPMG SA, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler KPMG AUDIT FSI, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

QUINZIÈME 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 13 510,23€ pour l'année 2018.

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

Il y a cette année 13 candidatures pour 4 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.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 4 candidat ayants recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- BOUTHIE Christian,
- DE SAINT-EXUPERY Bertrand,
- FERRUS François,
- BILLON Pierre,
- BOULAND Claude,
- BRONSART Jean-Luc,
- DOLPIERRE William,
- DUGELAY Romain,
- ENJELVIN Philippe,
- JOURNET Sylvain,
- LEQUERTIER Christian,
- MORILLON Jacques,
- SCI GAIA.

Ces 4 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.

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier, dans le paragraphe « Introduction » de la note d'information, « 3-Politique d'investissement de la SCPI », comme suit :

Ancienne rédaction :

« 3- Politique d'investissement de la SCPI
La SCPI ACCIMMO PIERRE a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, principalement composé d'immeubles de Bureaux situés à Paris, en région parisienne et sur les grands marchés régionaux. [...] »

Nouvelle rédaction :

« 3- Politique d'investissement de la SCPI
La SCPI ACCIMMO PIERRE a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, principalement composé d'immeubles de Bureaux situés à Paris, en région parisienne et sur les grands marchés régionaux, **et à titre accessoire d'autres typologies d'actifs (résidentiel, ...).** [...] »

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des modifications du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers homologuées par un arrêté du 12 février 2019 et statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier :

- l'article 6 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information. »

Nouvelle rédaction :

« Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

Les associés seront alors avertis de cette suspension par le **bulletin d'information.** »

- l'article 7 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 7. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

1. AUGMENTATION DU CAPITAL

[...]

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information et dans la notice au B.A.L.O. »

Nouvelle rédaction :

« Article 7. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

1. AUGMENTATION DU CAPITAL

[...]

Ces modalités seront publiées dans chaque **bulletin d'information.** »

- l'article 8 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 8. RETRAIT DES ASSOCIÉS

[...]

La demande de retrait faite par lettre recommandée avec avis de réception doit être accompagnée des certificats représentatifs des parts. »

Nouvelle rédaction :

« Article 8. RETRAIT DES ASSOCIÉS

[...]

La demande de retrait doit être faite soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs des parts. »

DIX-NEUVIÈME 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.



16^{ÈME} RÉOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 13 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Age (**)	Nombre de parts
BOUTHIE Christian (*)	<ul style="list-style-type: none"> Vétérinaire praticien retraité, Président sortant du conseil de surveillance d'Accimmo Pierre, Président ou membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI. 	71	350
DE SAINT-EXUPERY Bertrand (*)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Conseil chez IBM. 	53	452
FERRUS François (*)	<ul style="list-style-type: none"> Conseiller d'entreprises, Ancien membre du Cabinet du Premier ministre, Ancien conseiller régional d'Île-de-France, Membre du conseil de surveillance de France Investipierre et Sopronente. 	77	200
BILLON Pierre	<ul style="list-style-type: none"> Retraité depuis 5 ans, 2007-2013 : Chargé de mission à la Direction financière de VINCI Construction France, 1990-2006 : Directeur financier puis Secrétaire général de SOGEA (Groupe SGE puis VINCI), 1988-1989 : Directeur financier de Chausson (filiale commune de Peugeot et Renault), 1976-1987 : Attaché à la Direction financière de PSA Peugeot Citroën, 1974-1975 : coopération militaire au Canada, 1974 : diplômé de l'ESSEC. 	65	811
BOULAND Claude	<ul style="list-style-type: none"> Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 Ha), Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et d'Edissimmo. 	67	100
BRONSART Jean-Luc	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur immobilier, Bailleur privé, Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes, Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo +. 	64	473
DOLPIERRE William	<ul style="list-style-type: none"> Retraité de l'industrie pharmaceutique, Actuellement vacataire en service pénitentiaire. 	62	262
DUGELAY Romain	<ul style="list-style-type: none"> Centralien, 10 ans dans différentes banques : analyse financière, stratégique, analyse des risques et gouvernance (inspection générale), grands projets (fiscalité, réglementaire), Investisseur locatif, expérience en immobilier commercial/via commerce familial. 	33	183
ENJELVIN Philippe	<ul style="list-style-type: none"> DRH EADS SOGERMA (filiale d'AIRBUS), Dirigeant ASYSTIR RH (Consulting RH). 	62	267
JOURNET Sylvain	<ul style="list-style-type: none"> Adjoint administratif de Chancellerie. 	35	277
LEQUERTIER Christian	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur, Chargé de mission EDF. 	59	500
MORILLON Jacques	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur, Investisseur immobilier privé. 	54	127
SCI GAIA	<ul style="list-style-type: none"> Représenté par M. PERON - Directeur administratif et financier d'un groupe d'agroalimentaire de 6000 salariés. 		1 070

(*) Membre du conseil de surveillance d'ACCIMMO PIERRE dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée et qui sollicite son renouvellement.

(**) À la date de l'assemblée générale.

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 CESSION 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.



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

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^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM)
Photo de couverture : 49-51, rue La Boétie - Paris 8^{ème}



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change