

# ACCIMMO PIERRE

## RAPPORT ANNUEL 2017



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 DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF SOUS LE N° GP-07000031  
EN DATE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2007 ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014.



### LE DIRECTOIRE

**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\*

*\*Sur l'exercice 2017, Jacqueline FAISANT a exercé en tant que Président du Directoire de BNP Paribas REIM France du 01/01/2017 au 29/09/2017.*

**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

- Sofia MERLO, Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

#### Vice-président

- Patrick WIDMAIER, Directeur Commercial Retail France BNP Paribas - BDDF

#### Membres

- Barbara KNOFLACH, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate
- François DEBIESSE, Président de la Fondation de l'Orangerie
- Guillaume BRATEAU, Directeur Commercial 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 par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L231-1 du Code de Commerce, les articles L.214-24, L.214-114 et suivants, L.214-26 et suivants, L231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier.

**Siège social / Bureaux :** 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX.

**Visa AMF :** n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009 actualisé en mars 2018.

**SIREN :** 351 380 472 RCS Nanterre.

### **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  
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  
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE  
CEDEX

#### **Commissaire aux comptes suppléant**

- KPMG AUDIT FSI  
Tour Egho - 2, avenue Gambetta  
CS 60055 - 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 DECEMBRE 2017 _____	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 2017 _____	32
L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2018 _____	54
GLOSSAIRE _____	60
NOTES _____	62



## Éditorial

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



**2017** aura, à son tour, mis en vitrine un certain nombre d'événements politiques qui auront retenti sur le plan international. Le résultat des élections américaines occupe une place particulière, tout comme le déclenchement du processus du Brexit. Le monde de l'économie et de la finance n'aime pas les surprises ; il aurait pu montrer des signes de déstabilisation.

Bien au contraire, les signaux positifs se sont affirmés au fur et à mesure que l'on avançait dans l'année et en France, les enquêtes auprès des ménages et des entreprises confirmaient ce regain d'optimisme et de confiance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France affiche ainsi en 2017 des résultats très satisfaisants, notamment pour la demande locative des entreprises qui sera restée mieux que correctement orientée, avec plus de 2,6 millions de m<sup>2</sup> de bureau placés en Ile-de-France, contre une moyenne décennale de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

Concernant les investissements, même si le volume investi en immobilier d'entreprise en France est en retrait par rapport à 2016, à 26,4 Mds€ contre 31,9 Mds€ l'an passé, celui-ci se positionne très au-dessus de la moyenne des dix dernières années (21 Mds€). Parallèlement, les taux de rendement immobilier ont poursuivi, mais moins significativement, leur mouvement de contraction.

Au milieu de ces signes de bonne vitalité du marché de l'immobilier d'entreprise, le marché locatif reste quant à lui concurrentiel. Si Paris intra-muros connaît pour l'heure un taux de vacance bas, la première couronne présente des situations plus hétérogènes. Localement, le volume de l'offre vacante conduit les bailleurs à consentir des efforts locatifs encore significatifs, en contrepartie de durée ferme des baux.

En termes de valeurs locatives, le niveau du marché sera resté globalement stable. Les indices qui pilotent les indexations annuelles des loyers évoluent au rythme très maîtrisé de l'inflation. La capacité d'un fonds à générer des augmentations de revenus dépend donc plus que jamais du travail d'"Asset Management" conduit par son gérant.

À ce titre, le Taux d'Occupation Financier (TOF) d'**Accimmo Pierre** est un motif de satisfaction, avec une hausse de 4,8 points en moyenne sur l'année par rapport à 2016, conséquence principalement d'une extinction de franchises de loyer accordées par le passé.

Votre SCPI **Accimmo Pierre** a par ailleurs poursuivi son développement en 2017. Les fonds collectés sur l'exercice se sont élevés à 457 M€ environ. L'investissement de ces fonds dans des actifs immobiliers de qualité a donc naturellement guidé l'activité des équipes de votre société de gestion. Le bilan en est plutôt satisfaisant avec un volume d'investissements réalisés, au 31 décembre 2017, de 450 M€.

De plus, le volume des opérations d'investissements initiées sur la fin de l'exercice 2017, dans une perspective de réalisation au cours des premier et deuxième trimestres 2018, est à souligner. Les opérations, à ce jour sous exclusivité ou même sous promesse à la date de rédaction de ce rapport, représentent un montant de près de 442 M€.

Leur financement est prévu en faisant appel, pour la première fois de façon significative, à de la dette bancaire, avec un "Loan To Value" (rapport du montant de la dette sur la valeur vénale des actifs immobiliers) cible de l'ordre de 20 %. Les conditions intéressantes de taux nous y encourageaient ces toutes dernières années. Encore fallait-il trouver les bonnes opportunités. Le premier semestre 2018 verra la concrétisation de ces projets importants pour le futur de votre SCPI.



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2017

## LES CHIFFRES CLÉS

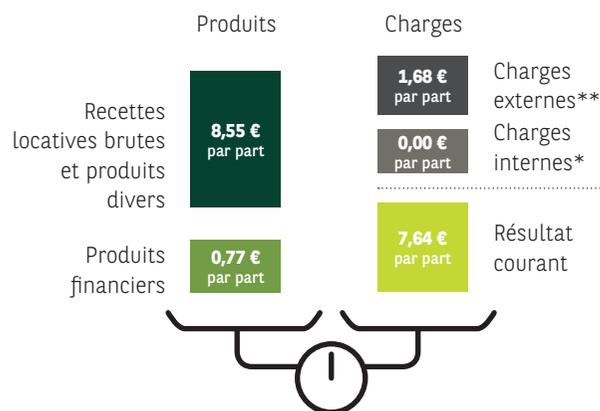
LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale des immeubles.....	1 960,34	177,40 €
Valeur de réalisation.....	1 934,22	175,03 €
Valeur de reconstitution.....	2 320,00	209,95 €

## LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance.....	7,98 €/part
Report à nouveau cumulé.....	1,08 €/part
Parts souscrites en 2017.....	2 353 563 parts
Retraits en 2017.....	188 127 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2017*.....	197 €/part
Valeur de retrait*.....	179,41 €/part

\*Depuis le 2 avril 2018, le prix de la part est de 201,00 € (frais de souscription inclus). La nouvelle valeur de retrait s'élève à 183,05 € la 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

## FICHE D'IDENTITÉ

NOM	ACCIMMO PIERRE
TYPE	Immobilier diversifié Île-de-France et grands marchés régionaux
NOMBRE DE PARTS	11 050 504
CAPITAL	1 690 727 112 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	43 229

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

## PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
4,05 %	4,83 %	4,08 %	+3,14 %

### 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 2017 par le prix moyen acheteur de l'année 2017 ;

• **La variation du prix moyen de la part 2017/2016** se détermine par la division de l'écart entre le prix de souscription au 31 décembre 2017 et le prix de souscription au 31 décembre 2016 par le prix de souscription au 31 décembre 2016.

## IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

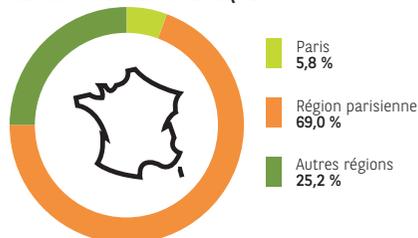


\* Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

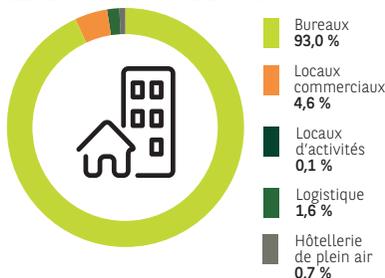
\*\* À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF "ASPIM", les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

## RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

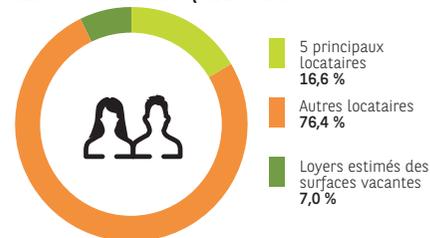
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



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

**N**ous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale sont, depuis quelques années, déjà au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataires des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. 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 Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

La société de gestion  
BNP Paribas REIM France

## ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 72 % des actifs d'Accimmo Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



85 %

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



73 %

des actifs ont un âge énergétique supérieur aux années 2000



56 %

des sites équipés pour le tri sélectif



44 %

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



38 %

des actifs disposent de places de vélos



15 %

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



13 %

actifs équipés de bornes pour voitures électriques



ACCÈS PMR

32 %

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

27 %

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

23 %

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

18 %

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

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

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

### ► LA REPRISE ÉCONOMIQUE SE CONFIRME

En 2017, la croissance économique s'est accélérée simultanément dans différents endroits du monde. Ce regain d'activité profite au commerce international et aux marchés financiers. La reprise s'est renforcée dans la zone euro, notamment grâce à la consommation et au crédit. Malgré les risques d'appréciation de l'euro et de réajustement de la politique monétaire de BCE, la croissance de l'économie européenne devrait se poursuivre. En France, après s'être élevée à +2,0 % en 2017, la croissance devrait atteindre +2,4 % en 2018, selon les dernières prévisions des économistes de BNP Paribas.

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

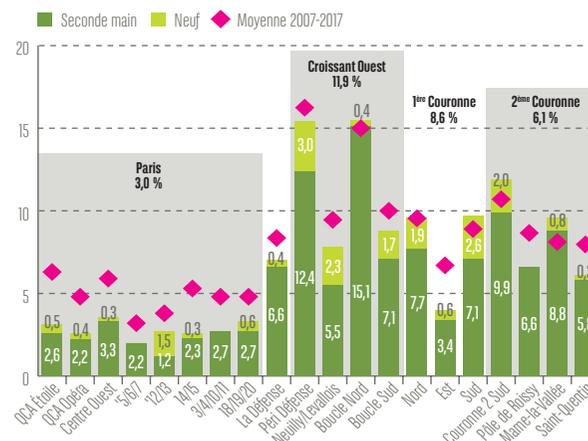
En 2017, le marché locatif des bureaux franciliens confirme sa bonne santé. En effet, les surfaces commercialisées s'élèvent à 2 633 000 m<sup>2</sup> (+8 % sur un an). Ce volume de transactions reste très largement supérieur à la moyenne décennale (2 273 000 m<sup>2</sup>).

Le 4<sup>ème</sup> trimestre a été particulièrement dynamique avec 854 000 m<sup>2</sup> placés (+21 % comparativement à la même période de l'année 2016).

Les grandes surfaces constituent le créneau le plus dynamique avec 1 139 000 m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2017. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> affichent une hausse de 27 % sur un an. On peut notamment citer la location de Parfums Christian Dior sur 23 900 m<sup>2</sup> de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, ou encore la prise à bail par Groupama de plusieurs sites en Péri-Défense pour une surface totale de 59 200 m<sup>2</sup>.

Le taux de vacance, de son côté, s'oriente à la baisse à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre (6,5 %, contre 7,4 % deux ans auparavant). Les niveaux les plus élevés sont atteints dans les secteurs de la Péri-Défense (16,1 %) et de la Boucle Nord (15,6 %). À l'inverse, Paris intra-muros affiche un taux de vacance particulièrement bas (3,0 %). Cette diminution générale de la vacance entraîne une hausse globale des loyers franciliens (+3 % sur un an).

## Taux de vacance des bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2018



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec 1 657 900 m<sup>2</sup>, le marché des bureaux en Régions\* enregistre un nouveau record historique : +7 % par rapport à 2016 et +22 % par rapport à la moyenne décennale.

Comme en 2016, les comptes-propres et clés en main locatifs accusent une forte baisse (-31 %) qui est largement compensée par une hausse des transactions sur des offres neuves du marché. Ces dernières représentent presque un tiers du volume global de transactions, et sont en hausse de 40 % sur un an. Quant aux transactions dans l'ancien, elles représentent 56 % du volume global et enregistrent une hausse de 7 %.

Lyon conserve sa place de premier marché régional avec 270 000 m<sup>2</sup> placés en 2017, en légère baisse après une année 2016 exceptionnelle. Elle est suivie par Lille, qui dépasse la barre des 200 000 m<sup>2</sup> pour la deuxième année consécutive, et Bordeaux, qui prend pour la première fois la troisième place du classement avec 167 000 m<sup>2</sup>.

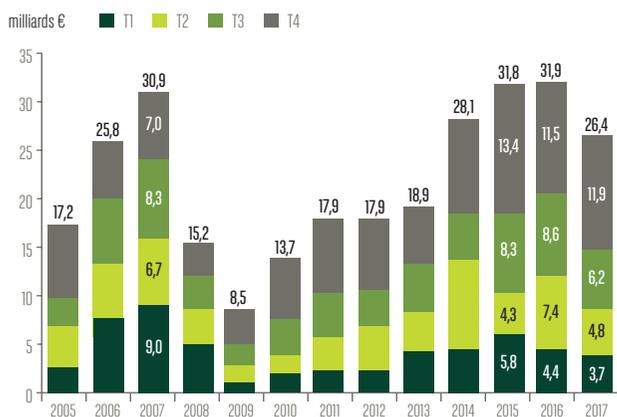
L'offre à un an diminue, à la fois pour les immeubles neufs (-5 %) et pour les immeubles de seconde main (-10 %). Le très bon rythme de consommation des offres existantes est compensé par la livraison de nouveaux immeubles.

\*16 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes et Toulouse.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 26,4 milliards d'euros engagés en France en 2017, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une baisse de 17 % par rapport à 2016. Il s'agit d'un résultat légèrement en-dessous de la moyenne sur cinq ans, qui s'établit à 27 milliards d'euros. C'est principalement le manque de produits disponibles à la vente qui explique ce résultat. Malgré leur intérêt certain pour le marché de l'investissement et la collecte élevée, les investisseurs ont des difficultés à trouver de nouveaux actifs et hésitent par conséquent à arbitrer.

### INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate

L'Île-de-France regroupe 74 % des volumes de transactions de l'année 2017, soit une part stable par rapport à 2016. L'acquisition par Amundi de Cœur Défense pour 1,8 milliard d'euros constitue la transaction francilienne emblématique de l'année. En régions, la transaction la plus importante est l'acquisition du centre commercial Place des Halles à Strasbourg par Lasalle Investment Management pour 290 millions d'euros.

Les bureaux restent l'actif privilégié par les investisseurs. En effet, le montant des transactions sur cette classe d'actif s'élève à près de 19 milliards d'euros. En Île-de-France, on compte quatre opérations supérieures à 500 millions d'euros, dont Ecwest acheté par un fonds du Moyen-Orient et EDF Invest pour plus de 600 millions d'euros en fin d'année. Les bureaux en Régions représentent 2,4 milliards d'euros de transaction, en hausse de 25 % sur un an. L'acquisition des Docks à Marseille pour 230 millions d'euros constitue un exemple.

