

# SOPRORENTE 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 - BDFF

#### 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

# LA SCPI

## ➤ SOPRORENTE

### Société Civile de Placement Immobilier

régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier.

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

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

**SIREN :** 318 209 426 RCS Nanterre.

### Le Conseil de Surveillance

#### Président

■ Gabriel SCHREIBER  
92330 - SCEAUX

#### Vice-Présidente

■ Sylvie BOYER NARDON  
92500 - RUEIL MALMAISON

#### Membres

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

#### Commissaire aux comptes

■ DELOITTE & ASSOCIES  
M. Sylvain GIRAUD  
Tour Majunga - 6, place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense cedex

#### Dépositaire

■ BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES  
9, rue du débarcadère  
93761 PANTIN CEDEX  
Siège social : 3, rue d'Antin  
75002 PARIS

#### Expert externe en évaluation

■ CRÉDIT FONCIER EXPERTISE  
19, rue des Capucines  
75001 PARIS



# SOMMAIRE



ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DECEMBRE 2017	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017	28
L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 13 JUIN 2018	42
GLOSSAIRE	44
NOTES	46



# Éditorial

Cyril de Francqueville,

Délégué Général 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 retenu 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. 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 en 2017 des résultats très satisfaisants. La demande sera restée mieux que correctement orientée, avec plus de 2,6 millions de m<sup>2</sup> de bureaux placés en Ile-de-France, contre une moyenne décennale de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

Le volume investi en immobilier d'entreprises en France est un peu en retrait par rapport à 2016, 26,4 Mds€ (-17 % sur un an), mais se positionne très au-dessus de la moyenne des dix dernières années.

Les taux de rendement immobiliers ont poursuivi, mais moins significativement, leur mouvement de contraction.

Le marché locatif reste pour autant 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.

Le niveau des valeurs locatives de 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 plus que jamais du travail d'"asset management" conduit par son gérant.

Votre **SCPI Soprente** est également active sur le marché dans le cadre des arbitrages et des réinvestissements réalisés chaque année, dont le volume annuel est réglementairement limité. Les ventes d'actifs ont représenté en 2017 quelque 9,6 % de la valeur vénale du patrimoine. Les fonds en résultant ont pu être réinvestis sur le même exercice, à hauteur de 8,5 M€, conduisant pour la première fois à un financement partiel par emprunt bancaire (au taux de 1,12 % pour un rendement immobilier "acte en mains" de 4,04 %).

Votre SCPI, sur l'exercice écoulé, aura renforcé sa présence sur Paris intra-muros et la classe d'actifs "Commerce", conformément aux objectifs partagés par votre société de gestion et le Conseil de Surveillance.



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2017

## FICHE D'IDENTITÉ

NOM	Soprente
TYPE	Immobilier de bureaux France entière
NOMBRE DE PARTS	241 255 parts
CAPITAL	36 912 015 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 922

## ► LES CHIFFRES CLÉS

### LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale .....	70,46	292,04 €
Valeur de réalisation .....	68,73	284,88 €
Valeur de reconstitution .....	81,69	338,60 €

### LA DISTRIBUTION

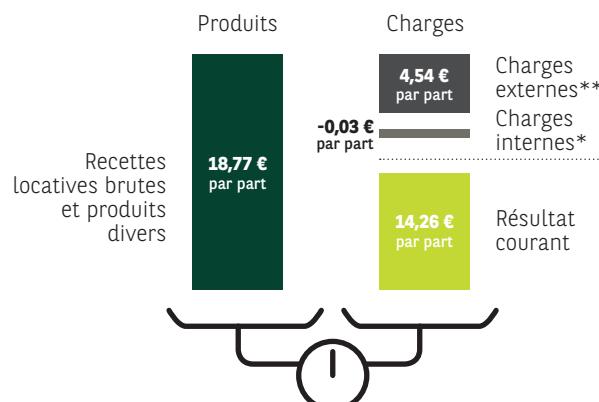
Distribution annuelle .....	12,00 €/part
Distribution complémentaire .....	2,50 €/part
Report à nouveau cumulé .....	12,05 €/part

### LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges .....	1 233 387 €
Nombre de parts échangées .....	4 172 parts
Prix moyen net vendeur .....	296 €
Prix moyen acheteur .....	325 €
Confrontations .....	Mensuelles

Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h

## ► LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

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

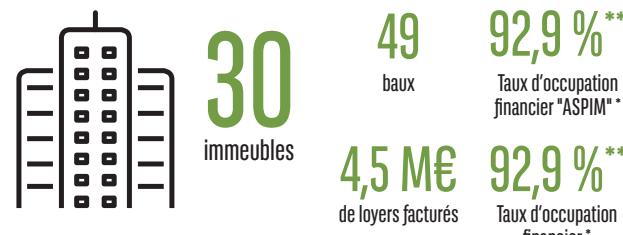
## ► PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
8,85 %	8,58 %	4,46 %	+15,66 %

### 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 libérateur 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 acquéreur moyen de l'année 2017 et le prix acquéreur moyen de l'année 2016 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 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 sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

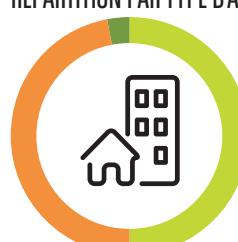
\*\* Moyenne annuelle 2017.

## ► RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

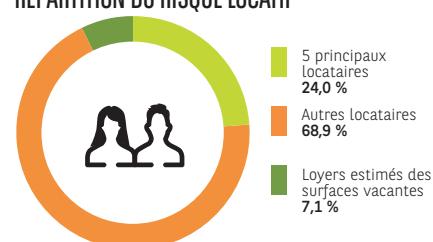
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



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

Nous 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

## SOPRORENTE

En valeur vénale, 36 % des actifs de Soprente sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



**45 %**

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



**43 %**

des sites équipés pour le tri sélectif



**28 %**

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



**12 %**

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



**12 %**

des actifs sont équipés de bornes pour voitures électriques



**12 %**

des actifs disposent de places de vélos



**0 %**

des actifs identifiés comme pollués



**14 %**

EN NIVEAU 3  
(accessibilité totale)

**72 %**

EN NIVEAU 1  
(accessibilité partielle)

**14 %**

EN NIVEAU 2  
(accessibilité partielle)

**0 %**

EN NIVEAU 0  
(pas d'accès)

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## 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.

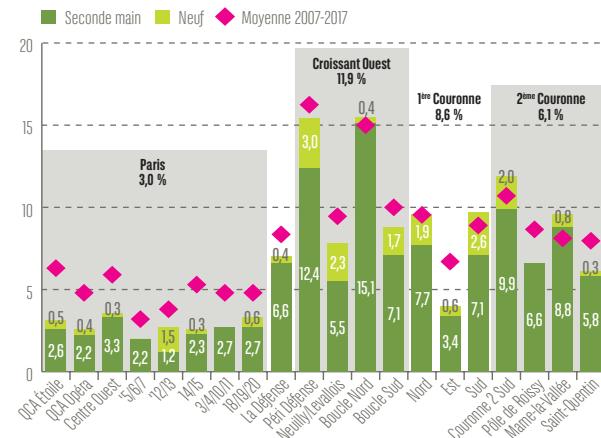
## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

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>).

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 %). A 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.

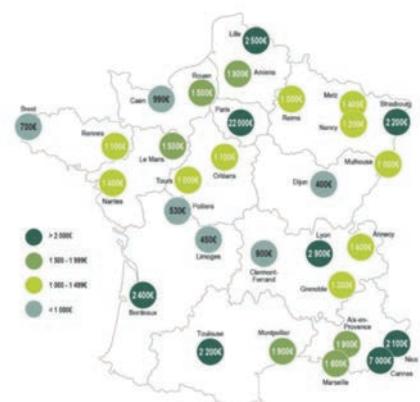
\*16 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes et Toulouse.

# LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

La progression du chiffre d'affaires du commerce de détail se confirme en 2017 avec un indice bien orienté (+4,0 % en glissement annuel). Par secteur d'activité, l'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) connaît une bonne performance (+6,9 % en glissement annuel) tout comme la restauration (+6,1 %) alors que la croissance est moindre pour les secteurs de l'habillement (+2,5 %) et de l'ameublement – habitat (+1,7 %).

Concernant les valeurs locatives, les valeurs "Prime" ont plutôt tendance à se maintenir alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, ont tendance à stagner, voire à baisser. Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effilocher.

