

ACCIMMO PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2016

INVESTMENT
MANAGEMENT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

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^{ER} JUILLET 2007 ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014



Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

■ **Jacqueline FAISANT** (3^{ème} en partant de la gauche)

Membres (de gauche à droite)

■ **Sylvie PITTICCO** Directeur Général Délégué
■ **Cyril de FRANCQUEVILLE** Directeur Général Délégué
■ **Guillaume DELATTRE** Directeur Général Délégué

Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

■ **Sofia MERLO** Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-Président

■ **Patrick WIDMAIER** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas

Membres

■ **Guillaume BRATEAU** Directeur Commercial Banque Privée France
■ **François DEBIESSE** Conseiller en philanthropie et micro finance pour Wealth Management
■ **Barbara KNOFLACH** Directrice Générale Déléguée Investment Management de BNP Paribas Real Estate
Représentée par Nathalie ROBIN
■ **Cardif Assurance Vie,** Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

Personnes chargées de l'information

■ **Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE**
BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr

► ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L231-1 du Code de Commerce, les articles L.214-24, L.214-114 et suivants, L.214-26 et suivants, L231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier

Siège social / Bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Visa AMF : n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009 actualisé en mars 2017

SIREN : 351 380 472 RCS Nanterre

Le Conseil de Surveillance

Président

- Christian BOUTHIE
46300 - GOURDON

Vice-Président

- Patrick KONTZ
40600 - BISCARROSSE

Membres

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

Commissaire aux comptes titulaire

- KPMG SA,
représentée par Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

- KPMG AUDIT FSI
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

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

Expert externe en évaluation

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



SOMMAIRE

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2016 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	24
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	30
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	28
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016 _____	32
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2017 _____	51
GLOSSAIRE _____	56
NOTES _____	57



Éditorial

par Cyril de Francqueville,
Directeur général délégué,
Responsable des
activités Asset et Fund
Management



La poursuite d'un développement maîtrisé

Accimmo Pierre a enregistré une collecte de capitaux importante en 2016, avec près de 475 M€ souscrits au cours de l'année, auprès de 7 051 nouveaux associés. Le contexte, notamment monétaire, est actuellement favorable à l'immobilier et cela s'est aussi retranscrit dans la valeur de réalisation de votre SCPI, qui atteint désormais 172,79 € par part (+2,6% sur l'année). Néanmoins, le marché de l'investissement connaît une période de consolidation avec une très légère baisse des montants investis, à 31 milliards d'euros comparé à 32 milliards en 2015, reflet d'une certaine rareté de l'offre.

En 2016, les investissements réalisés par votre SCPI, pour un volume de 451 M€ actes en main (AEM), se sont concentrés presque exclusivement à Paris et en Île-de-France. Outre le portefeuille Ferdinand (8 immeubles pour un total de 147 M€), deux importants actifs ont été achetés à Neuilly sur Seine (92) et Saint Ouen (93), pour un total de 255 M€. Ces deux derniers immeubles, intégralement loués pour une période restant à courir de 7 ans, devraient sécuriser un rendement moyen immobilier proche de 4,5%.

De manière plus générale, l'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant pas depuis quelques années, le rendement moyen AEM des investissements réalisés en 2016 a légèrement diminué en comparaison à 2015. Il s'établit à 4,6% AEM, contre 5,1% l'année précédente.

Les taux de rendement immobiliers ont en effet poursuivi leur contraction, toujours portés par leur compétitivité dans un contexte de maintien des taux obligataires à des niveaux historiquement bas. Les taux de rendement "prime" Quartier Central d'Affaires de Paris sont ainsi proches de 3%, alors que l'OAT à 10 ans a atteint son point bas en octobre (0,03%). Les autres actifs suivent cette tendance, notamment ceux présentant une sécurité locative importante.

“ Les actifs en portefeuille se sont appréciés de 3,7 % à périmètre constant. ”

En termes de désengagement, un seul immeuble non stratégique a été cédé pendant l'année, pour 3,8 M€ à Mions (69). Cet immeuble d'activité présentait un risque locatif assez élevé (avec le départ possible du locataire). La cession a permis d'acter une performance (TRI) sur sa durée de détention de presque 9%.