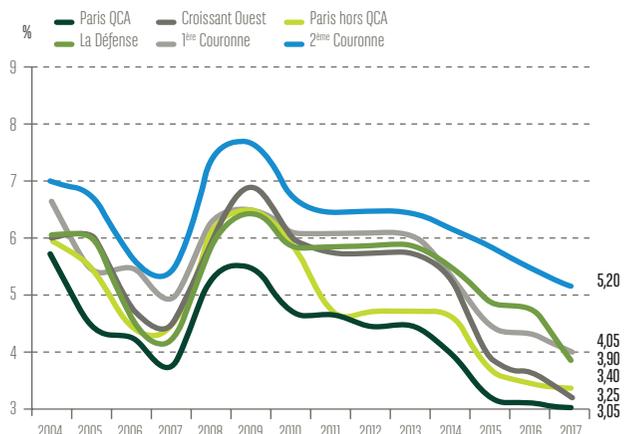
Les transactions de commerce sont en baisse de 25 % et atteignent 4 milliards d'euros. Les ventes d'actifs logistiques sont en progression de 16 %, grâce notamment à plusieurs portefeuilles (Anchor, Galia, Axxel), et sans compter le deal corporate de Logicor. Enfin, les services connaissent une année 2017 particulièrement faible en volumes.

Avec 34 % des engagements, les fonds ont encore une fois animé le marché. Les SCPI représentent 31 % des volumes investis. Elles ont profité d'une collecte nette record qui devrait dépasser les 6 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2017.

Les investisseurs français représentent 74 % des acquéreurs en 2017. Parmi les investisseurs étrangers, les acquéreurs européens et américains représentent respectivement 13 % et 8 % des volumes. Sur trois opérations, des investisseurs de Corée du Sud et d'Arabie saoudite ont été actifs.

Les taux de rendement Prime atteignent des planchers, pour les commerces et pour les bureaux en Île-de-France. Ainsi, le taux de rendement Prime à Paris QCA devrait seulement passer de 3,05 % fin 2017 à 3 % en 2018. En revanche, des compressions de taux sont encore attendues pour les entrepôts, les locaux d'activité et les bureaux situés dans les capitales régionales dynamiques.

### 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 2017 sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les 5 actifs acquis ont représenté un volume d'investissement global approchant les 450 M€ acte en main (AEM) et une surface totale de 104 000 m<sup>2</sup> (hors participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 <sup>(1)</sup> (PAPF I), portefeuille d'hôtellerie de plein air exploité par le groupe Sandaya dans lequel Accimmo Pierre a pris une participation de 19,4 %. Le taux de rendement moyen de ces 5 actifs est de 4,5 % AEM.

Immeuble	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix AEM (€)
Palatin II & III La Défense (92)	23 298	Bureaux	259 035 160
Mineralis Montrouge (92)	15 707	Bureaux	115 000 000
Garons (30)	57 589	Entrepôt logistique	39 625 040
Cora Pavillon-sous-bois (93)	7 733	Commerce	22 374 000
OPPCI PAPF I (14, 34, 40, 83)	645 836	Hôtellerie de plein air	13 500 000
<b>TOTAL</b>	<b>104 327 <sup>(*)</sup></b>		<b>449 534 200</b>

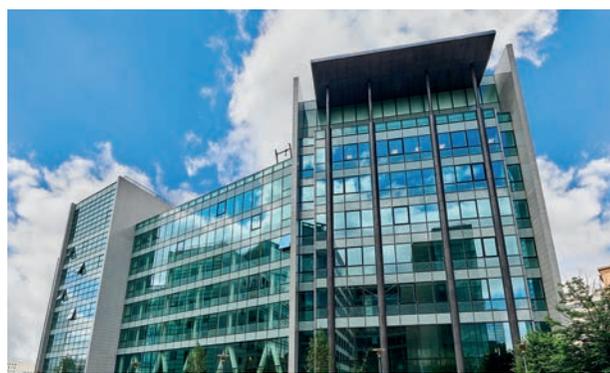
\* Le total des surfaces exclut les surfaces de l'OPPCI PAPF I.

#### Palatin II & III, La Défense (92)

Les immeubles Palatin II & III constituent l'essentiel d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments situés au cœur de La Défense. Ils ont été acquis en décembre 2017. Bâties en 2005 sur 7 étages, ils offrent de larges plateaux de bureau pour une surface totale de plus de 23 000 m<sup>2</sup>. Ils sont par ailleurs bien connectés, à la fois aux transports en commun (métro et RER) et au réseau routier (accès direct au boulevard circulaire de La Défense).

Actuellement en cours de rénovation lourde, Palatin II & III sont pré-loués à RTE, à compter du 1er janvier 2019, pour une durée ferme de 10 années. Les surfaces actuellement non pré-louées sont en cours de commercialisation, avec un programme de visites très encourageant.

Cette acquisition est la première, pour Accimmo Pierre, dans le premier quartier d'affaires européen qu'est La Défense. Elle offre une exposition à un quartier dynamique, avec un immeuble dont la qualité technique et les grands plateaux, ainsi que le niveau de charge maîtrisé (immeuble non IGH) présentent un avantage compétitif certain par rapport à la concurrence des tours avoisinantes.



Palatin II & III - La Défense (92)

#### Le Mineralis, Montrouge (92)

L'immeuble le Mineralis, situé à Montrouge (92), a été acquis en mars 2017 par votre SCPI. L'immeuble développe environ 15 700 m<sup>2</sup> de bureaux sur 5 étages. Situé aux portes de Paris (croissant sud) dans une zone tertiaire de 500 000 m<sup>2</sup>, il est proche du métro (ligne 4) et du périphérique parisien.

Livré en 2006, il a toujours été entièrement loué à un locataire unique, le groupe de presse Bayard. Celui-ci a renégocié son bail à l'échéance des 9 premières années (soit en 2015) pour un nouveau bail de 9 ans, dont 7 ans ferme ; le flux locatif est donc encore sécurisé pour près de 5 ans.



Le Mineralis - Montrouge (92)

(1) Cet OPPCI est géré par BNP Paribas REIM France.

### Garons (30)

Votre SCPI a investi, en l'état futur d'achèvement (VEFA), dans une plateforme logistique située à Garons (proximité immédiate de l'aéroport de Nîmes), pour un montant acte en mains de 39,6 M€. Ce bâtiment, qui développera une surface totale d'environ 57 600 m<sup>2</sup>, doit être livré tout début janvier 2019. L'immeuble sera pris à bail par un locataire unique, le groupe Auchan, pour une durée ferme de 9 années.

Du fait de son impact écologique limité, l'immeuble bénéficie de la certification BREEAM.



Plateforme logistique Garons – Nîmes (30)

Au même titre que le supermarché à Pavillon-sous-Bois (93) présenté ci-après, cet actif logistique fait partie de l'allocation "de diversification" dans laquelle votre SCPI investit afin de profiter de dynamiques de marché spécifiques et différenciantes.

### Cora – Pavillon sous Bois (93)

Cette acquisition, en Vente en l'État Futur d'achèvement (VEFA), porte sur l'hypermarché d'une galerie de centre-ville, située à Pavillon-sous-Bois (93).



Pavillon-sous-Bois (93)

Entièrement loué à terme à Cora, l'hypermarché développe une surface d'environ 7 700 m<sup>2</sup>. La prise de possession par Cora, qui s'est engagé pour une période ferme de 10 ans, est prévue pour juillet 2018.

En outre, une vingtaine de boutiques (non acquises par votre SCPI) sont en cours de développement et renforceront l'attractivité du site.

Cette acquisition, d'un volume limité par rapport à la taille de votre SCPI, offre une exposition à du commerce urbain et une contrepartie solide, pour une longue durée ferme.

### OPPCI Plein Air Property Fund I (14, 34, 40, 83)

Ce portefeuille, détenu par l'OPPCI Plein Air Property Fund<sup>(2)</sup> et dans lequel Accimmo Pierre a acquis une participation minoritaire de 13,5 M€ (soit moins de 20 % du capital total), est constitué de 5 actifs d'hôtellerie de plein air situés dans des villes côtières et loués à l'exploitant Sandaya dans le cadre de baux de longue durée (12 ans fermes).

Cette acquisition illustre, tout comme les deux actifs précédemment cités, la politique de diversification mise en place par votre SCPI permettant d'atteindre des taux de rendement plus relatifs, tout en conservant une réelle sécurité locative (Sandaya est un opérateur d'hôtellerie de plein air reconnu dont la progression devrait l'amener prochainement dans le top 10 des opérateurs en France).

Au total, ces 5 actifs représentent une surface globale de plus de 645 000 m<sup>2</sup>. Deux d'entre eux sont présentés ci-dessous :



Douce Quiétude - Camping 5 \* - St Raphael (83)



Le col vert - Camping 5 \* - Vielle-Saint-Girons (40)

\*\*\*

La tendance des taux de rendement à se contracter, déjà observée en 2016, ne s'est pas démentie même si elle s'est légèrement adoucie.

Elle est restée particulièrement marquée sur les immeubles dont la sécurité locative est grande, ce qui est le cœur de cible de votre SCPI. Néanmoins, l'activité 2017 d'investissement d'Accimmo Pierre aura été bonne, avec un taux de rendement moyen des acquisitions comparable à celui de 2016 (4,5 %).

Cette compression des taux de rendement a un impact positif sur le patrimoine de votre SCPI, dont la valeur d'expertise, à périmètre constant, augmente en revanche d'environ 2,4 % sur l'année.

L'évolution des valeurs d'expertises est détaillée plus avant dans la partie "Expertises Immobilières et Valeurs représentatives de la SCPI".

### CESSIONS

Dans le cadre de la poursuite de la politique d'arbitrage ciblée d'Accimmo Pierre, deux immeubles ont été cédés au cours de l'année, pour un prix total de cession de 15,4 M€ net vendeur.

Un immeuble situé à Meudon la forêt (92) a été cédé le 13 avril au prix de 13,5 M€, suite à la signature d'un nouveau bail avec le locataire historique, Dassault Systèmes. Ce travail d'Asset Management réalisé, l'immeuble a été vendu et a dégagé un rendement immobilier d'environ 5,4 % sur la période de détention. L'immeuble de Guyancourt, quant à lui, allait nécessiter de très importants travaux de rénovation et n'était plus occupé depuis 2015. Il a été cédé, afin d'éviter le coût de ces travaux, au prix de 1,9 M€.

(2) Cet OPPCI est géré par BNP Paribas REIM France.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix de cession net vendeur (€)
Guyancourt (78) Place des frères Montgolfier	10 233	Bureaux	1 910 800
Meudon la Forêt (92) 1-3 Av. du Maréchal Juin	11 018	Bureaux	13 533 870
<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>21 251</b>		<b>15 444 670</b>

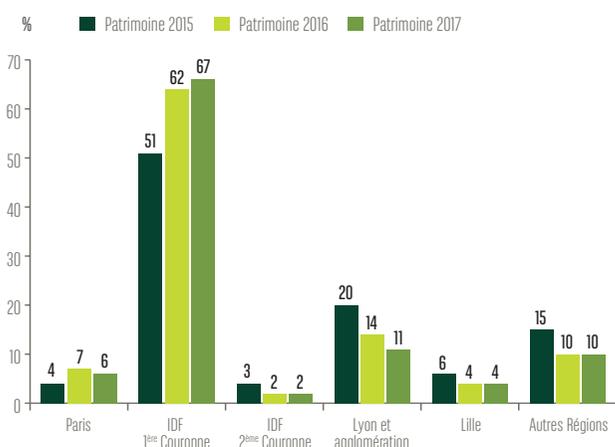
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2017 EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entrepôt	Hôtellerie en plein air	Total
Paris	5,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,8 %
Région parisienne	66,3 %	2,6 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	69,0 %
Province	20,9 %	2,0 %	0,0 %	1,6 %	0,7 %	25,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>93,0 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>100,0 %</b>

Conformément à sa stratégie, votre SCPI est très majoritairement investie en bureaux. Même si cette tendance s'est encore renforcée pendant l'année 2017, avec les acquisitions de deux importants immeubles de bureau (Palatin II & III et Mineralis pour un total de 386 M€ dont 12 M€ de travaux pour Palatin II & Palatin III), une part de la collecte a été allouée à des actifs de typologies différentes, comme la participation prise dans l'OPPCI PAF1 détenant des actifs d'hôtellerie de plein air Sandaya ou encore l'acquisition de la plateforme logistique de Garons.

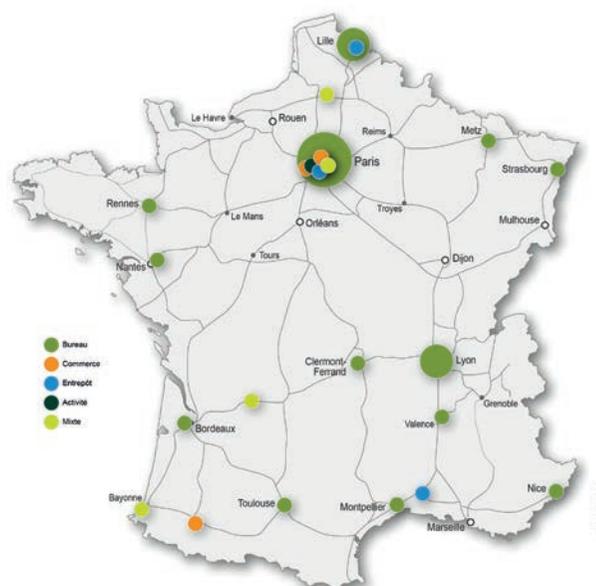
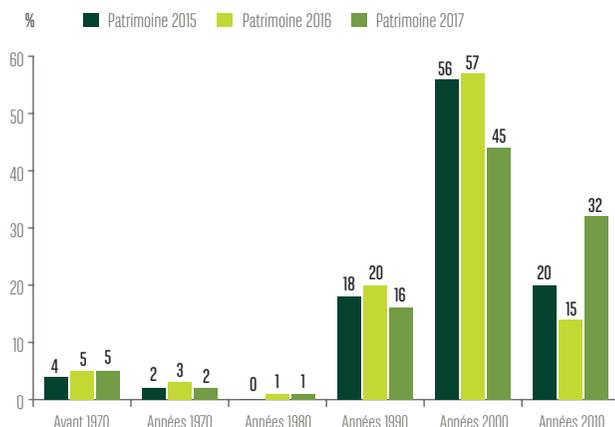
Les deux graphiques ci-dessous et ci-contre présentent l'évolution de la répartition géographique et de l'âge du patrimoine, en intégrant les valeurs d'expertise des immeubles détenus via des participations contrôlées (SAS Issy Bords de Seine 2, SCI Lyon Business Parc et PAF I) et en excluant Immosiris,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

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénale)



L'acquisition des deux immeubles Mineralis et Palatin renforce l'exposition de votre SCPI au marché de bureau de la première couronne parisienne. De plus, l'acquisition de Palatin marque la première acquisition, pour votre SCPI, d'un immeuble de bureau à La Défense, qui est le premier quartier d'affaires européen. En revanche, cette évolution se fait au détriment des actifs régionaux, qui perdent 3 points dans le total du portefeuille (25 % contre 28 % en 2016).