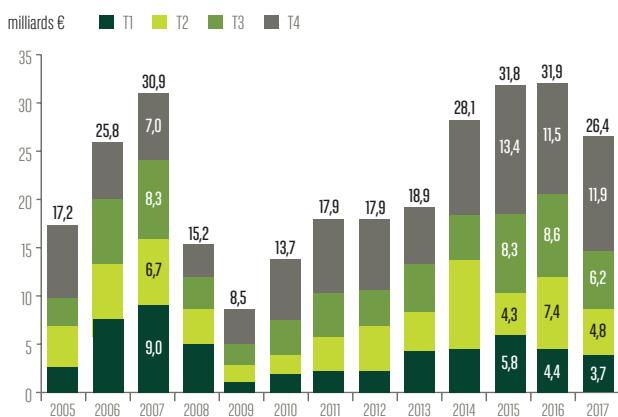
LOYER "PRIME" – COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE 2017 (€/m<sup>2</sup>/an HT. HC.)



# 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



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 Ile-de-France, on compte quatre opérations supérieures à 500 millions d'euros, dont Ecowest 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.

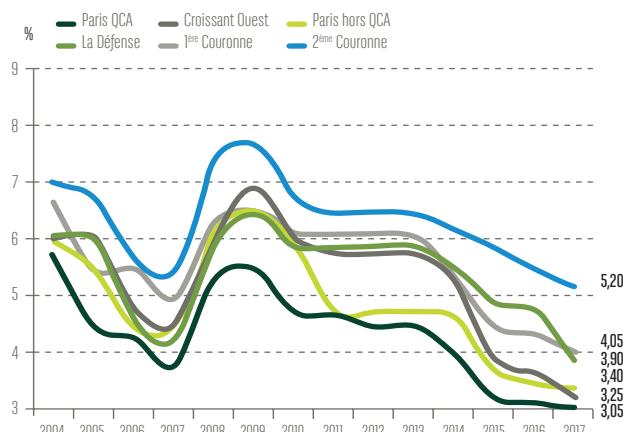
Les transactions de commerce sont en baisse de 25 % et atteignent environ 4 milliards d'euros. Cela s'explique notamment par l'absence de grande transaction de plus de 300 millions d'euros. Le commerce de centre-ville reste sur la première marche du podium avec 46 % des volumes tant à Paris qu'en Régions.

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 taux de rendement Prime atteignent des plafonds, 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

En commerce de centre-ville, des transactions proches des 2 % ont été réalisées en 2017 quand le potentiel de réversion était identifié. Sur les actifs parisiens stabilisés, les taux se situaient autour de 2,75 %. Pour toutes les typologies de commerce, un point bas a été atteint mais sur les meilleurs immeubles, des taux plus agressifs pourront encore être constatés en 2018.



Rue Marcel Bontemps - Boulogne-Billancourt (92)

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### ACQUISITIONS

En 2017, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de 5 actifs pour un volume global de 8,5 M€ AEM. Ce portefeuille, exclusivement situé à Paris intra-muros, est composé de 4 commerces en pied d'immeuble (activité de restauration) et d'une crèche. Il est loué à 100 % :

- 137 avenue Malakoff (75016), actif loué au groupe "Gran Maximo" ;
- 180 rue du Faubourg Saint Honoré (75008), immeuble loué à l'enseigne "Merci Jérôme" ;
- 16 rue Linné (75005), local loué à "Affogato" ;
- 96 rue Jean-Pierre Timbaud (75011), actif loué à l'établissement "Les Belles Miettes" ;
- 117 rue de Montreuil (75011), actif loué à "Crèche de France".

Adresse	Nature	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix AEM (M€)
Paris 16 <sup>ème</sup> 137 avenue Malakoff	Commerce	204	3,0
Paris 8 <sup>ème</sup> 180 rue du Faubourg Saint-Honoré	Commerce	259	2,2
Paris 11 <sup>ème</sup> 96 rue Jean Pierre Timbaud	Commerce	45	0,8
Paris 5 <sup>ème</sup> 16 rue Linné	Commerce	123	1,0
Paris 11 <sup>ème</sup> 117 rue de Montreuil	Crèche	154	1,5
<b>TOTAL</b>		<b>785</b>	<b>8,5</b>



Rue du Faubourg Saint-Honoré, Paris 8<sup>ème</sup>

Ces acquisitions ont été financées par :

- la cession de l'actif rue Kléber à Levallois-Perret (92) intervenue en juillet 2017 pour 6,2 M€ (qui a également permis de compenser le léger surinvestissement au 31 décembre 2016)
- un emprunt contracté auprès de LCL pour un montant de 5,6 M€, au taux fixe de 1,12 % sur 5 ans (cf. endettement et levier).

#### CESSIONS

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

Dans ce cadre, l'actif situé rue Kléber à Levallois-Perret (92) a été vendu en juillet 2017, au prix de 6,2 M€. Cet actif était 100 % vacant et ne présentait plus de perspective de valorisation dans le cadre de la stratégie de votre SCPI. Il avait été acquis en 2007 au prix acte en main de 5,5 M€ et fait l'objet de travaux de rénovation à hauteur de 0,7 M€ pour accueillir son dernier locataire.

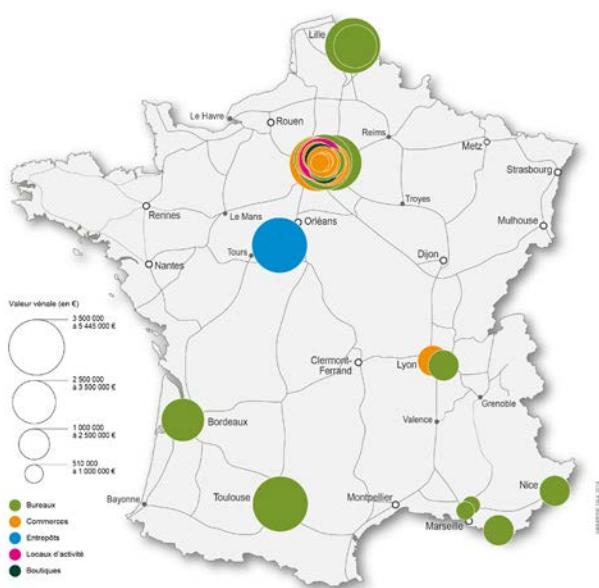
Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur (M€)
Levallois Perret (92) 34 rue Kleber	1 298	Bureaux	6,2

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

Conformément à sa stratégie, les acquisitions réalisées en 2017 ont permis à votre SCPI de recentrer son portefeuille d'actifs sur Paris intra-muros d'une part (environ 39 % du patrimoine en 2017 versus environ 27 % en 2016) et sur les locaux dits ERP "Établissement Recevant du Public" d'autre part. Les commerces représentent ainsi dorénavant 47 % du patrimoine, presque autant que les bureaux qui restent toutefois majoritaires (50 %).

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activités	Entrepôts	Total
Paris	11,2 %	27,4 %	0,0 %	0,0 %	38,6 %
Région parisienne	11,2 %	11,2 %	3,0 %	0,0 %	25,4 %
Province	27,6 %	8,4 %	0,0 %	0,0 %	36,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>50,0 %</b>	<b>47,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

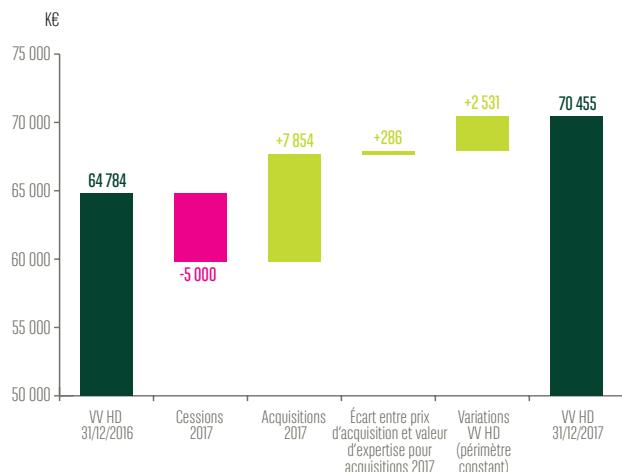


### EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprente, au 31 décembre 2017, s'élève à 70 455 K€ hors droits, soit une hausse de 8,8 % par rapport à 2016. La progression de 5,7 M€ s'explique par les événements et effets suivants :

- +8,2 M€ au titre des acquisitions des 5 actifs parisiens (dont 7,9 M€ de prix d'acquisition HD et 0,3 M€ de gain de valeur entre ce montant et la valeur d'expertise au 31 décembre 2017),
- 5,0 M€ de valeur d'expertise des immeubles cédés (valeurs au 31 décembre 2016),
- +2,5 M€ de progression des valeurs d'expertise à périmètre constant.