Autre sujet de satisfaction, le taux d'occupation financier "ASPIM" s'établit à 89,7% au 31 décembre 2016, en hausse de 6,8 points sur l'année. Ceci est notamment le reflet de la fin des franchises de loyer importantes octroyées sur des immeubles acquis en 2015, et notamment sur les Portes de France (à Saint-Denis) et Bords de Seine II (Issy-Les-Moulineaux).

Par ailleurs, les expertises annuelles réalisées sur le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2016 font apparaître une valeur vénale de 1 522 M€ (dont 158 M€ de participations) contre 1 054 M€ à fin 2015. Ceci est évidemment le reflet des investissements réalisés sur l'année mais aussi de l'appréciation des actifs déjà en portefeuille, dont la valeur à périmètre constant progresse de 3,7%.

La distribution a été arrêtée à 8,53 € par part pour 2016, ce qui représente une distribution sur valeur de marché (DVM) de 4,5%.

L'année qui s'annonce devrait voir encore des volumes d'investissement conséquents être engagés malgré la contraction des taux et la compétition que se livrent les investisseurs.

En outre, votre SCPI poursuivra le développement de sa stratégie d'endettement modéré, ce qui devrait lui permettre d'améliorer le rendement issu de ses investissements en bénéficiant des taux de financement évoluant encore à des niveaux très bas.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2016

LES CHIFFRES CLÉS

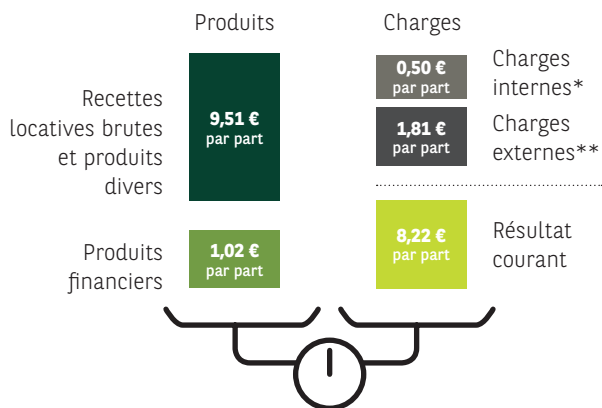
LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale des immeubles	1 521,93	171,29 €
Valeur de réalisation	1 535,26	172,79 €
Valeur de reconstitution	1 838,19	206,88 €

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution annuelle pour le mois de jouissance	7,66 €/part
Distribution complémentaire de plus-value sur cession d'immeubles	0,87 €/part
Report à nouveau cumulé	0,72 €/part
Parts souscrites en 2016	2 501 320 parts
Retraits en 2016	132 048 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2016*	191 €/part
Valeur de retrait*	173,95 €/part

*Depuis le 1^{er} avril 2017, le prix de la part est de 197,00 € (frais de souscription inclus). La nouvelle valeur de retrait s'élève à 179,41 € la part.

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

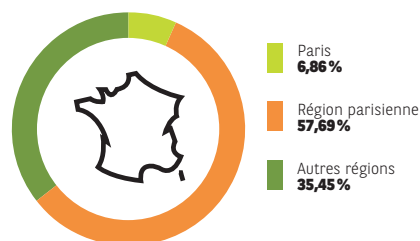


* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

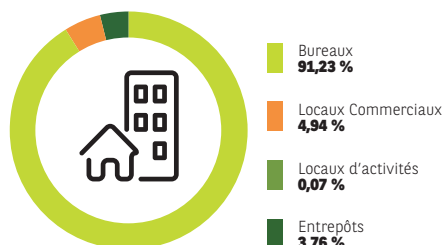
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