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



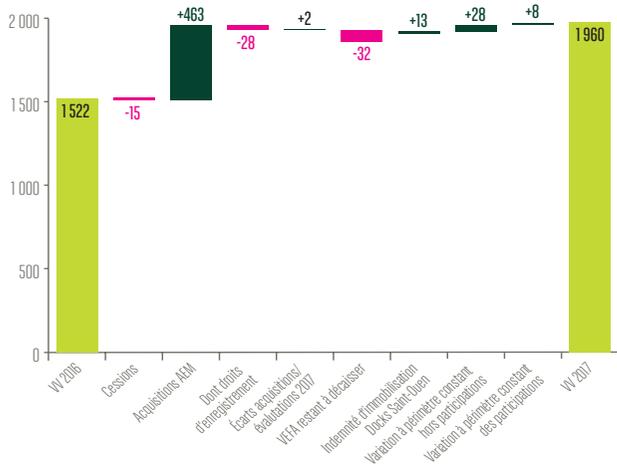
Fidèle à sa stratégie d'acquérir des immeubles bien adaptés aux besoins des entreprises, votre SCPI a massivement investi dans des actifs récents ou récemment rénovés (comme cela est notamment le cas de Palatin, dont les travaux de rénovation seront livrés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018). La part des immeubles de la décennie 2010 a ainsi progressé de 17 points depuis l'an passé pour atteindre 32 %.

## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2017 ont fait ressortir une valeur vénale de 1 960 M€ (dont 177 M€ de participations) contre 1 522 M€ (dont 158 M€ de participations) à fin 2016.

Cette progression de 438 M€ résulte :

- de la progression de la valeur, à périmètre constant, de 36 M€ (soit +2,4 %), principalement générée par l'effet positif "marché", reflétée dans la compression des taux de rendement constatée sur l'année (-22 bps en moyenne à périmètre constant). Cette hausse de 36 M€ se décompose en une hausse de 28 M€ pour les immeubles détenus en direct et 8 M€ pour les actifs détenus via des participations.
- de la cession des actifs de Meudon et Guyancourt (-15 M€)
- de l'impact des acquisitions sur la période :
  - acquisition de trois immeubles de bureaux, un supermarché, une plateforme logistique ainsi qu'une prise de participation dans l'OPCI Plein Air Property Fund 1 (+435 M€ hors droits)
  - gain de valeur (+2 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 2017 et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2017.
- du paiement de l'indemnité d'immobilisation pour l'acquisition prévue au premier trimestre 2018 d'un immeuble localisé à Saint-Ouen (93), pour un montant de 13 M€.
- des décaissements restant à effectuer pour les VEFA à Pavillon-sous-bois et Garons (-32 M€).



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

	2016		2017		Variation de la valeur (%)
	milliers d'€	Soit, par part (€)	milliers d'€	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	1 535 262	172,79	1 934 222	175,03	1,3 %
Valeur de reconstitution	1 838 186	206,88	2 320 000	209,95	1,5 %

Il est à noter que, suite à l'investissement de la presque totalité de la collecte, la comparaison en milliers d'euros avec 2016 est difficile en raison du changement important du périmètre des actifs.

Par part, les deux valeurs progressent d'un peu plus de 2 %, en ligne avec l'augmentation des valeurs d'expertise à périmètre constant.

## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 71 immeubles (+5 actifs détenus indirectement via la prise de participation dans un fond spécialisé dans l'hôtellerie de plein air).

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 franchise de loyers sont traités comme des locaux vacants.

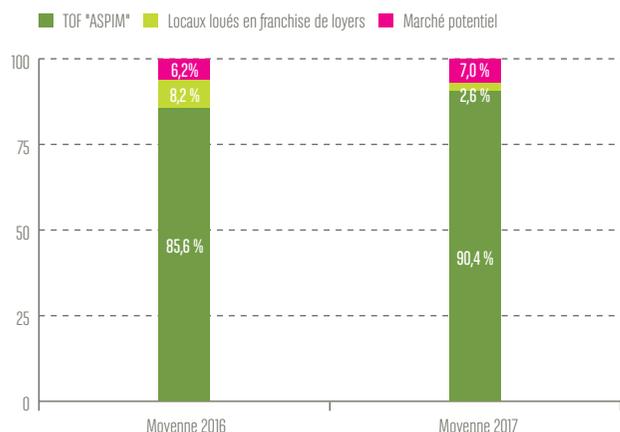
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation financier "ASPIM" s'établit à 91,2 % (+1,5 point par rapport à décembre 2016). En outre, le montant des loyers sous franchise décroît fortement (-68 %) et passe à seulement 2,6 % des revenus potentiels en moyenne annuelle.

L'évolution du TOF ASPIM est donc largement positive, grâce principalement à la fin des franchises accordées sur Plein Sud (Arcueil - 94), Astrée (Montrouge - 92), Copernic (Meudon la forêt - 92) et Bords de Seine II (Issy les Moulineaux - 92).

Par ailleurs le marché potentiel, qui représente les surfaces vacantes, est en légère hausse par rapport à 2016. Comme l'an passé, les trois actifs principaux portant cette vacance sont Portes de France à Saint-Denis (93), l'Européen à Bobigny (93) et le Vaillant à Malakoff (92). Néanmoins, des projets importants ont été menés sur ces actifs, décrits plus avant dans la section "travaux". Par ailleurs, l'immeuble de Guyancourt, qui portait une part importante de la vacance, a été cédé au cours de l'année et la commercialisation de l'actif de commerce "Forum de Coignières" est en bonne voie.

Taux d'occupation financier (TOF)	Moyenne annuelle 2016	Au 1T2017	Au 2T2017	Au 3T2017	Au 4T2017	Moyenne annuelle 2017
Taux d'occupation "ASPIM"	85,6 %	88,0 %	91,0 %	91,2 %	91,2 %	90,4 %
Locations sous franchise de loyer	8,2 %	5,7 %	1,8 %	1,4 %	1,9 %	2,6 %
Marché potentiel (locaux vacants)	6,2 %	6,3 %	7,2 %	7,4 %	6,9 %	7,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Sur les quatre trimestres 2017, l'évolution du taux d'occupation financier moyen se décompose de la façon suivante :



Le TOF s'est élevé à 90,4 % en moyenne sur 2017, soit une hausse de 4,8 points par rapport à la moyenne 2016.

#### LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2017

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataires	Date de résiliation
SAINT DENIS (93) 8-10 Avenue du Stade de France	9 300	Bureaux	CEGELEC	31/12/17
LYON (69) 52 quai Paul Sedallian	4 724*	Bureaux	CEGID	31/12/17
BALMA (31) 11 rue de la tuilerie	4 625	Bureaux	CAISSE DE BASE DE RSI	29/06/17
SAINT-PRIEST (69) 6 allée Irene Joliot Curie	3 523	Bureaux	CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES	30/04/17
VINCENNES (94) 8 Cours Louis Lumière	2 844	Bureaux	HEURTEY	31/12/17
Autres (22)	9 262	Bureaux		
<b>TOTAL</b>	<b>32 326</b>	<b>Bureaux</b>		

\* (quote-part SCPI Accimmo Pierre)

Le plus important congé de l'année, intervenu fin décembre 2017, est celui de Cegelec sur l'immeuble Portes de France (bâtiment Nord) à Saint-Denis. Le locataire a libéré l'intégralité du bâtiment, avant de prendre à bail deux plateaux du bâtiment Sud. La stratégie locative s'oriente désormais vers une location à plusieurs locataires. Plusieurs approches ont été réalisées, avec un protocole d'accord déjà signé pour 3 plateaux (soit environ 3 700 m² sur un total de 9 300 m²).

Concernant Cegid, locataire de l'immeuble situé Quai Paul Sedallian à Lyon, cette résiliation est concomitante à la signature d'un nouveau bail de 9 ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour un loyer en ligne avec le précédent. Aucune vacance n'est donc à signaler sur cet actif de bureau de 14 000 m².

#### LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2017

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataires	Date de fin du bail
SAINT DENIS (93) 8-10 Avenue du Stade de France	3 378	Bureaux	VINCI ENERGIES SYSTEMES D'INF	31/10/26
LYON (69) 52 quai Paul Sedallian	4 724*	Bureaux	CEGID	31/12/26
BALMA (31) 11 rue de la tuilerie	4 625	Bureaux	CAISSE DE BASE DE RSI	29/06/26
LYON (69) 12-18 avenue Tony Garnier	2 856	Bureaux	LA METROPOLE LE GRAND LYON	30/04/26
ARCUEIL (94) 39-31-33-35 Avenue Aristide Briand	1 658	Bureaux	LINEDATA SERVICES ASSET MANAGE	31/03/26
Autres (11)	5 701	Bureaux		
<b>TOTAL</b>	<b>22 942</b>	<b>Bureaux</b>		

\* (quote-part SCPI Accimmo Pierre)

Suite au départ de Cegelec, Vinci Energie Systèmes, autre société du groupe Vinci, a pris à bail deux plateaux de bureau dans le même ensemble immobilier, Portes de France (bâtiment Sud), pour une durée ferme de 4 ans. Cette location a permis de totalement louer le plus grand des deux bâtiments de l'ensemble immobilier (15 400 m²).

Sur l'actif Balma, tout comme pour Cegid à Lyon, le locataire (Caisse de base du RSI) a résilié son précédent bail pour négocier un nouveau bail de 3/6/9 années. Enfin, la Métropole de Lyon a pris à bail presque 3 000 m² sur l'immeuble Le Quatuor, pour une période de 9 ans dont 6 années fermes.

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

### RISQUE LOCATIF PAR ANNÉE

(OPTION DE SORTIE LOCATAIRES EN € DE LOYER CONCERNÉ)



L'échéancier des baux du portefeuille montre qu'une très importante activité sera à mener sur les trois prochaines années. Néanmoins, la proportion de loyer concerné par rapport au total du loyer facturé par la SCPI est en baisse.

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2017)

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. A fin 2017, ces deux indicateurs sont identiques, et les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

Immeuble	Locataire	
MONTROUGE - MINERALIS	BAYARD PRESSE	4,7 %
ST OUEN - EUROSQUARE II	AWP FRANCE	3,9 %
NEUILLY - 127 CHARLES DE GAULLE	KAUFMAN & BROAD IMMO	3,2 %
VAULX EN VELIN - LE CHRYSALIS	VEOLIA SERVICES SUPPORT FRANCE	2,4 %
SAINT DENIS - PORTES DE FRANCE	CEGELEC	2,4 %
<b>Total des 5 principaux locataires</b>		<b>16,6 %</b>
Autres		83,4 %

Sur environ 250 baux signés sur le portefeuille, seuls 3 représentent plus de 3 % du total des loyers : par bail, le risque locatif est donc bien réparti.

Les cinq principaux locataires du portefeuille, qui représentent environ 16,6 % du total des loyers, sont des contreparties reconnues, étant tous des références nationales ou internationales. De plus, ces principaux locataires opèrent dans des secteurs variés (presse, promotion immobilière, assurance...) ce qui permet là-encore de diluer le risque.

À noter que suite au départ de Cegelec de l'immeuble Portes de France au 31 décembre 2017, le 5<sup>ème</sup> plus gros locataire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 est Europ Assistance France, qui représente 2,1 % des loyers.

### PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

#### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES



Les provisions pour créances douteuses à fin 2017 sont en légère hausse, majoritairement du fait du contentieux déjà mentionné en 2016 avec Vapiano (site de Lyon Quatuor); une procédure est toujours en cours pour recouvrer les sommes dues.

301 K€ ont en parallèle été repris cette année, suite au règlement par 12 locataires de leurs créances impayées. En revanche, 11 K€ ont été passés en pertes et profits et correspondent à des sommes définitivement irrécouvrables.

#### PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2017

Immeuble	Montant	Nature
LYON LE QUATUOR	398 K€	Contentieux en cours - le locataire a quitté les lieux en 2016
ST LAURENT DE MURE MARECHAL	240 K€	Suite au non respect du protocole amiable mis en place en 2016, contentieux lancé en 2017
MALAKOFF LE VAILLANT	42 K€	Pénalités de retard de paiement et absence de paiement de taxe foncière 2017
21 autres	321 K€	
<b>TOTAL</b>	<b>1 001 K€</b>	

Concernant le Quatuor, le montant à recouvrer correspond à l'indemnité de remise en état, due par le locataire à la sortie des locaux.

Le contentieux avec le locataire du Maréchal à Saint-Laurent-de-Mure porte sur l'intégralité du loyer.

Un protocole de paiement avait été mis en place en 2016, qui n'a pas été respecté, d'où désormais un contentieux judiciaire pour recouvrer les sommes.

## LES TRAVAUX

### PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE

Suite à la nouvelle méthodologie comptable entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Provision pour Grosses Réparations n'existe plus. La reprise du stock de provision pré-existant a été affectée en Report à Nouveau.

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

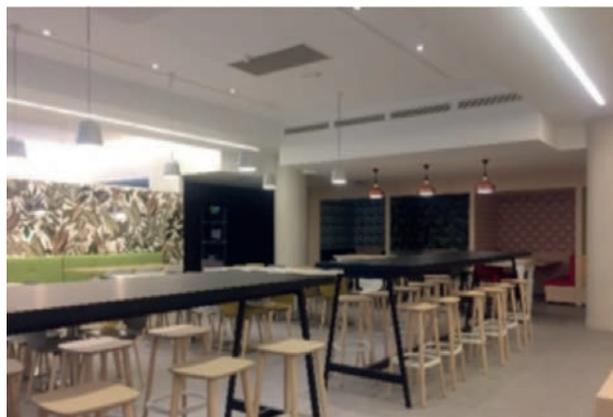
Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux entretien	Provision pour Gros Entretien (PGE)	Total	Nature
LA DÉFENSE - PALATIN	3 208 K€			3 208 K€	Travaux de rénovation - inclus dans l'acquisition de l'immeuble
VELIZY - PAUL DAUTIER	429 K€	196 K€		625 K€	Rénovation de plusieurs plateaux de bureaux, ainsi que du hall et de la cafétéria
PORTES DE FRANCE	536 K€	3 K€		539 K€	Restructuration du RIE
MALAKOFF - PELISSIER	1 K€	350 K€		351 K€	Fin des travaux de climatisation des bureaux de la MAIF
GENNEVILLIERS	218 K€	2 K€		220 K€	Modernisation de 3 ascenseurs
LYON 7 - LE QUATUOR		195 K€		195 K€	Rénovation du rez de chaussée - Transformation d'un restaurant en surface de bureau
PARIS - HERON	68 K€	108 K€		176 K€	Rénovation du plateau du 18 <sup>ème</sup> étage
Autres < 150 K€ (57 imm.)	299 K€	273 K€	213 K€	785 K€	
<b>Total</b>	<b>4 759 K€</b>	<b>1 127 K€</b>	<b>213 K€</b>	<b>6 099 K€</b>	

À l'exclusion de l'immeuble Palatin, pour lequel les 3,2 M€ de travaux étaient intégrés dès l'acquisition et déduits du prix, 2,9 M€ ont été dépensés au cours de l'année, dont 1,6 M€ en immobilisation (soit des travaux correspondant à une amélioration de la valeur des immeubles concernés) et 1,3 M€ en PGE et autres travaux d'entretiens. Une partie de ces travaux (0,21 M€) est couverte par des provisions pour gros entretien. La constitution de provisions pour gros entretien s'inscrit dans le cadre du nouveau référentiel comptable des SCPI. Appliqué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, il constitue un changement de méthode comptable (cf. paragraphe "Règles et méthodes comptables de l'annexe financière").