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HORS DROIT ENTRE 2016 ET 2017



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de +4,2 % en 2017. Le marché actuel est caractérisé par une abondance de liquidités et des taux d'intérêt historiquement bas. Ainsi, la hausse globale des valeurs du patrimoine de la SCPI résulte principalement de la compression des taux de rendement, qui a néanmoins été partiellement compensée par la correction de certaines valeurs locatives de marché (VLM). Les évolutions sont toutefois contrastées par typologie d'actifs :

### VARIATION 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux	57 %	13	3,7 %
Commerces	40 %	11	5,3 %
Autres	3 %	1	1,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>25</b>	<b>4,2 %</b>

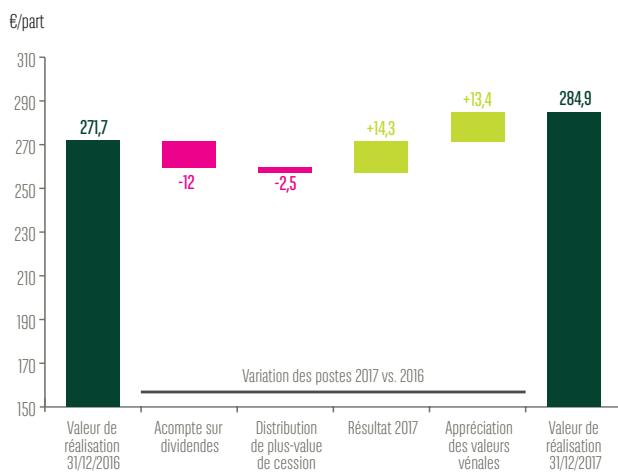
Les plus fortes hausses sont concentrées sur les actifs de la rue Charcot à Paris 13<sup>ème</sup> (+21 %), Toulouse Wilson (+14 %) et boulevard des Batignolles à Paris 17<sup>ème</sup> (75017), où l'effet contraction des taux de rendement a joué pleinement.

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

Valorisation	au 31/12/2017		au 31/12/2016		Variation en €/part	Variation en %
	M€	€/part	M€	€/part		
Valeur de réalisation	68,7	284,88	65,5	271,67	13,21	4,9 %
Valeur de reconstitution	81,7	338,60	77,7	322,07	16,53	5,1 %

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 se décompose de la manière suivante :

#### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ENTRE 2016 ET 2017



#### SITUATION LOCATIVE

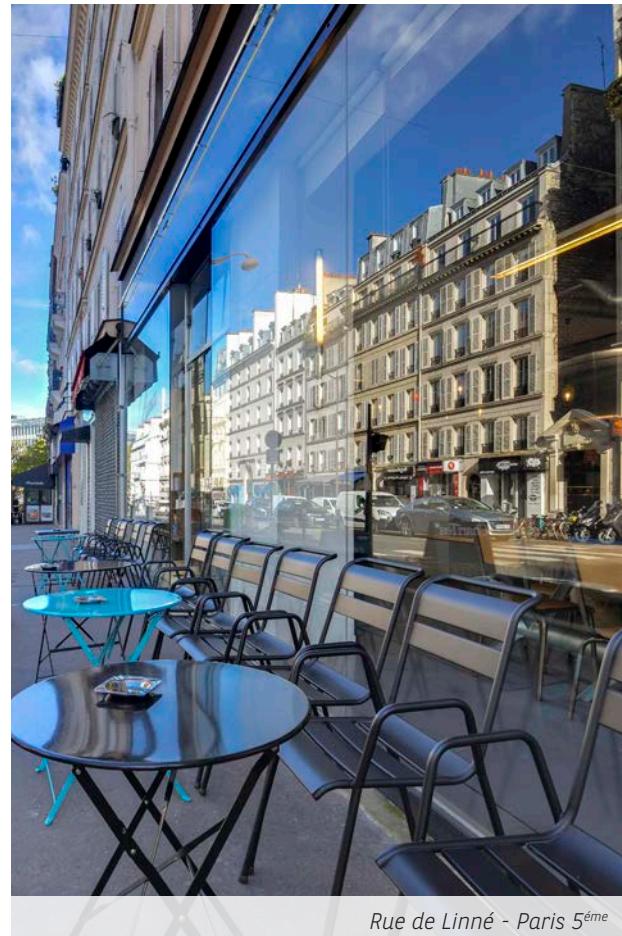
##### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (en % des loyers)

La SCPI détient en direct 30 immeubles.

En 2017, votre SCPI a enregistré 3 congés représentant 111 K€ de loyer annuel.

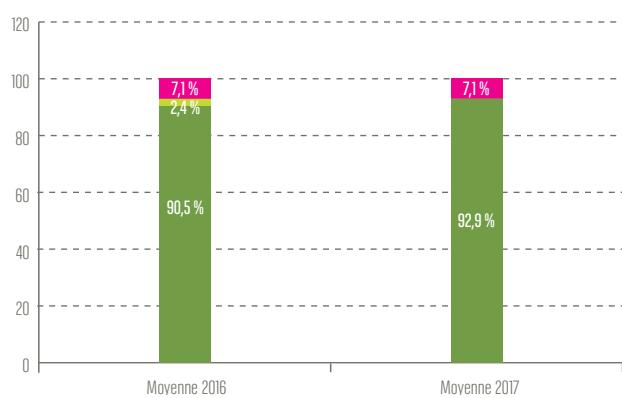
Malgré ces libérations, le taux d'occupation financier "ASPIM" moyen sur l'année 2017 a atteint 92,9 %, soit une progression de 2,4 points par rapport à 2016 (90,5 %).

Ceci s'explique principalement par la vente de l'actif de la rue Kléber à Levallois Perret (92) qui était entièrement vacant, mais également par la diminution des mesures d'accompagnement (franchises, paliers, etc.) qui représentaient 2,4 % des loyers de la SCPI en 2016 (contre 0 % en 2017).



#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

█ Taux d'occupation financier "ASPIM"    █ Locaux loués en franchises de loyers  
█ Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente    █ Locaux disponibles à la location



	Moyenne 2016	2017 T1	2017 T2	2017 T3	2017 T4	Moyenne 2017
Taux d'occupation financier "ASPIM"	90,5 %	89,9 %	90,0 %	96,3 %	95,5 %	92,9 %
Locaux loués en franchise de loyer	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux disponibles à la location	7,1 %	10,1 %	10,0 %	3,7 %	4,4 %	7,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>					
TOF brut	92,9 %	89,9 %	90,0 %	96,3 %	95,6 %	92,9 %



## PRINCIPAUX CONGÉS DE 2017

Les congés reçus ont porté sur des baux générant un loyer annuel total de 111 K€, soit 2,4 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2017.

Les principaux locataires concernés sont Veolia Water Technologies à Fontenay-sous-Bois (94) et Conseil Général du Var à La Garde (83), dont les départs ont été effectifs au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
FONTENAY SOUS BOIS (94) 182-184 Av Mal De Lattre De Tassigny	556	Bureaux	VEOLIA WATER TECHNOLOGIES
LA GARDE (83) - Centre D'affaires Grand Var	221	Bureaux	CONSEIL GÉNÉRAL DU VAR
PARIS (12) 47 Bld Diderot	5	Autres	ORANGE FRANCE
<b>TOTAL</b>	<b>782</b>	<b>111 K€ de loyers, soit 2,4 % des loyers de la SCPI</b>	

## PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2017

Les principaux renouvellements de votre SCPI ont concerné :

- Les 2 locataires de l'actif de Lille (59) rue de Paris, pour une réversion globale positive d'environ +4 % ;
- Le bail de Texa Services à La Garde, renouvelé à un niveau de loyer équivalent au précédent.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
LILLE (59) 172 Rue De Paris	929	Bureaux	DCFN
LILLE (59) 172 Rue De Paris	965	Bureaux	GFI INFORMATIQUE
LA GARDE (83) - Centre D'affaires Grand Var	423	Bureaux	TEXA SERVICES
<b>TOTAL</b>	<b>2 317</b>	<b>405 K€ de loyers, soit 8,7 % des loyers de la SCPI</b>	

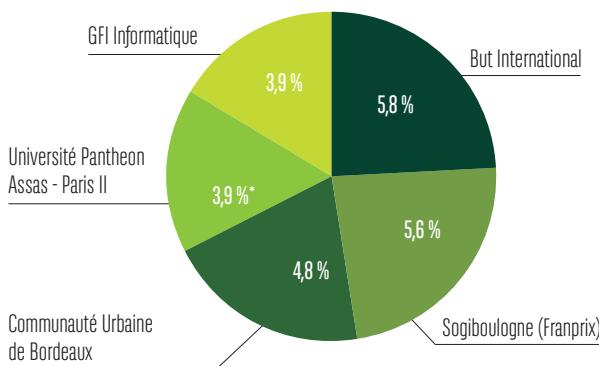
## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (en % des loyers au 31 décembre 2017)

Au 31 décembre 2017, les 5 principaux locataires concentrent 24 % des revenus potentiels de Soprente, ce qui assure à la SCPI une diversification satisfaisante du risque locatif. Les principaux locataires présents dans votre SCPI offrent des signatures de qualité (enseignes nationales reconnues ou administrations).