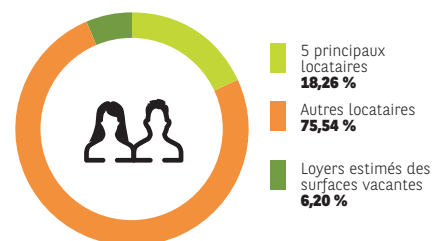
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



FICHE D'IDENTITÉ

NOM	ACCIMMO PIERRE
TYPE	Immobilier diversifié Ile-de-France et grands marchés régionaux
NOMBRE DE PARTS	8 885 068
CAPITAL	1 359 415 404 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	35 828

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

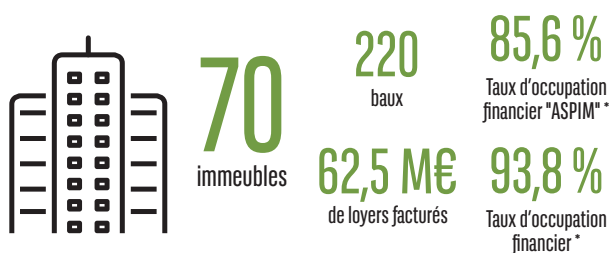
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
3,56 %	4,60 %	4,49 %	+2,14 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2016 par le prix moyen acheteur de l'année 2016 ;
- **La variation du prix de la part 2016 / 2015** se détermine par la division de l'écart entre le prix de souscription au 31 décembre 2016 et le prix de souscription au 31 décembre 2015 par le prix de souscription au 31 décembre 2015.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



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

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

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 est, 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 signataire 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.

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, 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

SCPI ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 81% des actifs d'Accimmo Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



38 %

des sites équipés pour le tri sélectif



54 %

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



77 %

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



51 %

d'immeubles avec plan de prévention



0

actif avec chaudière au fioul



12

labels environnementaux



5

actifs équipés de bornes pour voitures électriques



21

actifs disposent de places de vélos



70 %

des actifs ont un âge énergétique supérieur aux années 2000



Accès PMR

30 %

EN NIVEAU 3 (accessibilité partielle)

28 %

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

21 %

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

21 %

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

L'année 2016 a bien sûr été marquée par deux événements politiques majeurs : le "Brexit" au Royaume-Uni et l'élection de Donald Trump aux USA, qui ont rebattu les cartes des prévisions jusqu'alors établies. Face à ces événements, la croissance européenne subit aujourd'hui un environnement mondial qui, sans être défavorable, est très incertain.

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,1%. Cette performance décevante de l'économie française en 2016 est imputable au trou d'air du milieu d'année, marqué notamment par les grèves, les attentats et les inondations.

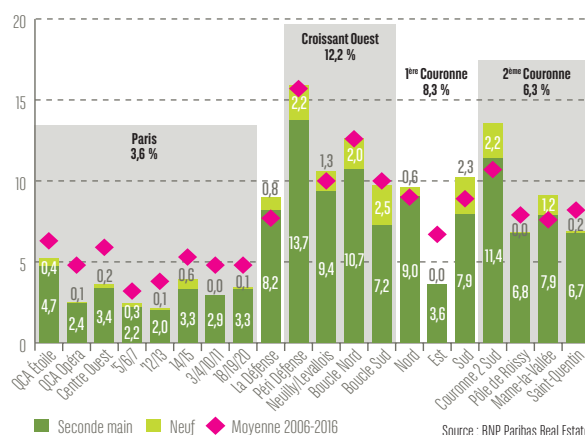
En 2017, malgré le rebond de l'activité fin 2016, qui devrait se prolonger au 1^{er} trimestre 2017, nous restons prudents quant aux perspectives de la croissance française (+1,3% selon les dernières estimations des économistes de BNP Paribas).

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec plus de 2,4 millions de m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2016, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m². Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% (au 1^{er} janvier 2017). Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale avec un taux de disponibilité de seulement 3,5%. Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (QCA) (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (16%). À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées.

TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE

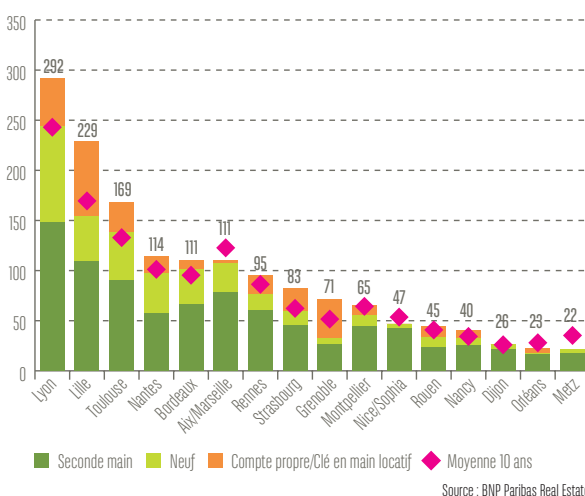


LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après un excellent 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions poursuit sa belle dynamique et franchit la barre des 1,5 millions de m² placés sur l'ensemble de l'année 2016. C'est seulement la 2^{ème} fois que le volume des transactions dépasse ce seuil symbolique. Cela représente une hausse de 8% par rapport au volume de 2015 et de 15% par rapport à la moyenne 10 ans.

Plusieurs autres villes enregistrent des niveaux de transactions records en 2016. Avec 292 000 m², Lyon conserve sa place de 1^{er} marché régional. En hausse de 7%, le marché lyonnais réalise sa meilleure performance. Il est suivi par Lille qui surperforme cette année avec 228 000 m², soit une hausse de 35% sur un an. Toulouse complète le podium avec 169 000 m², soit une progression de 45% entre 2015 et 2016.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN RÉGIONS



Néanmoins, l'offre à un an en régions est en légère hausse, à 2,5 millions de m², un niveau haut au regard des dix dernières années. L'offre de seconde main progresse aussi (de 3%) pour atteindre les 1,9 millions de m² disponibles. Le principal frein à l'écoulement de l'offre de seconde main est sa faible qualité.

Fait nouveau en 2016 : l'offre neuve augmente de manière significative. Avec une hausse de 16% elle atteint les 627 200 m², conséquence du lancement de nombreux programmes.

Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement dans les marchés sous tensions ; de l'autre, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. En valeur absolue, le loyer "prime" en régions est enregistré dans la tour Sky 56, sur le quartier de la Part-Dieu à Lyon à 295€/m² HT HC/m²/an.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En début d'année 2016, la progression du chiffre d'affaires du commerce de détail ralenti mais reste néanmoins positive (+0,9% en glissement annuel à la fin du 3^{ème} trimestre 2016).

► PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Le secteur habillement/mode ne parvient pas à retrouver son dynamisme et enregistre un fort repli en 2016 (-3,7% en glissement annuel).
- La restauration, à l'inverse, semble vouloir marquer une réelle reprise (+5,1% en glissement annuel après plusieurs années de baisse).
- L'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) poursuit également sa bonne dynamique (+7,3% en glissement annuel à la fin 3^{ème} trimestre 2016).

► EMPLACEMENTS "PRIME"

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes prime.

- Les Champs-Élysées à Paris, véritable vitrine internationale des enseignes, culminent en tête avec un loyer "prime" de 22 000 €/m²/an.
- Cannes arrive en deuxième position avec un loyer "prime" qui se positionne à 7 000 €/m²/an. La présence de nombreuses marques de luxe le long du Boulevard de la Croisette et l'attrait de la French Riviera expliquent cette valeur élevée.
- Les grandes villes de province (Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg,) en 3^{ème} position affichent des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m²/an.

Les valeurs "prime" ont plutôt tendance à se renforcer 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'effiloche.

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec plus de 31 milliards d'euros engagés en France en 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une légère baisse (-2%) après une année 2015 record (pour rappel : 31,8 milliards d'euros). Le deuxième semestre a été particulièrement dynamique avec plus de 19 milliards d'euros investis ; le marché a ainsi retrouvé son rythme de croisière après un très faible début d'année 2016 et un quatrième trimestre 2015 record.