Les réalisations de l'année sur Paul Dautier (78) et Portes de France (93) sont présentées ci-dessous :



*Paul Dautier, création de la cafétéria Vélizy-Villacoublay (78)*



*Portes de France, création d'un RIE - Saint-Denis (93)*

Le RIE de Portes de France à Saint-Denis (93) a été livré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Il répond à un besoin fort exprimé par les locataires, dont les retours suite à la livraison sont très positifs.

## ENDETTEMENT ET LEVIERS

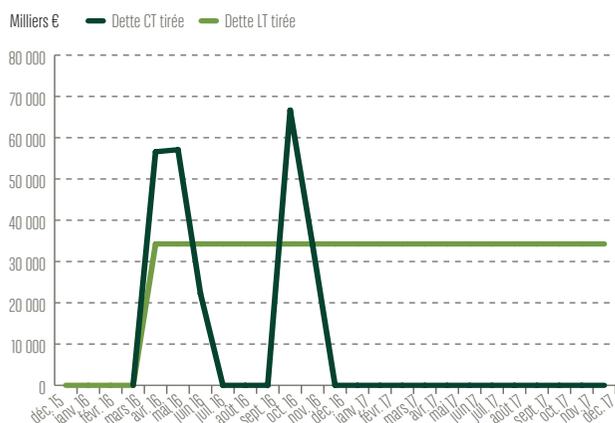
Depuis avril 2016, deux lignes de crédit ont été mises à disposition de la SCPI par BNP Paribas, l'une court-terme, de type "revolving", et l'autre long terme, présentant une maturité à 7 ans.

Le prêt "revolving" est tirable et remboursable sans contrainte, jusqu'à fin avril 2018. Il est rémunéré par une marge de 0,45 % annuel en plus de la partie flottante de taux (la moyenne annuelle de l'Euribor 3 mois ayant été négative, le taux d'intérêt total s'est établi à 0,45 % en 2017). Aucun tirage n'a été effectué sur cette facilité au cours de l'année, aucune acquisition n'ayant été signée sans que la collecte n'ait permis de couvrir le prix d'acquisition.

Le prêt long terme a, lui, une maturité en avril 2023 et est rémunéré au taux fixe de 1,63 %. Ce prêt long terme, d'un montant initial maximum de 165 M€ a été réduit à l'encours effectif tiré (soit 34,3 M€) en février 2017, la collecte réalisée sur l'année ayant permis de couvrir les besoins des différentes acquisitions. Aussi, à fin 2017, le nominal tiré s'élève toujours à 34,3 M€.

L'utilisation sur l'année des deux lignes de crédit est représentée ci-dessous. A fin décembre, la dette court terme est intégralement disponible.

### SUIVI DU FINANCEMENT



À noter que début 2018, pour financer une partie des acquisitions de début d'année, des tirages seront effectués sur la tranche court terme. Cette ligne arrivant à échéance en avril 2018, un nouveau financement devra être recherché pour prendre le relai de celui expirant.

Ce financement sera mis en place dans le respect des autorisations votées lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2017, soumises à renouvellement à l'Assemblée Générale du 14 juin 2018.

Au 31 décembre 2017, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 98 % selon la méthode brute et à 102 % selon la méthode de l'engagement.

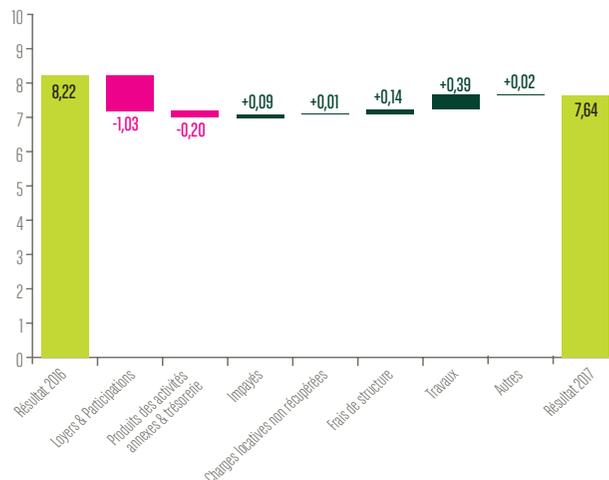
## LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2017 s'élève à 71 M€, en progression de 13 M€ par rapport au résultat 2016 (58 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 7 058 793 en 2016 à 9 330 244 en 2017.

Le résultat net 2017 a représenté 7,64 € par part, contre 8,22 € en 2016, soit une baisse de 58 centimes par part.

Cette évolution s'explique principalement par les effets suivants :



**Produits :** Par part, les produits diminuent significativement (-1,23 €/part), la campagne d'investissement 2017 ayant porté ses fruits essentiellement en fin d'exercice. Ceci a eu pour conséquence une augmentation du niveau moyen de la trésorerie en attente d'investissement.

Par ailleurs, le montant des revenus des participations est globalement resté stable. Du fait de la création de nouvelles parts avec la collecte annuelle, leur contribution par part diminue donc.

**Charges :** Par part, la baisse des charges s'élève à 65 centimes. La dotation pour créances douteuses a diminué sur l'année (-9 cts), tout comme les charges de structure (-14 cts, notamment les frais de gestion, assis sur les revenus locatifs) et les travaux (-39 cts) [comme présenté dans notre rapport 2016, la méthodologie "PGR", qui prévoyait des constitutions forfaitaires d'enveloppe de travaux a été remplacée par un exercice budgétaire (Provision pour Gros Entretien)].

En conséquence, la distribution 2017 a été fixée à 7,98 € par part pour 12 mois de jouissance, en baisse par rapport à l'exercice 2016 (-6,4 %). Elle inclut 0,37 € par part de prélèvement sur le stock de Report à Nouveau.

Après affectation du résultat de l'exercice, le Report à Nouveau est de 1,08 € par part à la fin 2017, contre 0,72 € par part en 2016. Cette augmentation s'explique par l'affectation au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du stock de PGR au stock de Report à Nouveau, en application de la nouvelle norme comptable (et détaillé dans la partie comptable du rapport).

**DISTRIBUTION 2017** (par part en pleine jouissance sur l'année 2017)

<b>DISTRIBUTION COURANTE</b>	<b>7,98 €</b>
<b>REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS</b> (par part)	<b>0,21730 €</b>
<b>REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES</b> (par part)**	<b>0,38889 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES</b> (15,5 %)	<b>0,07657 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES</b> (17,2 %)	<b>0,01930 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS (24 %) À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR*</b>	<b>0,05215 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR VALEURS MOBILIÈRES (21 %) À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR*</b>	<b>0,05810 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (12,8 %) À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR*</b>	<b>0,01436 €</b>
<b>DISTRIBUTION DE PLUS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>-</b>

\*Sauf cas de dispense justifié

\*\*Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'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<sup>er</sup> 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'Etat de résidence).**LE CAPITAL****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 <sup>(1)</sup>	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions
2013	588 142 557 €	239 309 249 €	3 844 069	17 525	187,00 €	21 891 910 €
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 € <sup>(3)</sup>	42 392 102 €
2017	1 690 727 112 €	423 958 064 €	11 050 504	43 229	197,00 € <sup>(4)</sup>	40 848 012 €

<sup>(1)</sup> Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur<sup>(3)</sup> 187 € jusqu'au 31/03/2016 et 191 € à compter du 01/04/2016<sup>(4)</sup> 191 € jusqu'au 31/03/2017 et 197 € à compter du 01/04/2017**ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS**

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2013	38 143	1,45 %	Dans le mois	-	-
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	-	-

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
	Depuis le 11 avril 2013			Depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2016	Depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2017
Prix de souscription	185,00 €	187,00 €	187,00 €	187,00 €	191,00 €
Dividende versé au titre de l'année	8,79 €	8,79 €	8,43 € <sup>(2)</sup>	8,53 € <sup>(3)</sup>	7,98 €
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	4,70 %	4,70 %	4,50 %	4,47 %	4,05 %
Report à nouveau cumulé par part	0,46 €	0,40 €	0,42 €	0,72 €	1,08 €

(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 a été fixé à 197,00 € le 1<sup>er</sup> avril 2017. 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 : 44,00 € dont commission de souscription de 21,11 € 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 179,41 € la part.

## ➤ ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

**1.** A partir du 2 avril 2018, le prix de la part d'Accimmo Pierre est porté à 201,00 € (ce prix s'entend net de tous autres frais) et se décompose comme suit :

Valeur nominale : 153,00 €

Prime d'émission : 48,00 € y compris une commission de souscription de 17,95 € HT soit 21,54 € TTC.

La nouvelle valeur de retrait s'élève à 183,05 € la part.

La date de jouissance des parts reste fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la souscription.

**2.** Le capital social statutaire maximum de votre SCPI Accimmo Pierre sera atteint courant 2018. C'est une étape importante dans le développement de la SCPI. Elle aura mené cette dernière au rang des SCPI les plus importantes de la place, en termes de volume. Cela signifie très concrètement qu'Accimmo Pierre a les moyens de son ambition. Elle a ainsi accès à des actifs emblématiques, connus des acteurs du marché immobilier, répondant par la qualité de leur localisation et le niveau de leurs prestations techniques aux exigences des plus grands groupes industriels, économiques et financiers.

Votre société de gestion et le Conseil de Surveillance ont considéré que l'histoire ne devait pas s'arrêter là. Tout en demeurant fidèle à la rigueur de ses analyses du marché et des actifs, tout en restant intransigeante sur les critères qualitatifs de chaque projet d'investissement, dans la poursuite des échanges confiants et constructifs avec vos représentants, considérant enfin que la constitution du portefeuille immobilier de votre SCPI pouvait continuer à être optimisée (présence plus marquée dans Paris intra-muros, opportunité d'un effet de levier plus marqué, ...) votre société de gestion a proposé de relever le plafond statutaire maximum à 3 milliards d'euros. Une résolution vous est proposée dans ce sens.

Fière de la confiance que vous lui témoignez et désireuse d'accompagner la poursuite du développement d'Accimmo Pierre, votre société de gestion a décidé de marquer cette nouvelle étape en revoyant à la baisse sa commission de gestion, qui sera ramenée à 8,75 % HT maximum à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer sur les points suivants :

- Nomination d'un membre de Conseil de Surveillance, dont le mandat arrive à échéance à la prochaine assemblée,
- Modifications statutaires (résolutions à caractère extraordinaire) :
  - Article 6 - Capital social – proposition d'augmenter le montant maximum statutaire du capital à 3 milliards d'euros.
  - Article 7 - point 1 - Augmentation de capital – proposition d'acquiescer une part dès la 1<sup>ère</sup> souscription.
  - Article 18 - Baisse de la commission de gestion, qui s'établira à 8,75 % HT maximum à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 (au lieu de 9,00 % HT maximum).
  - Article 20 - Modification du nombre minimum de parts à détenir pour être membre du Conseil de Surveillance.
  - Article 23 - Modification permettant aux associés qui l'accepteront de voter aux assemblées générales par voie électronique. En cas d'approbation de cette proposition, les associés seront consultés individuellement par la société de gestion afin de recueillir les accords de ceux qui opteront pour le recours à la voie électronique pour la convocation des assemblées, permettant le vote en ligne. Ce moyen d'expression sera mis en œuvre dès les assemblées suivantes.

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

Année	2013 (4)	% du total des revenus	2014 (4)	% du total des revenus	2015 (4)	% du total des revenus	2016 (4)	% du total des revenus	2017 (4)	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	11,54	97,13	10,84	98,14	9,58	90,29	9,50	90,26	8,55	91,74
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	2,70	0,20	1,81	1,03	9,71	1,02	9,73	0,77	8,26
Produits divers	0,02	0,17	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>11,88</b>	<b>100,00</b>	<b>11,04</b>	<b>100,00</b>	<b>10,61</b>	<b>100,00</b>	<b>10,53</b>	<b>100,00</b>	<b>9,32</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	1,31	11,03	0,98	8,87	0,94	8,86	0,92	8,70	0,85	9,13
Autres frais de gestion (4)	0,20	1,68	0,19	1,69	0,23	2,17	0,36	3,41	0,30	3,22
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,34	0,00	1,76	0,00	3,02	0,23	2,17	0,23	2,52
Charges locatives non récupérées	0,29	2,44	0,31	2,83	0,43	4,05	0,30	2,87	0,30	3,19
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,84</b>	<b>15,49</b>	<b>1,67</b>	<b>15,15</b>	<b>1,92</b>	<b>18,10</b>	<b>1,81</b>	<b>17,16</b>	<b>1,68</b>	<b>18,06</b>
Amortissements nets										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)										
pour travaux	0,70	5,89	0,49	4,45	0,35	3,29	0,40	3,76	0,00	-0,05
autres	0,00	-0,01	0,02	0,13	-0,03	-0,28	0,10	0,98	0,00	0,04
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,70</b>	<b>5,88</b>	<b>0,51</b>	<b>4,58</b>	<b>0,32</b>	<b>3,01</b>	<b>0,50</b>	<b>4,73</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,54</b>	<b>21,37</b>	<b>2,18</b>	<b>19,73</b>	<b>2,24</b>	<b>21,10</b>	<b>2,30</b>	<b>21,89</b>	<b>1,68</b>	<b>18,05</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,35</b>	<b>78,64</b>	<b>8,86</b>	<b>80,27</b>	<b>8,37</b>	<b>78,90</b>	<b>8,22</b>	<b>78,11</b>	<b>7,64</b>	<b>81,95</b>
Variation report à nouveau	0,51	4,29	0,07	0,62	0,13	1,23	0,52	4,89	0,59	6,38
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	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	73,99	8,79	79,61	8,24	77,66	7,66	72,75	7,98	85,63
Revenus distribués après prélèvement libératoire (3)	8,68	73,06	8,59	77,80	7,75	73,07	7,14	67,83	7,37	79,12