C'est le cas des 2 principaux locataires, But et Franprix (échéance du bail respectivement en 2023 et 2020).

En revanche, la Communauté Urbaine de Bordeaux, qui représente 4,8 % des loyers de la SCPI, a signifié congé pour un départ effectif au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

**5 principaux baux : 24 %**

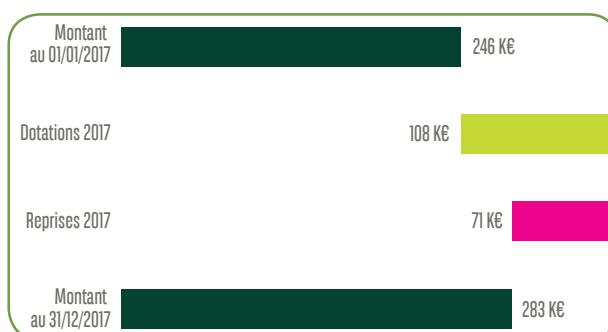


## PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses augmentent de 37 K€ sur un an, en raison :

- Des dotations de 108 K€ comptabilisées au cours de l'exercice, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois (dont 87 K€ pour 2 des locataires de l'immeuble de Toulouse (31) le Wilson) ;
- Des reprises de dépréciation devenues sans objet, de 69 K€, en raison des recouvrements, notamment sur l'immeuble de la rue Charcot à Paris 13<sup>ème</sup> (paiement de la taxe sur les bureaux par le locataire) ;
- Des reprises de dépréciation avec objet, de 2 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables.

## PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (en milliers d'euros)



## PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2017

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
Toulouse (31) - Le Wilson	154	2 locataires : un retard de paiement pour l'un (procédure en cours) et une régularisation de loyer suite à une décision judiciaire pour l'autre
Fontenay sous bois (94) Av du Maréchal de Tassigny	52	Locataire en liquidation judiciaire
Villeneuve d'Ascq (59) Le Métropole	23	Contestation de charges Règlement partiel en 2017
Aix-en-Provence (13) Parc d'Ariane	20	Retard de paiement - Échéancier de paiement proposé
Autres (8 dossiers)	34	Soit une moyenne de 4,3 K€/ contentieux
<b>TOTAL</b>	<b>283</b>	

## LES TRAVAUX

### PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2017

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

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux entretien	Total	Nature
Fontenay-sous-Bois (94)	29 K€	78 K€	107 K€	Ravalement et sécurisation de la terrasse
Noisy (93) Le Descartes	16 K€	10 K€	26 K€	Début rénovation 4 <sup>ème</sup> étage
Nice (06) Boulevard Victor Hugo	-	18 K€	18 K€	Mise en conformité ascenseurs
Toulouse (31) Le Wilson	-	16 K€	16 K€	Remplacement ascenseurs
Autres (12 immeubles)	-	26 K€	26 K€	
<b>TOTAL</b>	<b>45 K€</b>	<b>148 K€</b>	<b>193 K€</b>	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 193 K€ (dont 45 K€ de travaux immobilisés et 148 K€ de travaux d'entretien), soit 0,3 % de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017.

L'augmentation par rapport à 2016 (+113 K€ par rapport aux 80 K€ de travaux de grosses réparations comptabilisés au 31 décembre 2016) est notamment liée à l'immeuble de Fontenay-sous-Bois (93) pour lequel des travaux de ravalement et de sécurisation de la terrasse ont été effectués.

Rappel : suite à la nouvelle méthodologie comptable entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la PGR (Provision pour Grosses Réparations) n'existe plus. Le solde existant au 31 décembre 2016 (846 K€) a été affecté en Report à Nouveau.

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR, s'élève à 45 K€ au 31 décembre 2017.

La constitution d'une PGE (dont le calcul est effectué immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans) s'inscrit, dans le cadre du nouveau référentiel comptable des SCPI. La première application du nouveau plan comptable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 constitue un changement de méthode comptable (cf. paragraphe "Règles et méthodes comptables de l'annexe financière").

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Au 31 décembre 2017, les limites s'élèvent respectivement à 10 % de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 6,9 M€, et à 10 % de la valeur de réalisation, soit également 6,9 M€, pour les emprunts relais.

Dans le cadre des 5 acquisitions de 2017 (portefeuille "Paris Commerce"), un financement bancaire a été mis en place en juin avec LCL au taux fixe de 1,12 % sur 5 ans.

Crédit Long terme	
Prêteur	LCL
Opération financée	Pais Commerce
Capital restant dû au 31/12/2017 (M€)	5,6
Type d'amortissement	In fine
Date d'échéance	oct. - 22
Type de taux	Fixe
Taux d'intérêts	1,12 %

Au 31 décembre 2017, le niveau d'endettement effectif des emprunts s'élève ainsi à 5,6 M€ pour les emprunts long terme, en-dessous des limites votées en Assemblée Générale des Associés en 2017.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 8,1 % au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 98 % selon la méthode brute et à 108 % selon la méthode de l'engagement.



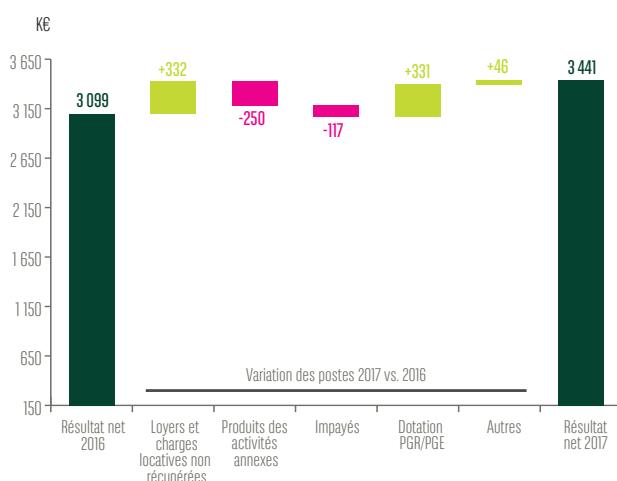
## ► LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

### RÉSULTATS

Le résultat net de l'exercice 2017 s'est élevé à 3 441 K€ (soit 14,26 € par part), contre 3 099 K€ (soit 12,85 € par part) au titre de 2016.

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

#### ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2016 ET 2017



#### Loyers et charges locatives non récupérées

La hausse des loyers nets de 332 K€ par rapport à l'année dernière s'explique notamment par :

- la hausse des loyers bruts de 389 K€ en lien avec l'augmentation du TOF "ASPIM" moyen entre 2016 et 2017 et avec les acquisitions réalisées en 2017 ;
- cet effet a été partiellement compensé par la hausse des charges immobilières nettes (57 K€) du fait principalement de l'augmentation des travaux d'entretien et réparations (cf. principaux travaux réalisés en 2017 pour le détail) ;

#### Produits des activités annexes et travaux nets

Baisse en lien avec les éléments non récurrents facturés en 2016, et notamment l'indemnité d'occupation précaire de l'immeuble de la rue Kléber à Levallois (92) et diverses indemnités de remise en état.

#### Impayés

Les impayés ont augmenté sur l'exercice 2017 suite à une année 2016 marquée par un impact net positif de 79 K€ (les recouvrements de l'année ayant été supérieurs aux dotations) alors qu'en 2017 le solde est négatif à hauteur de 37 K€ (cf. provisions pour créances douteuses).

#### Dotation PGR/PGE

La diminution de ce poste s'explique par les nouvelles règles comptables applicables aux SCPI (PGE remplaçant la PGR, soit une provision constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux alors que la PGR était calculée en fonction d'un pourcentage forfaitaire appliquée sur le montant HT des loyers).

### DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2017 s'est élevé à 14,26 € par part, contre 12,85 € par part au titre de l'exercice précédent. Dans ce contexte, il a été distribué 14,50 € par part aux associés, dont 2,50 € versés au titre de la plus-value immobilière. Le report à nouveau a ainsi été doté de 2,26 € par part.

Au 31 décembre 2017, le solde du compte plus ou moins-value s'élève à +7,78 € par part.

#### DISTRIBUTION 2017 (€/part)

**DISTRIBUTION COURANTE** (Revenus fonciers)  
**12,00 €**

**REVENUS FINANCIERS**

-

**DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES\***  
**2,50 €**

\*Montant des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 12 juin 2017.

## ► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### CAPITAL AU 31/12/2017

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 922

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2017

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
4 172	296 €

Le dernier prix d'exécution de l'année 2017 s'est établi à 301,46 € la part, soit une augmentation de 3,12 % par rapport à fin 2016 (292,35 €).

En 2017, le volume des échanges a représenté de l'ordre de 1,73 % des parts, ce qui est relativement stable par rapport à l'année précédente (1,63 %).

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2017

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
465	0,19 %	-

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	2 887	1,20 %	NS	3 469	2 410
2014	5 137	2,13 %	NS	1 361	28 102*
2015	2 626	1,09 %	NS	182	28 231
2016	3 940	1,63 %	NS	-	40 326
2017	4 172	1,73 %	NS	465	48 507

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	229,00 €	223,00 €	224,00 €	239,53 €	292,35 €
Prix d'exécution moyen annuel	225,00 €	224,00 €	229,00 €	256,00 €	296,00 €
Prix acheteur moyen correspondant <sup>(1)</sup>	249,00 €	245,95 €	251,29 €	281,00 €	325,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,20 € <sup>(3)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>	14,50€ <sup>(3)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(2)</sup>	6,10 %	5,90 %	5,77 %	5,16 %	4,46 %
Report à nouveau cumulé par part	7,06 €	6,88 €	5,82 €	6,66 €	12,05 €

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

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

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

## ► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes, les autorisations de contracter des emprunts et la distribution d'une partie du solde créditeur du poste de plus ou moins-values réalisées sur des cessions d'immeubles, il est proposé à l'assemblée générale extraordinaire de modifier l'article 20 des statuts afin de permettre 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	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Produit activité immobilière	20,93	98,56	17,42	97,49	17,74	97,82	16,93	94,08	18,55	98,81
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,03	0,12	0,15	0,86	0,06	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers (2)	0,28	1,32	0,30	1,66	0,34	1,87	1,06	5,92	0,22	1,19
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>21,24</b>	<b>100,00</b>	<b>17,87</b>	<b>100,00</b>	<b>18,13</b>	<b>100,00</b>	<b>18,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18,77</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	2,31	10,86	2,07	11,58	1,87	10,32	2,07	11,51	2,05	10,94
Autres frais de gestion	0,43	2,04	0,46	2,55	0,46	2,52	0,56	3,10	0,50	2,67
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,44	11,51	1,70	9,51	1,38	7,62	0,45	2,49	0,75	4,02
Charges locatives non récupérées	3,01	14,18	2,94	16,45	2,53	13,96	1,56	8,66	1,23	6,56
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,19</b>	<b>38,57</b>	<b>7,16</b>	<b>40,09</b>	<b>6,24</b>	<b>34,42</b>	<b>4,64</b>	<b>25,76</b>	<b>4,54</b>	<b>24,19</b>
Amortissements nets										
patrimoine	0,02	0,09	0,02	0,11	0,02	0,11	0,00	0,02	0,00	0,00
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (3)										
pour travaux	-0,56	-2,62	0,23	1,28	0,01	0,05	0,84	4,67	-0,20	-1,05
autres	0,83	3,91	-1,36	-7,61	0,93	5,12	-0,33	-1,81	0,16	0,88
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,29</b>	<b>1,38</b>	<b>-1,11</b>	<b>-6,22</b>	<b>0,96</b>	<b>5,28</b>	<b>0,52</b>	<b>2,87</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,18</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>8,49</b>	<b>39,96</b>	<b>6,05</b>	<b>33,87</b>	<b>7,20</b>	<b>39,70</b>	<b>5,15</b>	<b>28,64</b>	<b>4,51</b>	<b>24,02</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>12,75</b>	<b>60,04</b>	<b>11,82</b>	<b>66,13</b>	<b>10,93</b>	<b>60,30</b>	<b>12,85</b>	<b>71,36</b>	<b>14,26</b>	<b>75,98</b>
Variation report à nouveau	0,05	0,24	-0,18	-1,01	-1,07	-5,89	0,84	4,67	3,97	21,15
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,70	59,80	12,00	67,14	12,00	66,18	12,00	66,67	12,00	63,93
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,69	59,77	11,94	66,81	11,97	66,04	12,00	66,67	12,00	63,93

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

(2) y compris les produits exceptionnels.

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

## 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	88 286,47	8 813,89	1 964,00	8 083,16	1 508,59	76 730,72
Nombre Factures	52					
% des achats de l'exercice	6,12 %	0,61 %	0,14 %	0,56 %	0,10 %	5,32 %
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant</b>	<b>88 286,47</b>	<b>8 813,89</b>	<b>1 964,00</b>	<b>8 083,16</b>	<b>1 508,59</b>	<b>76 730,72</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>52</b>					
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>6,12 %</b>	<b>0,61 %</b>	<b>0,14 %</b>	<b>0,56 %</b>	<b>0,10 %</b>	<b>5,32 %</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	588 921,47	0,00	6 285,79	61 107,98	58 139,21	463 388,49
Nombre Factures	458					
% du CA de l'exercice	13,16 %	0,00 %	0,14 %	1,37 %	1,30 %	10,36 %
<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>						
<b>Montant</b>	<b>588 921,47</b>	<b>0,00</b>	<b>6 285,79</b>	<b>61 107,98</b>	<b>58 139,21</b>	<b>463 388,49</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>458</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>13,16 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,14 %</b>	<b>1,37 %</b>	<b>1,30 %</b>	<b>10,36 %</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2017 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	Euro
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	59 719 947,95
Valeur nette des autres actifs	-1 726 502,04
<b>Valeur comptable</b>	<b>57 993 445,91</b>

**SOIT POUR UNE PART :** **240,38**

## VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	70 455 000,00
Valeur nette des autres actifs nette des non-valeurs	-1 726 502,04
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>68 728 497,96</b>

**SOIT POUR UNE PART :** **284,88**

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

Valeur de réalisation	68 728 497,96
Frais d'acquisition	5 118 645,00
Commission de souscription (10 % + TVA)	7 842 174,47
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>81 689 317,43</b>

**SOIT POUR UNE PART :** **338,60**

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
(1) Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
(2) + Cessions d'immeubles	33 266 476,28	5 485 000,00	38 751 476,28
+/- Plus ou moins value sur cessions d'Immeubles	7 403 440,66	710 296,00	8 113 736,66
- Distribution de la plus value	-5 633 304,25	-603 137,50	-6 236 441,75
(3) - achats d'immeubles, agencements et aménagements	-90 060 580,39	-8 480 908,82	-98 541 489,21
(4) - frais d'acquisition (non récupérables)	-2 342 304,11	-94 830,00	-2 437 134,11
(5) + Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
(6) - Prélevement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
<b>(7) Solde</b>	<b>-1 828 137,55</b>	<b>-2 983 580,32</b>	<b>-4 811 717,87</b>

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

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

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



# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

## 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 fond 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 à 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 RÉMUNERATION 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, OPPCI et FIA par objet,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 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

Mesdames, Messieurs,

Après la cession de l'immeuble Métropole à Villeneuve d'Ascq (59) en 2016, la cession en 2017 de l'immeuble Kléber à Levallois-Perret (92) a de nouveau amélioré le taux d'occupation financier du parc immobilier de votre SCPI qui est passé de 90 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 à près de 93 % en moyenne en 2017.

Le résultat de l'exercice, qui bénéficie en outre de l'impact favorable de facteurs techniques comme la suppression de la provision pour grosses réparations, affiche ainsi une progression notable de 11 %.

De son côté, la valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) atteint 284,88 € par part, en hausse de 4,9 %, malgré la distribution régulière de plus-values. Sur le marché secondaire, la valeur de la part s'est encore appréciée de 3,1 % sur l'année, atteignant 301 € début 2018, niveau qui reflète l'attrait de l'immobilier dans le contexte économique actuel.