(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 2017 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>DETTES COURANTES</b>						
Montant	509 814,99	239 577,12	46 825,20	81 723,34	42 791,02	338 475,43
Nombre Factures	263					
% des achats de l'exercice	0,81 %	0,38 %	0,07 %	0,13 %	0,07 %	0,54 %
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>						
Montant	<b>509 814,99</b>	<b>239 577,12</b>	<b>46 825,20</b>	<b>81 723,34</b>	<b>42 791,02</b>	<b>338 475,43</b>
Nombre Factures	<b>263</b>					
% des achats de l'exercice	<b>0,81 %</b>	<b>0,38 %</b>	<b>0,07 %</b>	<b>0,13 %</b>	<b>0,07 %</b>	<b>0,54 %</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2017 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant	4 632 346,44	1 039,58	180 539,72	611 896,44	1 830 219,51	2 009 690,77
Nombre Factures	517					
% du CA de l'exercice	4,70 %	0,00 %	0,18 %	0,62 %	1,85 %	2,04 %
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>						
Montant	<b>4 632 346,44</b>	<b>1 039,58</b>	<b>180 539,72</b>	<b>611 896,44</b>	<b>1 830 219,51</b>	<b>2 009 690,77</b>
Nombre Factures	<b>517</b>					
% du CA de l'exercice	<b>4,70 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,18 %</b>	<b>0,62 %</b>	<b>1,85 %</b>	<b>2,04 %</b>



## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2017 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immeubles	1 770 888 027,82
Valeur comptable des participations et comptes courants	158 880 153,11
Valeur nette des autres actifs	-27 605 669,86
<b>Valeur comptable</b>	<b>1 902 162 511,07</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**172,13**

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

Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 782 846 530,00
Valeur vénale des participations (expertise)	143 335 048,75
Avance sur comptes courants	35 645 941,96
Valeur nette des autres actifs	-27 605 669,86
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 934 221 850,85</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**175,03**

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

Valeur de réalisation	1 934 221 850,85
Frais d'acquisition	137 206 380,54
• sur immeubles	130 039 628,10
• sur titres	7 166 752,44
Commission de souscription	248 571 387,77
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>2 319 999 619,16</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**209,95**

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds Collectés	1 667 196 535,57	423 958 064,49	2 091 154 600,06
+ Cessions d'immeubles	34 420 248,76	18 367 407,73	52 787 656,49
+/-Plus ou moins value de cession	-197 820,26	-4 788 768,55	-4 986 588,81
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Achat d'immeubles directs :			
- Participation indirects	-1 407 219 890,34	-418 872 906,19	-1 826 092 796,51
- Agencements des constructions	-145 024 364,65	-13 499 986,50	-158 524 351,15
- Divers :			
• prélèvements/primes émission	-154 358 434,11	-41 574 952,97	-195 933 387,08
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
<b>SOLDE</b>	<b>-5 183 725,03</b>	<b>-36 411 141,97</b>	<b>-41 594 867,00</b>





# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

## 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 est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

### Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- 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) ;
- les codes de déontologie du groupe BNP Paribas et des associations professionnelles dont la Société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas 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 BNP Paribas 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 périodiquement ;
- **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 ;



Roman Blanquet, Risk Manager, et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

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

## LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

## LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- **les opérationnels** (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions

supports) exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- **leur hiérarchie**, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;

Plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place **un dispositif de contrôle des risques immobiliers** tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

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

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

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

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.

## LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- les Inspecteurs de BNP Paribas qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'Inspection Générale.

## LA GESTION DES RISQUES

BNP Paribas REIM France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché). Le suivi de la mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés a minima annuellement pour chaque fonds, 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.

*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 2017 de votre SCPI.*

## 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, 25 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, 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, OPPI 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 2017 a représenté 9 783 666 € pour un effectif moyen de 139 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31 % (25 % en rémunération fixe et 64 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Christian Bouthié,**  
Président du Conseil  
de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons un résumé succinct de nos travaux. Dans le prolongement de l'exercice précédent, qui avait affirmé le succès de la pierre-papier et plus particulièrement de notre SCPI, même si la collecte a connu un léger retrait au deuxième semestre, notre SCPI arrive en très bonne place, toutes SCPI "large cap" confondues, avec environ 430 M€ collectés nets de retraits (source IEIF), au deuxième rang national de la collecte.

## LA TAILLE POUR DES ACTIFS PLUS IMPORTANTS

Délibérément franco-française, choix conforté par la société de gestion et votre Conseil de Surveillance, Accimmo Pierre est une des plus grandes SCPI de la place, avoisinant déjà les 2 milliards de capitalisation à la fin de l'exercice 2017.

Les équipes sont rodées aux acquisitions dans l'hexagone, et plus particulièrement celle des actifs récents, autre particularité de notre patrimoine.

Pouvant profiter d'événements internationaux significatifs (Brexit notamment), notre SCPI peut maintenant intervenir aussi sur des cibles d'achat plus importantes du fait de sa taille.

Les investissements ont été significatifs : environ 450 M€ ont été effectivement déployés au cours de l'année.

On peut constater que les acquisitions 2017 ont été bien financées par la collecte, malgré un décalage en début d'exercice et que "l'effet taille" nous évite désormais des fins de collecte non investies comme en 2016.

## MISE EN PLACE EFFECTIVE DE L'EFFET DE LEVIER

Suite à une demande récurrente et insistante de votre Conseil de Surveillance, et pour créer (enfin) un effet relatif sur le rendement de votre SCPI, 350 M€ d'investissements complémentaires sont déjà sécurisés en avance de collecte pour 2018.

C'est un tournant majeur pour notre SCPI pour la faire bénéficier de taux d'emprunts très bas.

Le "loan to value" d'Accimmo Pierre, qui représente le rapport entre son endettement et la valeur de ses actifs est un très modeste 2,3 % fin 2017, mais va devenir très vite plus important.

Il permettra de compenser en partie au moins, la contraction des rendements actes en mains (AEM) pour cette année qui est toutefois de 4,25 % pour des actifs bien localisés géographiquement et récents.

Soulignons que votre Conseil de Surveillance a toujours été soucieux de conforter ce rendement final pour le porteur de parts, ayant précédemment fait augmenter, en accord total avec la société de gestion, le délai de jouissance pour les nouveaux porteurs à six mois.

Nous n'envisageons pas, vis-à-vis des anciens porteurs de parts, de changer cette règle ponctuellement comme on le voit parfois ailleurs.

Notre faible taux d'endettement actuel devient paradoxalement un volet très positif pour saisir des opportunités ponctuelles à venir, grâce à une très forte marge d'investissement possible par emprunt.

## UN CERTAIN "ALIGNEMENT DES PLANÈTES" POUR NOTRE SCPI ?

Le terme pourrait sembler excessif, mais les nouvelles post exercice 2017 vont dans le bon sens.

Les expertises de fin 2017 nous permettent de réaliser une augmentation du prix de la part qui correspond à la progression des expertises à périmètre constant.

Cette augmentation du prix de la part de 197 € à 201 € est tout simplement logique et nous l'avons validée pour le 2 avril 2018.

L'amélioration très forte du Taux d'Occupation Financier (TOF) en 2017 de 4,8 points doit être expliquée et donc nuancée dans son analyse détaillée, mais reste toutefois une excellente nouvelle. En effet, elle provient pour une partie significative de la fin des franchises (mise à disposition des locaux sans loyer réel en début de bail).

Cet aspect fondamental permettant d'assurer la distribution est suivi avec attention par votre Conseil de Surveillance qui pose régulièrement la problématique des locaux vacants.

On doit souligner la réactivité et l'efficacité de la société de gestion, les efforts continus pour trouver des solutions et améliorer ce TOF.

La qualité des acquisitions sur début 2018, qui vous sera explicitée par la société de gestion lors de l'Assemblée Générale, montre que nous sommes dans un bon rythme et que le niveau de la collecte et l'endettement désormais possible et déjà acté ouvrent de belles perspectives, à condition d'intervenir sur des secteurs d'investissement familiers à notre savoir-faire.

On peut donc penser, avec toute la prudence voulue, que notre SCPI présente de bonnes potentialités pour l'avenir.

Nous voulons partager avec vous ce constat encourageant et remercier les équipes très motivées qui permettent cette réflexion positive.

En résumé, bien que le résultat net ait perdu environ 60 centimes par rapport à 2016, l'investissement de début d'année 2017 ayant un peu tardé, nous savons déjà que ce léger retard sera corrigé pour 2018.

Nous sommes donc optimistes sur la faculté spécifique d'Accimmo Pierre à maintenir le cap actuel et même à l'améliorer, car elle dispose de deux éléments structurels très positifs : une solide implantation à Paris et en première couronne (encore très renforcée en 2017 et encore plus en 2018) et surtout la génération récente des immeubles.

De plus, un tel patrimoine offre un aspect extrêmement conservateur et sécurisant en termes d'expertises futures.

## ASPECTS PLUS FORMELS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à la suppression du minimum de parts requis à la première souscription : cette mesure corrige une disposition qui n'a plus de raison d'être et facilitera l'accès à ce placement pour tous. On pense à l'achat programmé mensuel de parts dans des contrats modestes d'assurance-vie.

Une résolution à caractère extraordinaire sur ce sujet vous est soumise, elle modifiera en conséquence l'article 7 des statuts de la SCPI.

Nous avons 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'est beaucoup investi, en parfaite complémentarité avec la société de gestion lors de quatre réunions précédées de quatre pré- réunions en dehors de la société de gestion.

Tout au long de l'année, il a été invité à s'exprimer sur de multiples investissements, souvent par voie électronique au préalable.

Bien que le Conseil de Surveillance n'ait en aucune manière le droit de faire acte de gestion, ses avis ont été toujours pris en compte par la société de gestion.

Ces relations équilibrées ont permis, lors du Conseil de Surveillance du 9 mars 2018, après une très brève argumentation de notre part, d'obtenir pour nos associés une nouvelle baisse de 0,25 % des frais de gestion de la société de gestion, spécifiquement pour Accimmo Pierre.

Nous précisons que nous avons déjà obtenu précédemment deux fois 0,5 point de baisse soit au total 1 %.

Nous vous avons promis un règlement intérieur (RI) du Conseil de Surveillance, qui nous a paru indispensable pour la transparence et pour bien cadrer son fonctionnement, prévoir certaines dispositions notamment en cas d'augmentation du prix de la part.

Il sera disponible à la demande pour toute associé de notre SCPI après son approbation par le Conseil de Surveillance faisant suite à cette Assemblée Générale.

Lors de cette Assemblée Générale, un seul poste sera à renouveler, celui de M. Philippe Bianchi, qui se représente à vos suffrages et dont le travail a toujours été constructif et efficace.

## 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 voterai bien entendu dans le sens des préconisations déjà énoncées.

Je précise que 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 2017

A 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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

##### **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.

##### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

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

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

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 20 avril 2018  
KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

A 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 de la convention suivante :

Avec la société BNP Paribas :

#### **Commission sur les dépôts**

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017, votre société verse une commission sur les dépôts du compte espèces euros ouvert auprès de la société BNP Paribas, calculée sur le solde positif journalier du compte excédent le seuil de 50 000 000 €.

Le taux applicable à cette commission sur les dépôts est égal à la valeur absolue du Taux BCE, soit à ce jour 0,40 % par an.

Celui-ci suivra les évolutions à la hausse ou à la baisse du Taux BCE et sera modifié en conséquence dès que le nouveau Taux BCE est appliqué. Cette commission ne sera plus facturée si le Taux BCE redevient positif.

A ce titre, votre société a comptabilisé une charge d'intérêts pour l'exercice 2017, d'un montant de 253 736,57 €.

### **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.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2017, une commission sur les souscriptions de 40 848 011,52 €, 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2017, un montant de 7 935 801,10 €.

### 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 arrêlée 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2017, un montant de €388 666,75.

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<sup>er</sup> janvier 2012, pour un loyer annuel de 52 548,40 € 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<sup>er</sup> juillet 2014, pour un loyer annuel de 151 179,98 € 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 1 157 415,70 € hors taxes et hors charges locatives. Au titre de l'exercice 2017, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 347 224,70 € 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 remboursé en 2016 n'a fait l'objet d'aucun tirage sur l'exercice 2017. A ce titre, votre société n'a supporté aucune charge d'intérêt au cours de l'exercice 2017.

- 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<sup>er</sup> avril 2017.

Au titre de l'exercice 2017, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 566 173,85 € et le capital restant dû au 31 décembre 2017 est de 34 258 776 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,20 % pour la "Tranche variable" et 0,10 % pour la "Tranche fixe". Au titre de l'exercice 2017, le montant de cette commission s'élève à 272 745,73 €.

Paris La Défense, le 20 avril 2018

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>1 773 305 140,02</b>	<b>1 782 846 530,00</b>	<b>1 372 799 641,58</b>	<b>1 363 640 400,00</b>
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	1 742 887 620,02	1 747 048 700,00	1 365 219 994,73	1 356 750 400,00
Immobilisations en cours	30 417 520,00	35 797 830,00	7 579 646,85	6 890 000,00
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-2 417 112,20</b>		<b>-10 429 740,49</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-2 417 112,20		-10 429 740,49	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>123 234 211,15</b>	<b>143 335 048,75</b>	<b>109 734 224,65</b>	<b>124 705 152,43</b>
Immobilisations financières contrôlées	123 234 211,15	143 335 048,75	109 734 224,65	124 705 152,43
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>1 894 122 238,97</b>	<b>1 926 181 578,75</b>	<b>1 472 104 125,74</b>	<b>1 488 345 552,43</b>
<b>II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	35 645 941,96	35 645 941,96	36 001 743,92	36 001 743,92
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>35 645 941,96</b>	<b>35 645 941,96</b>	<b>36 001 743,92</b>	<b>36 001 743,92</b>
<b>III ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>86 254,70</b>	<b>86 254,70</b>	<b>89 066,64</b>	<b>89 066,64</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations ( dépôt de garantie...)	86 254,70	86 254,70	89 066,64	89 066,64
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>34 508 749,80</b>	<b>34 508 749,80</b>	<b>31 311 485,05</b>	<b>31 311 485,05</b>
Locataires et comptes rattachés	9 569 250,79	9 569 250,79	8 633 076,87	8 633 076,87
Locataires douteux	1 292 527,58	1 292 527,58	1 305 189,47	1 305 189,47
Dépréciations des créances douteuses	-1 000 773,61	-1 000 773,61	-966 227,10	-966 227,10
Autres créances	24 647 745,04	24 647 745,04	22 339 445,81	22 339 445,81
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	174 572,04	174 572,04	8 938,89	8 938,89
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	1 927,09	1 927,09	1 927,09	1 927,09
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	6 463 572,13	6 463 572,13	7 723 354,25	7 723 354,25
<i>Débiteurs divers</i>	18 007 673,78	18 007 673,78	14 605 225,58	14 605 225,58
Provision pour dépréciations des créances				

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>76 388 238,95</b>	<b>76 388 238,95</b>	<b>88 232 204,89</b>	<b>88 232 204,89</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	76 388 238,95	76 388 238,95	88 232 204,89	88 232 204,89
<b>TOTAL III</b>	<b>110 983 243,45</b>	<b>110 983 243,45</b>	<b>119 632 756,58</b>	<b>119 632 756,58</b>
<b>IV PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			<b>-62 419,96</b>	<b>-62 419,96</b>
<b>DETTES</b>	<b>-105 074 016,82</b>	<b>-105 074 016,82</b>	<b>-108 785 599,94</b>	<b>-108 785 599,94</b>
Dettes financières	-43 988 249,26	-43 988 249,26	-42 519 774,66	-42 519 774,66
Dettes d'exploitation	-5 198 953,50	-5 198 953,50	-14 954 240,30	-14 954 240,30
Dettes diverses	-55 886 814,06	-55 886 814,06	-51 311 584,98	-51 311 584,98
<i>Dettes fiscales</i>	-1 122 820,14	-1 122 820,14	-1 080 701,72	-1 080 701,72
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-1 746 169,77	-1 746 169,77	-5 482 024,07	-5 482 024,07
<i>Locataires créditeurs</i>	-9 768 187,33	-9 768 187,33	-11 495 561,18	-11 495 561,18
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-20 944 896,35	-20 944 896,35	-17 358 524,32	-17 358 524,32
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	-22 304 740,47	-22 304 740,47	-15 894 773,69	-15 894 773,69
<b>TOTAL IV</b>	<b>-105 074 016,82</b>	<b>-105 074 016,82</b>	<b>-108 848 019,90</b>	<b>-108 848 019,90</b>
<b>V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	89 137,01	89 137,01	130 175,67	130 175,67
Produits constatés d'avance	-33 604 033,50	-33 604 033,50		
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>-33 514 896,49</b>	<b>-33 514 896,49</b>	<b>130 175,67</b>	<b>130 175,67</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 902 162 511,07</b>		<b>1 519 020 782,01</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 934 221 850,85</b>		<b>1 535 262 208,70</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1 359 415 404,00</b>		<b>331 311 708,00</b>	<b>1 690 727 112,00</b>
Capital souscrit	1 359 415 404,00		331 311 708,00	1 690 727 112,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>153 422 697,46</b>		<b>51 071 403,52</b>	<b>204 494 100,98</b>
Prime d'émission ou de fusion	307 794 391,28		92 646 356,49	400 440 747,77
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-154 371 693,82		-41 574 952,97	-195 946 646,79
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-197 820,26</b>		<b>-4 788 768,55</b>	<b>-4 986 588,81</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>2 744 317,52</b>	<b>3 636 183,29</b>	<b>8 697 862,98</b>	<b>15 078 363,79</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 636 183,29</b>	<b>-3 636 183,29</b>	<b>-3 150 476,89</b>	<b>-3 150 476,89</b>
Résultat de l'exercice	58 050 451,51	-58 050 451,51	71 319 646,89	71 319 646,89
Acomptes sur distribution	-54 414 268,22	54 414 268,22	-74 470 123,78	-74 470 123,78
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 519 020 782,01</b>		<b>383 141 729,06</b>	<b>1 902 162 511,07</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

Au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2016

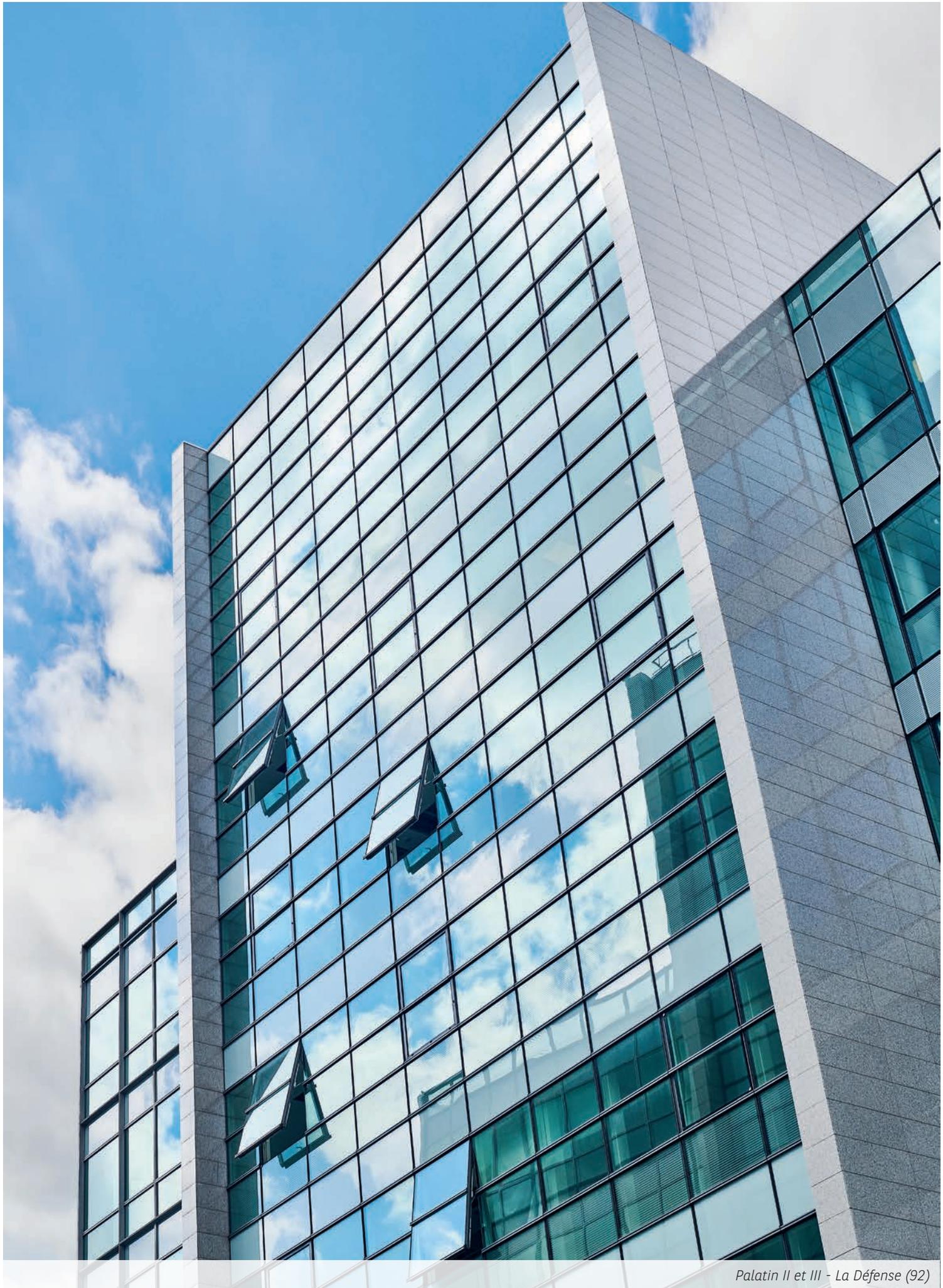
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>106 474 402,08</b>	<b>90 889 401,96</b>
<b>LOYERS</b>	<b>75 999 186,66</b>	<b>62 528 361,56</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>3 863 746,29</b>	<b>4 727 140,05</b>
Produits annexes	3 854 816,91	4 665 920,10
Autres produits de gestion courante	8 929,38	61 219,95
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>107 281,40</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>	<b>6 568 788,87</b>	<b>7 198 190,88</b>
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>1 022 972,41</b>	<b>1 294 173,26</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	709 749,10	1 251 964,57
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	313 223,31	42 208,69
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>8 678 214,30</b>	<b>7 190 958,12</b>
Primes d'assurance	268 351,31	290 473,10
Taxes foncières	6 614 009,23	5 784 624,73
Taxes sur les bureaux	1 795 853,76	1 115 860,29
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>10 234 212,15</b>	<b>7 950 578,09</b>
Taxes locatives	1 091 560,45	1 051 824,37
Charges locatives	9 142 651,70	6 898 753,72
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>25 243 160,46</b>	<b>23 921 803,55</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>18 912 426,45</b>	<b>15 141 536,21</b>
Primes d'assurance	268 351,31	290 473,10
Taxes foncières	6 614 009,23	5 784 624,73
Taxes sur les bureaux	1 795 853,76	1 115 860,29
Taxes locatives	1 091 560,45	1 051 824,37
Charges locatives	9 142 651,70	6 898 753,72
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>2 258 540,78</b>	<b>532 889,29</b>
Entretiens, réparations	2 163 685,87	359 522,80
Travaux refacturables	94 854,91	173 366,49
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>	<b>28 852,15</b>	<b>1 251 964,57</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>1 296 245,08</b>	<b>1 075 787,52</b>
Loyer bail à construction	179 862,40	180 024,09
Charges locatives non récupérées	1 080 174,21	840 044,68
Primes d'assurance	36 208,47	55 718,75
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>412 901,67</b>	<b>265 711,03</b>
Commissions et honoraires	382 262,37	230 111,26
Frais de contentieux	30 639,30	35 599,77
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPOTS ET TAXES</b>	<b>1 318 382,17</b>	<b>903 581,94</b>
Impôts fonciers	971 146,90	689 975,01
Taxes locatives	144 441,36	96 227,44
Taxes sur les bureaux	200 980,91	117 258,49
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	1 813,00	121,00
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	<b>668 042,34</b>	<b>4 043 565,51</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>347 769,82</b>	<b>706 767,48</b>
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	347 769,82	706 767,48
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>81 231 241,62</b>	<b>66 967 598,41</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

Au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2016

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>41 431 886,93</b>	<b>42 487 352,65</b>
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	41 369 466,97	42 487 352,65
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>50 864 722,79</b>	<b>50 632 937,05</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>49 172 479,37</b>	<b>48 956 652,27</b>
Commission de gestion	7 935 801,10	6 469 299,62
Commission de souscription	40 848 011,52	42 392 102,65
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	388 666,75	95 250,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>1 090 250,37</b>	<b>1 034 310,79</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>121 897,32</b>	<b>178 989,05</b>
Honoraires	87 041,91	96 320,13
Frais d'actes		
Services bancaires	19 502,67	71 565,00
Cotisations et contributions	15 352,74	11 103,92
<b>Impôts et taxes</b>	<b>968 353,05</b>	<b>855 321,74</b>
Droits d'enregistrement	14,00	
Contribution économique territoriale	964 168,05	853 116,04
TVA non récupérable	4 171,00	2 205,70
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>445 698,17</b>	<b>423 259,15</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	419 128,05	422 956,40
Pertes sur créances irrécouvrables	14 388,12	295,23
Autres charges de gestion courante	12 182,00	7,52
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	<b>156 294,88</b>	<b>156 294,88</b>
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>62 419,96</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		62 419,96
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-9 432 835,86</b>	<b>-8 145 584,40</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>614 339,56</b>	<b>34 476,29</b>
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	614 339,56	34 476,29
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>1 092 656,15</b>	<b>811 293,69</b>
Charges d'intérêts des emprunts	1 092 656,15	811 293,69
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-478 316,59</b>	<b>-776 817,40</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2,94</b>	<b>5 255,91</b>
Produits exceptionnels	2,94	5 255,91
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>445,22</b>	<b>1,01</b>
Charges exceptionnelles	445,22	1,01
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-442,28</b>	<b>-5 254,90</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>148 520 631,51</b>	<b>133 416 486,81</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>77 200 984,62</b>	<b>75 366 035,30</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>71 319 646,89</b>	<b>58 050 451,51</b>



## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2017 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 423 958 064,49 €. La date d'entrée en jouissance est désormais fixée au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99 06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'application du nouveau règlement ANC constitue un changement de méthode comptable.

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 2017, 94 % 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 "Evaluation des immobilisations locatives". Cette valeur est inscrite dans la colonne "Valeurs estimées", nette des dettes.

## PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

### Changement de méthode comptable.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le règlement ANC n°2016 03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99 06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable 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."

Par ailleurs, 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.

Conformément à l'article du 170 2 du nouveau règlement, le stock de PGR s'élevait à 10 429 740,49 € au 31/12/2016, il a été affecté en report à nouveau à l'ouverture de l'exercice 2017.

Le stock de PGE à l'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2017 s'élevait à 2 458 818,47 €.

## IMPACT DU CHANGEMENT DE MÉTHODE SUR LE REPORT A NOUVEAU (EN €)

Solde initial	Suppression PGR	Application PGE	Solde final
2 744 317,52	10 429 740,49	-2 458 818,47	10 715 239,54

## COMPARABILITÉ DU CHANGEMENT DE MÉTHODE SUR LE POSTE GROS ENTRETIENS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN €)

Solde PGR 31/12/2016	Application PGE au 31/12/2016	PGE au 31/12/2017
10 429 740,49	2 458 818,47	2 417 112,20

Comparabilité du changement de méthode sur le compte de résultat

- le poste Travaux de gros entretiens d'un montant de 1 251 964,57 € au 31/12/2016 correspond aux Grosses Réparations.
- le poste Dotations aux provisions pour gros entretiens d'un montant de 4 043 565,51 € au 31/12/2016 correspond aux Dotations pour grosses réparations.
- le poste Reprises sur provisions pour gros entretiens d'un montant de 1 251 964,57 € au 31/12/2016 correspond aux Reprises sur provisions pour grosses réparations

Les différences de méthodes entre PGR et PGE ne nous ont pas permis d'appliquer rétrospectivement la PGE sur les postes du compte de résultat de l'exercice 2016 et de présenter une comparabilité de ces postes.