Quant à la distribution, votre société a maintenu le niveau des montants distribués, soit 12,00 € au titre du dividende courant, complétés par le versement de plus-values à hauteur de 2,50 € par part, comme vous l'avez décidé en juin 2017. Votre Conseil vous recommande, une fois encore, de poursuivre cette politique de distribution raisonnée du stock de plus-values en 2018.

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

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5<sup>ème</sup> résolution. Ce résultat est supérieur aux acomptes trimestriels payés, qui ont totalisé 12,00 € par part. En accord avec la Société de Gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2017 au niveau des acomptes, le surplus étant affecté au report à nouveau qui représentera désormais un an de distribution et permettra de faire face aux aléas futurs du marché locatif, ainsi qu'aux pics de travaux, du fait de la suppression de la provision pour grosses réparations.

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6<sup>ème</sup> résolution qui prévoit la distribution complémentaire en 2018 d'une partie du stock de plus-values, à hauteur de 2,50 € par part comme en 2017.

L'acquisition d'un portefeuille d'actifs commerciaux en 2017 ayant mobilisé l'essentiel de la capacité d'emprunt de la SCPI, il vous est proposé, dans la 11<sup>ème</sup> résolution, de porter la limite maximale des emprunts autorisés à 20 % de la valeur du patrimoine immobilier. Le Conseil recommande d'approuver cette disposition afin de pouvoir continuer à bénéficier des conditions d'emprunt très favorables du moment.

Enfin, la 17<sup>ème</sup> résolution, à caractère extraordinaire, propose d'introduire dans les statuts la possibilité du vote électronique. Cette résolution d'ordre technique n'appelle pas d'observations du Conseil.

Après cette revue des résolutions présentées à l'Assemblée Générale, quelques mots sur les activités du Conseil de Surveillance.

À la suite de l'Assemblée Générale du 12 juin 2017, le Conseil s'est réuni avec les dirigeants de la Société de Gestion pour examiner l'évolution de la situation des différents biens de la SCPI, décider les arbitrages nécessaires et approuver les modalités d'acquisition des nouveaux immeubles, les 12 juin, 4 octobre et 11 décembre 2017, puis le 14 mars 2018 ; cette dernière réunion a été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2017 et à la préparation de l'Assemblée Générale.

En outre, la commission Patrimoine a poursuivi ses contacts réguliers avec les services de la Société de Gestion et la commission des affaires financières a examiné, en février 2018, les comptes de l'exercice 2017.

## CONCLUSION

**Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de la SCPI Soprente présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2017 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la Commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de la SCPI Soprente.**

**Il a examiné les résolutions présentées par la Société de Gestion (résolutions ordinaires 1 à 16 et résolution extraordinaire 17) et vous recommande de les adopter.**

Le 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 de la société civile de placement immobilier,

### 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 SCPI SOPRORENTE 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 1<sup>er</sup> 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 les points suivants exposés dans la note "Règles et méthodes comptables" et "Plan prévisionnel d'entretien" de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### 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 société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD



# 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

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

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

#### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

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

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

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

- Pour la gestion des biens sociaux, la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de votre société, une commission de gestion de 10% HT maximum assise sur les loyers encaissés hors taxes, les impôts et taxes récupérés auprès des locataires et les produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 491 781,46 euros HT ;

- Pour la prospection des capitaux et la recherche d'associés nouveaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais ainsi qu'à titre d'honoraires, un forfait maximum de 8 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD



6, place Wilson - Toulouse (31)

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017

## ► ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilan	Valeurs estimées	Valeurs bilan	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMobilisations locatives</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>70 455 000,00</b>	<b>56 673 759,13</b>	<b>64 784 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	59 764 497,95	70 455 000,00	56 673 759,13	64 784 000,00
Immobilisations en cours				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-44 550,00</b>			<b>-846 131,75</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-44 550,00		-846 131,75	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLÉS</b>				
<b>TOTAL I</b>	<b>59 719 947,95</b>	<b>70 455 000,00</b>	<b>55 827 627,38</b>	<b>64 784 000,00</b>
<b>II - IMMobilisations financières</b>				
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>10 468,00</b>	<b>10 468,00</b>	<b>9 780,56</b>	<b>9 780,56</b>
Immobilisations financières autres que les titres de participations ( dépôt de garantie...)	10 468,00	10 468,00	9 780,56	9 780,56
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>2 537 125,37</b>	<b>2 537 125,37</b>	<b>2 216 643,50</b>	<b>2 216 643,50</b>
Locataires et comptes rattachés	826 068,77	826 068,77	621 783,32	621 783,32
Locataires douteux	382 306,20	382 306,20	321 448,33	321 448,33
Dépréciations des créances douteuses	-283 236,02	-283 236,02	-245 872,50	-245 872,50
Autres créances	1 612 007,32	1 612 007,32	1 519 725,90	1 519 725,90
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
Fournisseurs débiteurs	4 418,07	4 418,07	80 694,42	80 694,42
Fournisseurs, avoirs à recevoir	8 774,25	8 774,25	8 774,25	8 774,25
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
Créances fiscales	230 274,11	230 274,11	108 002,20	108 002,20
Débiteurs divers	1 368 540,89	1 368 540,89	1 322 255,03	1 322 255,03
Provision pour dépréciations des créances	-20,90	-20,90	-441,55	-441,55
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>6 640 442,12</b>	<b>6 640 442,12</b>	<b>3 486 593,14</b>	<b>3 486 593,14</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 640 442,12	6 640 442,12	3 486 593,14	3 486 593,14
<b>TOTAL III</b>	<b>9 188 035,49</b>	<b>9 188 035,49</b>	<b>5 713 017,20</b>	<b>5 713 017,20</b>

## ► ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) Suite

	Au 31 décembre 2017	Au 31 décembre 2016		
	Valeurs bilançables	Valeurs estimées	Valeurs bilançables	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>	<b>-10 926 367,91</b>	<b>-10 926 367,91</b>	<b>-4 958 134,26</b>	<b>-4 958 134,26</b>
Dettes financières	-6 541 375,78	-6 541 375,78	-807 525,74	-807 525,74
Dettes d'exploitation	-151 542,10	-151 542,10	-187 701,89	-187 701,89
Dettes diverses	-4 233 450,03	-4 233 450,03	-3 962 906,63	-3 962 906,63
Dettes fiscales	-142 790,31	-142 790,31	-135 326,32	-135 326,32
Fournisseurs d'immobilisation				
Locataires crébiteurs	-1 269 266,94	-1 269 266,94	-1 265 075,06	-1 265 075,06
Associés, dividendes à payer	-1 047 402,35	-1 047 402,35	-977 346,15	-977 346,15
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-1 773 990,43	-1 773 990,43	-1 585 159,10	-1 585 159,10
<b>TOTAL IV</b>	<b>-10 926 367,91</b>	<b>-10 926 367,91</b>	<b>-4 958 134,26</b>	<b>-4 958 134,26</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	23 061,15	23 061,15	3 947,44	3 947,44
Produits constatés d'avance	-11 230,77	-11 230,77		
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>11 830,38</b>	<b>11 830,38</b>	<b>3 947,44</b>	<b>3 947,44</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>57 993 445,91</b>		<b>56 586 457,76</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>68 728 497,96</b>		<b>65 542 830,38</b>

## ► VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>36 912 015,00</b>			<b>36 912 015,00</b>
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>-822 974,37</b>			<b>-822 974,37</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>15 474 140,79</b>			<b>15 474 140,79</b>
Prime d'émission ou de fusion	16 628 458,63			16 628 458,63
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 154 317,84			-1 154 317,84
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>1 770 136,41</b>		<b>107 158,50</b>	<b>1 877 294,91</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 403 318,87</b>	<b>203 872,32</b>	<b>753 856,75</b>	<b>2 361 047,94</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>203 872,32</b>	<b>-203 872,32</b>	<b>545 972,90</b>	<b>545 972,90</b>
Résultat de l'exercice	3 098 932,32	-3 098 932,32	3 441 032,90	3 441 032,90
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-2 895 060,00	-2 895 060,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>56 586 457,76</b>	<b>1 406 988,15</b>	<b>57 993 445,91</b>



## ► COMpte DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2017	Au 31 décembre 2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 809 783,93</b>	<b>5 836 116,59</b>
LOYERS	4 474 948,83	4 085 492,20
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>33 886,98</b>	<b>253 207,19</b>
Produits annexes	33 883,35	240 193,25
Autres produits de gestion courante	3,63	13 013,94
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>		
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>140 499,16</b>	<b>300 153,49</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	70 000,00	80 392,76
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	70 499,16	219 760,73
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>489 239,91</b>	<b>552 621,18</b>
Primes d'assurance	15 630,29	16 400,25
Taxes foncières	409 318,53	390 619,44
Taxes sur les bureaux	64 291,09	145 601,49
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>671 209,05</b>	<b>644 642,53</b>
Taxes locatives	78 615,62	71 981,77
Charges locatives	592 593,43	572 660,76
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 772 286,18</b>	<b>2 087 090,61</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>1 157 167,63</b>	<b>1 197 263,71</b>
Primes d'assurance	15 630,29	16 400,25
Taxes foncières	409 318,53	390 619,44
Taxes sur les bureaux	64 291,09	145 601,49
Taxes locatives	78 615,62	71 981,77
Charges locatives	589 312,10	572 660,76
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>182 110,20</b>	<b>27 826,27</b>
Entretiens, réparations	148 547,64	22 217,70
Travaux refacturables	33 562,56	5 608,57
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>		<b>80 392,76</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>62 699,23</b>	<b>51 898,49</b>
Loyer bail à construction	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	59 807,69	48 079,06
Primes d'assurance	2 891,54	3 819,43
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>40 646,55</b>	<b>88 226,82</b>
Commissions et honoraires	20 289,20	41 201,47
Frais de contentieux	20 357,35	47 025,35
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>199 524,89</b>	<b>259 465,24</b>
Impôts fonciers	126 897,87	180 969,87
Taxes locatives	20 441,46	27 343,21
Taxes sur les bureaux	48 234,85	46 665,87
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	3 950,71	4 486,29
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	<b>22 275,00</b>	<b>283 110,46</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>107 862,68</b>	<b>98 906,86</b>
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		752,12
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	107 862,68	98 154,74
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATION IMMOBILIÈRE</b>	<b>4 037 497,75</b>	<b>3 749 025,98</b>

## ► COMpte DE RÉSULTAT (EN EURO) Suite

	Au 31 décembre 2017	Au 31 décembre 2016
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 820,65</b>	<b>23 650,86</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	420,65	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	2 400,00	23 650,86
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>605 069,07</b>	<b>677 545,40</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>495 236,40</b>	<b>499 929,02</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>58 691,56</b>	<b>98 352,74</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>26 645,94</b>	<b>58 645,70</b>
Honoraires	23 402,63	55 746,42
Frais d'actes		
Services bancaires	2 587,88	2 269,21
Cotisations et contributions	655,43	630,07
<b>Impôts et taxes</b>	<b>32 045,62</b>	<b>39 707,04</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	29 932,00	25 994,00
TVA non récupérable	2 113,62	13 713,04
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>51 141,11</b>	<b>78 822,09</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	48 302,76	36 303,99
Pertes sur créances irrécouvrables	1 836,80	42 513,31
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	1 001,55	4,79
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>441,55</b>	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		441,55
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>602 248,42</b>	<b>653 894,54</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>43,34</b>	<b>72,93</b>
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	43,34	72,93
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>14 052,23</b>	
Charges d'intérêts des emprunts	14 052,23	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>14 008,89</b>	<b>72,93</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>19 793,13</b>	<b>3 728,17</b>
Produits exceptionnels	19 793,13	3 728,17
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,67</b>	<b>0,22</b>
Charges exceptionnelles	0,67	0,22
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>19 792,46</b>	<b>3 727,95</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 832 441,05</b>	<b>5 863 568,55</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 391 408,15</b>	<b>2 764 636,23</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>3 441 032,90</b>	<b>3 098 932,32</b>





Avenue Victor Hugo - Nice (06)

# ► ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI SOPRORENTE AU 31 DÉCEMBRE 2017

## 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.

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

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

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

## PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

### Changement de méthode comptable.

À 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 846 131,75 € au 31/12/2016, il a été affecté en report à nouveau à l'ouverture de l'exercice 2017.

## CRÉANCES DOUTEUSES

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

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

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

## COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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



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

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016	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	56 673 759,13	8 575 738,82		5 485 000,00	59 764 497,95
Frais d'acquisitions					
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMobilisations BRUTES</b>	<b>56 673 759,13</b>	<b>8 575 738,82</b>	<b>0,00</b>	<b>5 485 000,00</b>	<b>59 764 497,95</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMobilisations NETTES</b>	<b>56 673 759,13</b>	<b>8 575 738,82</b>	<b>0,00</b>	<b>5 485 000,00</b>	<b>59 764 497,95</b>
<b>TOTAL GÉNéRAL</b>	<b>56 673 759,13</b>	<b>8 575 738,82</b>	<b>0,00</b>	<b>5 485 000,00</b>	<b>59 764 497,95</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilanTielleS	Valeurs estimées	Valeurs bilanTielleS	Valeurs estimées
Bureaux	30 537 735,64	32 765 000,00	36 006 485,64	36 944 000,00
Commerces	27 566 984,28	35 510 000,00	19 035 824,29	25 690 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 659 778,03	2 180 000,00	1 631 449,20	2 150 000,00
Cliniques	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>70 455 000,00</b>	<b>56 673 759,13</b>	<b>64 784 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNéRAL</b>	<b>59 764 497,95</b>	<b>70 455 000,00</b>	<b>56 673 759,13</b>	<b>64 784 000,00</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			92 275,00		70 000,00	22 275,00
Dépenses prévisionnelles sur 2018			22 275,00		0,00	22 275,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019						
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
<b>TOTAL GÉNéRAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>114 550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70 000,00</b>	<b>44 550,00</b>

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participations	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Fonds de roulement syndics	10 468,00	9 780,56
<b>TOTAL</b>	<b>10 468,00</b>	<b>9 780,56</b>

Détail des dettes financières	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Emprunts contractés par la SCPI	5 614 052,23	0,00
Dépôts de garanties versés	927 323,55	807 525,74
Autorisation de Débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>6 541 375,78</b>	<b>807 525,74</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
Portefeuille Commerce 2 - Paris	LCL / 60 mois	29/09/2017	15/10/2022	1,121 %	5 600 000,00	5 600 000,00	5 600 000,00

<b>TOTAL</b>	<b>5 600 000,00</b>
<b>INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS</b>	<b>14 052,23</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 614 052,23</b>

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

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2017
Appels de charges syndics et ADB	1 255 053,64
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	13 192,32
Débiteurs divers	76 145,19
Créances fiscales	230 274,11
Quote-part Indivisaire à recevoir	37 321,26
Charges avancées sur sinistres	0,00
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 611 986,52</b>



Détail des dettes diverses	Au 31/12/2017
Acomptes sur charges refacturées	1 255 053,54
Fournisseurs d'immobilisations	0,00
Dettes fiscales	142 790,31
Quote-part Indivisaire à reverser	0,00
Locataires créateurs	1 269 266,94
Associés / Dividendes à payer	1 047 402,35
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compte d'attente marché des parts	495 282,41
Créditeurs divers	23 654,48
<b>TOTAL</b>	<b>4 233 450,03</b>

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

### CAPITAL SOUSCRIT

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

### VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	36 912 015,00
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>36 912 015,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	16 628 458,63
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>16 628 458,63</b>

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	1 154 317,84
Mouvements de l'exercice	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>1 154 317,84</b>

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	1 770 136,41
Cession du 34 rue Kléber - Levallois Perret (92)	710 296,00
Distribution plus values de cession - 2,50 € par parts	-603 137,50
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>1 877 294,91</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016 AVANT AFFECTATION DE LA PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

Bénéfice net 2016	3 098 932,32
Report à nouveau 2015	1 403 318,87
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>4 502 251,19</b>
Dividende versé	-2 895 060,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2016</b>	<b>1 607 191,19</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)	27 367,74	15 186,08
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 061,92	2 688,48
Conseil de surveillance, assurance	873,10	429,43
Jetons de présence	18 000,00	18 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	1 836,80	42 501,53
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	11,78
Autres charges de gestion courante	1 001,55	4,79
<b>TOTAL</b>	<b>51 141,11</b>	<b>78 822,09</b>

### DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation	-1 732,83	
Indemnités d'occupation	213 933,39	
Indemnités d'assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	16 644,00	
Travaux refacturés	30 281,23	5 608,57
Contribution additionnelle	3 602,12	3 557,72
Indemnités assurances		2 182,40
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>3,63</b>	<b>13 013,94</b>
<b>TOTAL</b>	<b>33 886,98</b>	<b>253 207,19</b>

### DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Frais sur vente actif Métropole - Villeneuve d'Ascq (59)		23 650,86
Frais sur vente actif 34 rue Kléber - Levallois Perret (92)	2 400,00	
<b>TOTAL</b>	<b>2 400,00</b>	<b>23 650,86</b>



## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Au 31/12/2017

Au 31/12/2016

### Produits financiers

Revenus titres de créances négociables		72,93
Produits financiers divers	43,34	
<b>TOTAL</b>	<b>43,34</b>	<b>72,93</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	14 052,23	
<b>TOTAL</b>	<b>14 052,23</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-14 008,89</b>	<b>72,93</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		3 728,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	19 793,00	
Produits divers	0,13	0,17
<b>TOTAL</b>	<b>19 793,13</b>	<b>3 728,17</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,67	0,22
<b>TOTAL</b>	<b>0,67</b>	<b>0,22</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>19 792,46</b>	<b>3 727,95</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNPP REIM France	
Commission d'arbitrage	
Commission de souscription	
Commission de gestion	491 781,46

## ► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

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

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	8 774,25
Créances locataires et comptes rattachés	33 634,61
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>42 408,86</b>

<b>Charges à payer</b>	<b>Montants</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	86 094,35
Locataires avoirs à établir	33 796,95
Dettes fiscales	1 202,00
Intérêts courus sur emprunts	14 052,23
<b>TOTAL</b>	<b>135 145,53</b>

## ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

<b>Désignation</b>	<b>Montant au 31 décembre 2016</b>	<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>Reprises de l'exercice</b>		<b>Montant au 31 décembre 2017</b>
			<b>Non Consommées</b>	<b>Consommées</b>	
Dépréciation des créances clients	245 872,50	107 862,68	68 662,36	1 836,80	283 236,02
Dépréciation des créances diverses	441,55			420,65	20,90
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>246 314,05</b>	<b>107 862,68</b>	<b>68 662,36</b>	<b>2 257,45</b>	<b>283 256,92</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements donnés

Promesses d'achats - Néant

### Engagements reçus

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

Promesses de ventes - Néant

## ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.



## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 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>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénale
						2016	2017
<b>BUREAUX PARIS</b>							
75012 PARIS (2) 17, boulevard Diderot <b>33 % en indivision</b>	01/06/2006	668	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82	
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/1984	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95	
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>1 868</b>	<b>4 111 902</b>	<b>290 985</b>	<b>184 848</b>	<b>4 587 735</b>	<b>7 049 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>							
92 300 LEVALLOIS 34 rue Kléber (vendu le 18/07/2017)	28/06/2007						
<b>PUTEAUX (2)</b> Tour Franklin - 20 <sup>ème</sup> étage <b>25 % en indivision</b>	11/12/2007	581	2 925 000,00	172 114,40		3 097 114,40	
93160 NOisy-le-Grand - (vente partielle (RIE) en 2011) - Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/1989 19/07/1993	6 868	9 299 390,04		361 805,40	9 661 195,44	
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>7 449</b>	<b>12 224 390,04</b>	<b>172 114,40</b>	<b>361 805,40</b>	<b>12 758 309,84</b>	<b>12 775 000,00</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>							
06000 NICE (vente partielle lot 34 en 2016) 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	436	532 570,72			532 570,72	
13090 AIX-EN-PROVENCE ZAC de la Robole	01/01/2001	709	823 224,69			823 224,69	
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de la Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58	
31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/1992	945	1 523 987,13		28 316,69	1 552 303,82	
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/2014	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00	
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 894	2 210 510,75			2 210 510,75	
59650 VILLENEUVE- D'ASCQ Le Métropole (vendu en 2016) et le Métroport Place S. Allende	23/12/1987 23/01/1989	2 030	1 573 117,90		18 416,20	1 591 534,10	
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/2001	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32	
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00	
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>10 078</b>	<b>13 592 085,09</b>	<b>5 500,00</b>	<b>46 732,89</b>	<b>13 644 317,98</b>	<b>19 120 000,00</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>							
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	306	1 143 360,00			1 143 360,00	
75013 PARIS 69, boulevard Saint Marcel	09/09/1987	193	335 387,84		12 130,46	347 518,30	

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
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	107	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	212	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, avenue Philippe Auguste	23/07/2014	311	2 783 056,00			2 783 056,00		
75005 PARIS 16, rue de Linne	29/09/2017	67	978 762,41	12 396,47		991 158,88		
75008 PARIS 45, rue de Berri et 180 rue du Faubourg Saint-Honoré	29/09/2017	104	2 247 019,16	24 206,41		2 271 225,57		
75009 PARIS 96, rue Jean Pierre Timbaud	29/09/2017	42	830 224,93	11 014,46		841 239,39		
75016 PARIS 137, avenue Malakoff	29/09/2017	126	2 930 188,71	30 552,66		2 960 741,37		
75011 PARIS 117, rue de Montreuil	21/12/2017	135	1 450 134,78	16 660,00		1 466 794,78		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	854	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>2 457</b>	<b>13 945 166,79</b>	<b>94 830,00</b>	<b>26 142,13</b>	<b>14 066 138,92</b>	<b>10 390 000,00</b>	<b>19 290 000,00</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	84	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX 5, rue Edouard Vaillant	06/10/2016	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 35-37, avenue Emile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/2016	570	5 320 000,00	3 100,00		5 323 100,00		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>971</b>	<b>7 198 483,75</b>	<b>6 200,00</b>	<b>1 665,91</b>	<b>7 206 349,66</b>	<b>7 550 000,00</b>	<b>7 900 000,00</b>
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	6 000	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95, boulevard de l'Europe	23/03/2015	377	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>6 377</b>	<b>5 835 000,00</b>	<b>6 868,75</b>	<b>0,00</b>	<b>5 841 868,75</b>	<b>5 750 000,00</b>	<b>5 900 000,00</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 149	1 631 449,20		28 328,93	1 659 778,13		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 149</b>	<b>1 631 449,20</b>	<b>0,00</b>	<b>28 328,93</b>	<b>1 659 778,13</b>	<b>2 150 000,00</b>	<b>2 180 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>31 349</b>	<b>58 538 476,56</b>	<b>576 497,83</b>	<b>649 523,66</b>	<b>59 764 498,05</b>	<b>59 784 000,00</b>	<b>70 455 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>31 319</b>	<b>54 977 350,50</b>	<b>576 497,83</b>	<b>649 523,66</b>	<b>56 203 371,99</b>	<b>59 784 000,00</b>	<b>62 315 000,00</b>

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

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

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



# L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 13 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,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du Conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2017,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Fixation du montant des jetons de présence,
- Pouvoirs pour formalités.

### ► RÉSOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 20 des Statuts relatif aux assemblées générales pour prévoir le vote électronique.

### ► 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.

#### 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	3 441 032,90 €
Majoré du report à nouveau	2 361 047,94 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>5 802 080,84 €</b>
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2017	2 895 060,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	2 907 020,84 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 12,00 euros.

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

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	3,60 €	3,60 €	1,10 €	3,70 €

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2017 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

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

## **SEPTIÈME RÉSOLUTION**

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	57 993 445,91 €
	soit 240,38 € par part

## **HUITIÈME RÉSOLUTION**

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	68 728 497,96 €
	soit 284,88 € par part

## **NEUVIÈME RÉSOLUTION**

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	81 689 317,43 €
	soit 338,60 € par part

## **DIXIÈME RÉSOLUTION**

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

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## **ONZIÈME RÉSOLUTION**

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

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

## **DOUZIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement

ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

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

## **TREIZIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 873,10 € pour l'exercice 2017.

## **QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 2 061,92 € pour l'année 2017.

## **QUINZIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 22 000 € par exercice social. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

## **SEIZIÈME RÉSOLUTION**

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

## **➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRORDINAIRE —**

## **DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 - "Assemblées Générales" des Statuts pour prévoir le vote électronique, en ajoutant deux phrases supplémentaires à la fin de la rubrique "Convocation" dudit article, comme suit :

"Article 20. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (...)

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 demeurant inchangé.



# 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 1er 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 1er 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.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part. L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

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

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 «ASPM»

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

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

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

## PRIX DE MARCHÉ

Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation. Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée. Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de «valeurs bilançables». 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 approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



# NOTES





## 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 : Rue du Faubourg Saint-Honoré, Paris 8<sup>ème</sup>



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**