## 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 : 9 % hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.
- 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 31/12/2016	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	1 354 106 085,23	397 418 073,01	-1 237 056,03	18 332 674,20	1 731 954 428,01
Frais d'acquisitions	11 754 504,39	20 325,00	-10 014,08	34 733,53	11 730 081,78
Immobilisations en cours	7 576 496,85	465 743 375,14	-442 907 701,99		30 412 170,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	3 150,00	2 200,00			5 350,00
Constructions sur sol d'autrui					0,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>1 373 440 236,47</b>	<b>863 183 973,15</b>	<b>-444 154 772,10</b>	<b>18 367 407,73</b>	<b>1 774 102 029,79</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-640 594,89			156 294,88	-796 889,77
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 372 799 641,58</b>	<b>863 183 973,15</b>	<b>-444 154 772,10</b>	<b>18 523 702,61</b>	<b>1 773 305 140,02</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV	60 675 000,00	13 499 986,50			74 174 986,50
Société civile immobilière	49 059 224,65				49 059 224,65
<b>TOTAL</b>	<b>109 734 224,65</b>	<b>13 499 986,50</b>			<b>123 234 211,15</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 482 533 866,23</b>	<b>876 683 959,65</b>	<b>-444 154 772,10</b>	<b>18 523 702,61</b>	<b>1 896 539 351,17</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 614 087 542,31	1 618 506 500,00	1 236 287 855,21	1 232 076 900,00
Commerces	68 885 324,86	63 520 200,00	69 017 386,67	63 071 500,00
Entrepôts	58 614 784,50	63 760 000,00	58 614 784,50	60 370 000,00
Locaux d'activité	1 299 968,35	1 262 000,00	1 299 968,35	1 232 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 742 887 620,02</b>	<b>1 747 048 700,00</b>	<b>1 365 219 994,73</b>	<b>1 356 750 400,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	30 417 520,00	35 797 830,00	7 579 646,85	6 890 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>30 417 520,00</b>	<b>35 797 830,00</b>	<b>7 579 646,85</b>	<b>6 890 000,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux	109 734 224,65	130 125 970,75	109 734 224,65	124 705 152,43
Camping	13 499 986,50	13 209 078,00		
<b>TOTAL</b>	<b>123 234 211,15</b>	<b>143 335 048,75</b>	<b>109 734 224,65</b>	<b>124 705 152,43</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 896 539 351,17</b>	<b>1 926 181 578,75</b>	<b>1 482 533 866,23</b>	<b>1 488 345 552,43</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2016	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Provision 2017
Dépenses prévisionnelles sur 2017	709 749,10				709 749,10	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2018	1 206 969,37		301 742,34			1 508 711,71
Dépenses prévisionnelles sur 2019	256 500,00		85 500,00			342 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	162 800,00		81 400,00			244 200,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	122 800,00		122 800,00			245 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022			76 600,00			76 600,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 458 818,47</b>	<b>0,00</b>	<b>668 042,34</b>	<b>0,00</b>	<b>709 749,10</b>	<b>2 417 111,71</b>

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

### SPPICAV REAL ACCESS FUND (606 750 actions)

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
	Immeubles	50 590 986,82	116 201 119,12	50 590 986,82
Dettes		-35 666 592,00		-36 022 863,00
Autres actifs				
Disponibilités	10 084 013,18	2 141 227,87	10 084 013,18	4 240 248,36
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>82 675 755,00</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>77 409 165,00</b>
Compte Courant	35 645 941,96	35 645 941,96	36 001 743,92	36 001 743,92
<b>TOTAL</b>	<b>35 645 941,96</b>	<b>35 645 941,96</b>	<b>36 001 743,92</b>	<b>36 001 743,92</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>96 320 941,96</b>	<b>118 321 696,96</b>	<b>96 676 743,92</b>	<b>113 410 908,92</b>

### SCI LYON BUSINESS PARK

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
	Immeubles	48 716 146,00	47 590 000,00	48 716 146,00
Dettes	9 072,83	-1 499 708,87	9 072,83	-1 778 297,70
Autres actifs	889 682,00	1 529 591,93	889 682,00	1 272 388,68
Disponibilités	1 439 213,00	687 956,52	1 439 213,00	1 046 258,58
Autres passifs	-1 994 889,17	-857 623,53	-1 994 889,17	-524 362,13
<b>TOTAL</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>47 450 216,05</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>47 295 987,43</b>
Compte Courant				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>47 450 216,05</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>47 295 987,43</b>

**SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)**

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
	Immeubles	13 335 673,75	12 716 169,73	
Dettes		-280 809,26		
Autres actifs		8 110,13		
Disponibilités	164 312,75	765 607,40		
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>13 499 986,50</b>	<b>13 209 078,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Compte Courant

<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 499 986,50</b>	<b>13 209 078,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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	82 675 755,00	164 385 727,78	6 514 542,52	165 355 729,60	50 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	47 450 216,05	5 945 885,00	438 026,24	30 113 966,24	100 %
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	13 209 078,00	66 032 521,05	2 099 899,69	68 132 420,74	19,39 %
<b>TOTAL</b>	<b>123 234 211,16</b>	<b>143 335 049,05</b>	<b>236 364 133,83</b>	<b>9 052 468,45</b>	<b>263 602 116,58</b>	<b>100,00 %</b>

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Fonds de roulement syndics	86 254,70	89 066,64
<b>TOTAL</b>	<b>86 254,70</b>	<b>89 066,64</b>

Détail des dettes financières	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Emprunts contractés par la SCPI	34 655 219,40	34 427 327,24
Dépôts de garantis versés	9 330 397,44	8 092 447,42
Autorisation de Débit banque	2 632,42	
<b>TOTAL</b>	<b>43 988 249,26</b>	<b>42 519 774,66</b>

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	35 645 941,96	35 645 941,96				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
<b>TOTAL</b>	<b>35 645 941,96</b>	<b>35 645 941,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>

## ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2017
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
	BNP Paribas 24 mois	11/04/2016	12/04/2018	Euribor <sup>(1)</sup> 3 mois moyen mensuel + 0,45 % <sup>(2)</sup>	120 000 000,00	<sup>(3)</sup>	0,00
<b>TOTAL</b>							<b>34 258 776,00</b>
<b>INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS</b>							<b>396 443,40</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>							<b>34 655 219,40</b>

(1) Euribor : Euro interbank offered rate à -0,329 % au 31 décembre 2017.

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

(3) L'emprunt contracté auprès de BNP Paribas pour un montant maximum de 120 000 000€ n'a pas fait l'objet de tirage sur l'exercice.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"			34 258 776,00	34 258 776,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 258 776,00</b>	<b>34 258 776,00</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

### Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	17 702 495,06
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	176 499,13
Débiteurs divers	
Créances fiscales	6 463 572,13
Quote-part Indivisaire à recevoir	283 676,07
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	21 502,65
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
<b>TOTAL</b>	<b>24 647 745,04</b>

### Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	17 702 495,06
Fournisseurs d'immobilisations	1 746 169,77
Dettes fiscales	1 122 820,14
Quote-part Indivisaire à reverser	1 537 239,21
Locataires créditeurs	9 768 187,33
Associés / Dividendes à payer	20 944 896,35
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	12 226,00
Fonds reçus sans BS	1 576 000,00
Créditeurs divers	587 347,34
<b>TOTAL</b>	<b>55 886 814,06</b>

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

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 1 690 727 112 € divisé en 11 050 504 parts de 153 € de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>1 359 415 404,00</b>
Mouvements de l'exercice	331 311 708,00
Souscriptions : 2 353 563 parts	360 095 139,00
Retraits : 188 127 parts	-28 783 431,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>1 690 727 112,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>307 794 391,28</b>
Mouvements de l'exercice	92 646 356,49
Souscriptions : 2 353 563 parts	97 433 322,00
Retraits : 188 127 parts	-4 786 965,51
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>400 440 747,77</b>

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

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>154 371 693,82</b>
Mouvements de l'exercice	41 574 952,97
Commission de souscription	40 848 011,52
Régularisation prélèvement sur prime RAN	726 941,45
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>195 946 646,79</b>

### ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>-</b>
Mouvements de l'exercice	-
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>-</b>



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

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>-197 820,26</b>
<b>SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS</b>	<b>-3 540 966,53</b>
Charonne Régularisation 2048	110 446,00
Guyancourt Cession	-1 995 879,23
Meudon Cession	-1 655 533,30
<b>SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	<b>-1 247 802,02</b>
Blackstar Sortie de composants	-149 806,00
Le chaganne Sortie de composants	-110 315,95
Quatuor Sortie de composants	-433 187,62
Refllet Sortie de composants	-269 911,06
Romainville Sortie de composants	-284 581,39
<b>SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS</b>	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>-4 986 588,81</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Bénéfice net 2016	58 050 451,51
Report à nouveau 2015	2 744 317,52
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>60 794 769,03</b>
Dividende versé	-54 414 268,22
<b>REPORT À NOUVEAU 2016</b>	<b>6 380 500,81</b>

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

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	371 218,42	378 712,37
Conseil de surveillance, remboursement de frais	13 687,07	10 892,80
Conseil de surveillance, assurance	4 222,56	3 351,21
Jetons de présence	30 000,00	30 000,02
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	14 388,12	295,23
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	12 182,00	7,52
<b>TOTAL</b>	<b>445 698,17</b>	<b>423 259,15</b>

## DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation	1 655 849,79	-
Indemnités d'occupation	66 726,40	46 976,55
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	252 667,53	340 484,58
Travaux refacturés	94 854,91	173 366,49
Contribution additionnelle	6 390,66	
Indemnités assurances	214 062,34	
Indemnités diverses	1 565 104,83	4 090 765,79
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires	-839,55	14 326,69
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>8 929,38</b>	<b>61 219,95</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 863 746,29</b>	<b>4 727 140,05</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Sequestre travaux Perigare 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	
<b>TOTAL</b>	<b>-107 281,40</b>	<b>-</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Commissions de souscription	-40 848 011,52	-42 392 102,65
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Mion)		-95 250,00
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	
<b>TOTAL</b>	<b>-41 369 466,97</b>	<b>-42 487 352,65</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		0,00
Produits financiers divers	614 339,56	34 476,29
<b>TOTAL</b>	<b>614 339,56</b>	<b>34 476,29</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	1 092 656,15	811 293,69
<b>TOTAL</b>	<b>1 092 656,15</b>	<b>811 293,69</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-478 316,59</b>	<b>-776 817,40</b>



## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2017

Au 31/12/2016

### Produits exceptionnels

Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		5 254,62
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	2,94	1,29
<b>TOTAL</b>	<b>2,94</b>	<b>5 255,91</b>

### Charges exceptionnelles

Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	445,22	1,01
<b>TOTAL</b>	<b>445,22</b>	<b>1,01</b>

<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-442,28</b>	<b>5 254,90</b>
------------------------------	----------------	-----------------

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNPParibas REIM France	
Commissions d'arbitrage	388 666,75
Commissions de souscription	40 848 011,52
Commissions de gestion	7 935 801,10
Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Dividende encaissé	1 364 995,77
Nominal de l'avance en compte-courant	
Intérêts versés / reçus	
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	0,00
Nominal de l'avance en compte-courant	0,00
Intérêts versés / reçus	0,00
Souscriptions versées	13 499 986,50
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	3 792 187,50
Nominal de l'avance en compte-courant	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus	1 411 605,60

## ➤ INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

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

Produits à recevoir	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	5 592 122,88
Fournisseurs Avoirs à recevoir	1 927,09
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	355 801,96
<b>TOTAL</b>	<b>5 949 851,93</b>

<b>Charges à payer</b>	<b>Montants</b>
Intérêts courus sur emprunts	396 443,40
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 497 554,92
Locataires avoirs à établir	1 797 933,77
Dettes fiscales	-15 556,91
<b>TOTAL</b>	<b>8 676 375,18</b>

## ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2017
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	966 227,09	347 769,82	301 340,18	11 883,12	1 000 773,61
Dépréciation des créances diverses					0,00
Provisions pour risques et charges	62 419,96		62 419,96	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 028 647,05</b>	<b>347 769,82</b>	<b>363 760,14</b>	<b>11 883,12</b>	<b>1 000 773,61</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements donnés Montants

#### 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.

#### Promesses d'achat

Acquisition d'un entrepôt en VEFA situé à GARONS - ZAC Mitra	25 756 510,00
Acquisition d'un immeuble de commerce en VEFA situé à PAVILLONS SOUS BOIS - Avenue de Rome, Allée de Luxembourg, Avenue Georges Pompidou et Rue Louise Michel	19 017 900,00
Promesse Sygnallagmatique d'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Saint-Ouen - 1/5 rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs	118 620 000,00

#### Engagements reçus

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 2017 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2016	2017
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751		11 017 751		
75009 PARIS 31, bis, rue Bergère	02/02/09	1 054	3 525 000		1 430	3 526 430		
<b>50 % en indivision</b>								
75009 PARIS 5-7, rue du Delta	23/11/12	5 325	29 229 857	4 000	1 290 911	30 524 769		
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		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>14 221</b>	<b>88 614 857</b>	<b>4 011 834</b>	<b>1 360 236</b>	<b>93 986 928</b>	<b>104 365 000</b>	<b>110 890 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier	VENDU							
<b>34 % en indivision</b>								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher	30/06/10	3 582	6 154 677	367 984		6 522 661		
<b>35 % en indivision</b>								
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/11	8 523	17 133 000	1 650	428 579	17 563 229		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 63, bis avenue 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 Camille Desmoulins	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114		22 280 114		
92230 GENNEVILIER Le Chaganne 1, Promenade de la bonnette	28/10/14	8 555	32 200 000	4 500		32 204 500		
92230 GENNEVILIER ZAC des Barbanniers 2, place des Hauts Tilliers	18/05/10	1 642	3 550 740	2 700	244 658	3 798 098		
<b>50 % en indivision</b>								
92240 MALAKOFF 218-224, avenue Pierre Brossolette	10/07/13	6 084	22 600 000	3 800	761 701	23 365 501		
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000			30 200 000		
92250 LA GARENNE COLOMBES Vision 89-91, boulevard National	17/02/14	7 887	28 590 000	3 500	39 854	28 633 354		
92360 MEUDON LA FORET 1-3, avenue du Maréchal Juin	VENDU							
<b>51 % en indivision</b>								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2016	2017
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7, Promenade Jean Rostand	25/07/13	15 328	49 260 000	4 150	472 141	49 736 291		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102 rue, de Paris <b>30 % en indivision</b>	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		
93200 SAINT DENIS LE PODIUUM 1, rue du Parc A 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	4 300	3 207 866	262 247 326		
93210 SAINT DENIS Les Portes de France <b>80 % en indivision</b>	01/10/15	20 014	117 154 960	46 152	536 000	117 737 112		
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 CRETEIL 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	6 000	18 457	31 174 457		
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	880	18 585 875		
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	102 299	5 661 989		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>199 551</b>	<b>1 191 346 578</b>	<b>6 339 603</b>	<b>11 101 370</b>	<b>1 208 787 551</b>	<b>832 716 900</b>	<b>1 186 326 500</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
06200 NICE 1, boulevard 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, avenue Henry le Chatelier	18/11/10	1 853	3 900 000	2 400	15 574	3 917 974		
34000 MONTPELLIER 43, rue de Thebes	06/10/10	2 697	4 990 000	5 750		4 995 750		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2016	2017
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		
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 FERRAND 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	12 424	42 650 000			42 650 000		
69009 LYON 52, Quai Paul Sedallian <b>35 % en indivision</b>	16/06/11	4 814	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		6 854 450		
69570 DARDILLY Chemin des Cuers	01/08/13	1 578	3 850 000	1 950		3 851 950		
69760 LIMONEST 304, route nationale 6 <b>50 % en Indivision</b>	02/02/10	2 230	4 841 446	550	2 597	4 844 593		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>104 282</b>	<b>309 952 887</b>	<b>1 337 705</b>	<b>22 471</b>	<b>311 313 063</b>	<b>301 885 000</b>	<b>321 290 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNES</b>								
78310 COIGNIERES Rue des freres lumieres <b>51 % en Indivision</b>	15/10/12	7 302	12 182 005	383	26 560	12 208 947		
92270 BOIS COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	2 610	12 364 066		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNES</b>		<b>10 061</b>	<b>24 542 005</b>	<b>1 839</b>	<b>29 170</b>	<b>24 573 013</b>	<b>22 113 900</b>	<b>24 319 800</b>
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie Lieu dit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2016	2017
64600 ANGLET 27B, avenue Jean Leon 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		11 373 469		
84000 PAU Avenue du Maréchal de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) <b>68 % en indivision</b> Bail à construction	29/11/12	5 414	20 283 110	3 264		20 286 374		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>23 859</b>	<b>44 302 110</b>	<b>10 202</b>		<b>44 312 312</b>	<b>40 957 600</b>	<b>39 200 400</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>								
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 8, avenue des trois Peuples	07/07/09	975	910 000			910 000		
91140 VILLEBON-SUR- YVETTE ZAC de Courtaboeuf - Avenue de la Baltique <b>20 % en indivision</b>	12/01/79	469	381 123		8 846	389 968		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 444</b>	<b>1 291 123</b>		<b>8 846</b>	<b>1 299 968</b>	<b>1 232 000</b>	<b>1 262 000</b>
<b>ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE</b>								
94140 ALFORVILLE 13, rue Jean Baptiste Preux	21/05/13	15 057	21 025 200	8 700		21 033 900		
<b>TOTAL ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>15 057</b>	<b>21 025 200</b>	<b>8 700</b>		<b>21 033 900</b>	<b>21 880 000</b>	<b>22 090 000</b>
<b>ENTREPOTS PROVINCE</b>								
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 MURE 14, avenue 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		
<b>TOTAL ENTREPOTS PROVINCE</b>		<b>41 201</b>	<b>37 470 000</b>	<b>20 200</b>	<b>90 685</b>	<b>37 580 885</b>	<b>38 490 000</b>	<b>41 670 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>		<b>409 676</b>	<b>1 718 544 760</b>	<b>11 730 082</b>	<b>12 612 778</b>	<b>1 742 887 620</b>	<b>1 363 640 400</b>	<b>1 747 048 700</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>370 671</b>	<b>1 344 509 600</b>	<b>11 719 582</b>	<b>9 404 912</b>	<b>1 365 634 094</b>	<b>1 349 119 000</b>	<b>1 386 658 700</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>								
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
93400 SAINT-OUEN 1/5, rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs			13 180 000	7 830		13 187 830		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>13 180 000</b>	<b>7 830</b>		<b>13 187 830</b>		<b>13 187 830</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2016	2017
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	57 589	13 868 890	2 200		13 871 090		
<b>TOTAL ENTREPOT PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>57 589</b>	<b>13 868 890</b>	<b>2 200</b>		<b>13 871 090</b>	<b>0</b>	<b>19 420 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNES</b>								
93320 LES PAVILLONS- SOUS-BOIS Avenue de Rome Allée de Luxembourg Avenue Georges Pompidou Rue Louise Michel	<b>22/03/17</b>	<b>7 733</b>	<b>3 356 100</b>	<b>2 500</b>		<b>3 358 600</b>		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>7 733</b>	<b>3 356 100</b>	<b>2 500</b>		<b>3 358 600</b>	<b>0</b>	<b>3 190 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>65 322</b>	<b>30 404 990</b>	<b>12 530</b>		<b>30 417 520</b>	<b>0</b>	<b>35 797 830</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>								
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 1-3, rue du Passeur de Boulogne (41,45 % <sup>(2)</sup> en indivision de 19 447 m <sup>2</sup> )	09/12/14	8 061	60 675 000			60 675 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>8 061</b>	<b>60 675 000</b>			<b>60 675 000</b>	<b>77 409 165</b>	<b>82 675 755</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
SCI LYON BUSINESS PARK 69 800 ST PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	22 008	47 844 314	1 214 910		49 059 225		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>22 008</b>	<b>47 844 314</b>	<b>1 214 910</b>		<b>49 059 225</b>	<b>46 379 141</b>	<b>47 450 216</b>
<b>CAMPING PROVINCE</b>								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
• Côte de Nacre – St Aubin sur Mer (14) – 17, rue du Général Moulton								
• Douce Quiétude – St Raphael (83) – 3435, bd Jacques Baudino								
• Le Col Vert – Vieille Saint Girons (40) – 1548 Route de l'Etang	15/06/17	125 228	13 499 987			13 499 987		
• Plein Air des Chênes – Clapiers (34) – Avenue Georges Frêche								
• Hervé Vagues – Vendres Plage (34) – Chemin des Montilles (19,39 % en indivision de 645 836 m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>								
<b>TOTAL CAMPINGS PROVINCE</b>		<b>125 228</b>	<b>13 499 987</b>			<b>13 499 987</b>		<b>13 209 078</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>155 297</b>	<b>122 019 301</b>	<b>1 214 910</b>		<b>123 234 211</b>	<b>123 788 306</b>	<b>143 335 049</b>



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2016	2017

## 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 Général Moulton
- Douce Quiétude – St Raphael (83) – 3435, bd Jacques Baudino
- Le Col Vert – Vieille Saint Girons (40) – 1548 Route de l'Etang 15/06/17
- Plein Air des Chênes – Clapiers (34) – Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues – Vendres Plage (34) – Chemin des Montilles

(19,39 % en indivision de 645 836 m<sup>2</sup>) <sup>(4)</sup>

### COMMERCES PROVINCE

SCI LYON BUSINESS PARK  
69 800 ST PRIEST 02/12/14  
6, allée Irène Joliot Curie

#### SPPICAV REAL ACCESS FUND

63100  
CLERMONT-FERRAND  
Z.I. du Brezet boulevard  
Saint Jean, 10/11/15 8 368 35 645 942 35 645 942  
1, rue Jules Verne  
(24,50 % <sup>(3)</sup> en indivision de 34 154 m<sup>2</sup>)

### TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES

<b>RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>	<b>8 368</b>	<b>35 645 942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 645 942</b>	<b>36 001 744</b>	<b>35 645 942</b>
--	--------------	-------------------	----------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>638 663</b>	<b>1 906 614 993</b>	<b>12 957 522</b>	<b>12 612 778</b>	<b>1 932 185 293</b>	<b>1 523 430 450</b>	<b>1 961 827 521</b>
----------------------	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

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 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

(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 m<sup>2</sup>.

(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 Verne d'une surface de 34 154 m<sup>2</sup>

(4) 19,39 % de l'OPCI

# L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2018

### ➤ 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 2017,
- 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 2017,
- 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,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination d'un membre du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### ➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion, réduisant le taux de la commission de gestion à 8,75 % HT au maximum,
- Modification de l'article 6 des statuts relatif au capital social, augmentant le montant du capital social statuaire à 3 milliards d'euros,
- Modification de l'article 7.1 des statuts relatif à l'augmentation du capital modifiant le nombre de parts minimum à détenir pour souscrire,
- Modification de l'article 23 des statuts relatif aux Assemblées Générales pour prévoir le vote électronique,
- Modification de l'article 20 des statuts relatif au Conseil de surveillance modifiant le nombre de parts à détenir pour être membre.

### ➤ 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 2017 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2017 :

- le capital atteignait la somme de 1 690 727 112 €, soit une augmentation de 331 311 708 €,
- le poste "primes d'émission" nettes de prélèvements s'élevait à 204 494 100,98 €, soit une augmentation de 51 071 403,52 €.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2017.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2017	71 319 646,89 €
Majoré du report à nouveau	15 078 363,79 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>86 398 010,68 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2017</b>	<b>74 470 123,78 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>11 927 886,90 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 7,98 €.

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 <sup>er</sup> trim 2017	2 <sup>ème</sup> trim 2017	3 <sup>ème</sup> trim 2017	4 <sup>ème</sup> trim 2017
Pour un trimestre entier	2,01 €	1,95 €	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 2017 :

- valeur comptable 1 902 162 511,07 €  
soit 172,13 € 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 2017 :

- valeur de réalisation 1 934 221 850,85 €  
soit 175,03 € 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 2017 :

- valeur de reconstitution 2 319 999 619,16 €  
209,95 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts après avis du conseil de surveillance, 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 2018.

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 après avis du conseil de surveillance, 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 ou sur le montant des souscriptions dans le cadre d'une augmentation de capital 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 2018.

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 et qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 4 222,56 € pour l'exercice 2017.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 57 000 € par exercice. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

## TREIZIÈME 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 13 687,07 € pour l'année 2017.

**Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de surveillance :**  
**Il y a cette année 13 candidatures pour 1 poste 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.**

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Philippe BIANCHI,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Bernard DUTREUIL,
- Monsieur Philippe ENJELVIN,
- Monsieur Philippe GANDON,
- Monsieur Jean-Luc KROL,
- Monsieur Cédric LATESSA,
- Monsieur Mathieu MAGNANT,
- Monsieur Jacques MIGNAUX,
- Monsieur Gérard POGOREL,
- Monsieur Jean-Luc PONS,
- SACRA, Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance,
- SIMBA Patrimoine.

Ce candidat est élu pour une durée maximum de trois années. Son mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2020.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

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.

## ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 relatif à la rémunération de la société de gestion afin de réduire le taux de la commission de gestion, comme suit :

### **Ancienne rédaction :**

"Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
[...]"

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, cette commission est de 9,00 % hors taxes au maximum (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation). [...]"

### **Nouvelle rédaction :**

"Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
[...]"

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, cette commission est de 8,75 % hors taxes au maximum (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation). [...]"

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6 alinéa 3 des statuts relatif au capital social afin de porter à 3 milliards d'euros le plafond du capital social statutaire maximum comme suit :

### **Ancienne rédaction**

"Article 6. CAPITAL SOCIAL  
[...]"

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).  
[...]"

### **Nouvelle rédaction**

"Article 6. CAPITAL SOCIAL  
[...]"

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €).  
[...]"

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier dans l'article 7. Augmentation et réduction du capital", le paragraphe 1 "Augmentation du capital" comme suit :

### **Ancienne rédaction :**

"1. Augmentation du capital  
[...]

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de dix parts. Par contre, aucun minimum ne sera imposé aux associés à l'occasion de leurs nouveaux apports."

### **Nouvelle rédaction :**

"1. Augmentation du capital  
[...]

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum d'une part."

## DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter au Titre V des statuts "Assemblées Générales", article 23 paragraphe "ASSEMBLEES GENERALES" un alinéa relatif à la possibilité pour les associés de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

### **Ancienne rédaction :**

"TITRE IV – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES,  
Article 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES  
[...]

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation. [...]"

### **Nouvelle rédaction :**

"TITRE IV – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES,  
Article 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES  
[...]

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. [...]"

Le reste de l'article demeure inchangé.

## VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter au titre IV des statuts "Contrôle de la Société", article 20 paragraphe "1-NOMINATION"

### **Ancienne rédaction :**

"TITRE IV – Contrôle de la Société,  
Article 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE, 1-NOMINATION  
[...]

Un membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de cinquante parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat.

Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2014 et aux cooptations qui interviendront après l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. [...]"

### **Nouvelle rédaction :**

"TITRE IV – Contrôle de la Société,  
Article 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE, 1-NOMINATION  
[...]

Un membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat.

Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2018 et aux cooptations qui interviendront après l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. [...]"



14<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION - 1 POSTE À POURVOIR - 13 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
BIANCHI Philippe*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2003/2011 : DG Représentation française d'une organisation européenne &amp; Expert près de la Commission Européenne,</li> <li>• Depuis 2012 : retraité + Dirigeant d'un Cabinet de conseil + Bailleur privé + Gestionnaire de patrimoine Immobilier familial,</li> <li>• Membre du Comité Consultatif de AFER (Ass Franç Epargne &amp; Retraite),</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de ACCIMMO PIERRE/BNP</li> </ul>	67	310
BOULAND Claude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• viticulteur en touraine depuis 1994</li> <li>• Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et Edissimmo</li> </ul>	66	60
DUTREUIL Bernard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bailleur privé et gérant de SCI familiale,</li> <li>• 2012-2013 : Président de société interbancaire domaine internet,</li> <li>• Retraité ex BNP Paribas Directeur Réseau France et Fédération Bancaire Française,</li> </ul>	67	532
ENJELVIN Philippe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DRH Sogerma Group (filiale AIRBUS),</li> <li>• DRH Adjoint STELIA AEROSPACE (filiale AIRBUS),</li> <li>• Président ASYSTIR RH (consul RH).</li> </ul>	61	267
GANDON Philippe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retraité,</li> <li>• Auparavant, conseiller en entreprises,</li> <li>• formateur indépendant notamment dans les secteurs du BTP et de l'immobilier,</li> <li>• titulaire d'une maîtrise de droit des affaires.</li> </ul>	64	400
KROL Jean-Luc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsable des achats et des approvisionnements,</li> <li>• SAS BALLARIO et FILS, 81160 SAINT JUERY</li> </ul>	61	89
LATESSA Cédric	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du Conseil stratégique de plusieurs sociétés privées,</li> <li>• Membre de plusieurs comités d'investissement de différents fonds,</li> <li>• Plus de 10 ans d'expérience en finance.</li> </ul>	40	158
MAGNANT Mathieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingénieur patrimonial BNP Paribas,</li> <li>• Responsable d'Equipe Banque Privée.</li> </ul>	35	398
MIGNAUX Jacques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Général de la Gendarmerie Nationale (2010-2013),</li> <li>• Conseiller d'Etat (2013-2014),</li> </ul>	63	550
POGOREL Gérard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Professeur d'Economie et de Management-Emérite,</li> <li>• Ecole Nationale Supérieure des Télécommunications, Telecom ParisTech.</li> </ul>	73	267
PONS Jean-Luc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chef de groupe comptable (Fiducial Expertise)</li> <li>• Membre du Conseil de surveillance (Multiimmobilier 2)</li> <li>• Membre du Comité consultatif (AFER)</li> </ul>	48	52
SACRA - Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentée par Stève BAUMANN,</li> <li>• SACRA, Président du Directoire,</li> <li>• SCI SAKKARAH, Représentant du Gérant (SACRA),</li> <li>• SCPI Accès Valeur Pierre, Membre du conseil de surveillance,</li> <li>• SCPI Elysées Pierre, Membre du conseil de surveillance,</li> <li>• SCPI La Française Pierre, Membre du conseil de surveillance.</li> </ul>		10 811
SIMBA Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentée par Virginie SIDROT,</li> <li>• Ex dirigeante de société à activité internationale,</li> <li>• Actuellement, gérante de portefeuille immobilier.</li> </ul>		1 604

(\*) 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.



*Le Chrysalis - Vaux-en-Velin (69)*

# 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<sup>er</sup> janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France. Ces prélèvements à la source sont opérés en même temps que les prélèvements sociaux (pour 2017 le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 %).

Pour les produits ayant la nature d'intérêt, le taux du prélèvement forfaitaire est de 24 %. Pour les dividendes issus des investissements dans des OPCI, ce taux du prélèvement est de 21 %.

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.

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

Pour les associés non-résidents 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.

## ENDETTEMENTS 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.

A 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. A 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) calculés en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «BRUT»

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

### 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 d'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

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)

Photo de couverture : Immeuble Palatin - La Défense



L'immobilier  
d'un monde  
qui change