Les bureaux restent l'actif immobilier privilégié par les investisseurs : avec 17,8 milliards d'euros, ils représentent 58% des montants investis sur l'ensemble de l'année 2016. Les actifs de services se situent en deuxième position, dynamisés par la cession du portefeuille santé Gecimed acquis par Primonial pour 1,35 milliard d'euros. Fait nouveau, les commerces n'arrivent qu'en troisième position avec 16% des volumes investis (4,9 milliards d'euros).

Les taux de rendement "prime" continuent à diminuer dans les principaux secteurs géographiques. Le taux "prime" des bureaux dans le QCA, s'établit aujourd'hui à 3,15%. En régions, même constat, Lyon, 1^{er} marché régional ; affiche un taux de rendement "prime" à 4,00% aujourd'hui. En commerce de pied d'immeuble, le taux avoisine les 2,75%. Enfin, en logistique urbaine, une contraction des taux s'est également produite et le taux "prime" s'établit aujourd'hui à 5,50%.

PRÉVISIONS 2017

La remontée des taux obligataires devrait permettre un épuisement de la baisse des taux de rendement "prime" d'ici fin 2017, notamment dans Paris QCA, qui devrait connaître un point bas à 3%. En régions, de nouvelles compressions de taux pourraient encore avoir lieu. Sous l'hypothèse d'une remontée modérée des taux longs obligataires français en 2017 (1,45%), le "spread" entre le taux "prime" Paris QCA et l'OAT 10 ans serait encore suffisant (155 points de base contre 150 points de base en moyenne historique) pour protéger d'une hausse des taux immobiliers.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► LE PATRIMOINE

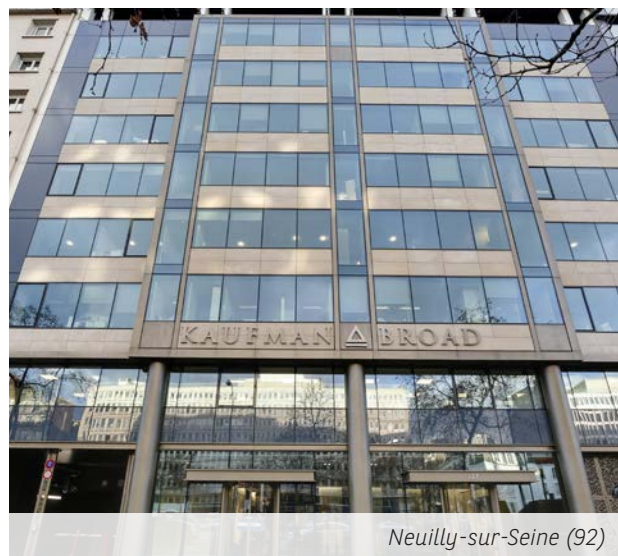
INVESTISSEMENTS

Les acquisitions 2016 sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les 13 actifs, acquis au travers de 4 transactions, ont représenté un volume d'investissement global d'environ 451 M€ acte en main (AEM) et une surface totale de 58 539 m², pour un taux de rendement moyen de 4,6% AEM.

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)	Nature
Portefeuille HIGH TWO	Saint-Ouen (93) Neuilly-sur-Seine (92)	27 138	Bureaux
Portefeuille Ferdinand	Multilocalisation (75, 92, 94, 69, 59)	18 427	Bureaux
Le Perigares A	Fontenay-sous-Bois (94)	7 200	Bureaux
Lot 12 Euratechnologies	Lille (59)	5 774	Bureaux
TOTAL		58 539	

Portefeuille High Two, Saint-Ouen(93) & Neuilly-sur-Seine (92)

La principale acquisition de l'année porte sur deux actifs du portefeuille High Two, situés à Neuilly-sur-Seine (92) et Saint-Ouen (93).



Neuilly-sur-Seine (92)



Saint-Ouen (93)

Entièrement loué, l'immeuble de Neuilly-sur-Seine est situé au 127, Avenue Charles de Gaulle. Il développe une surface de près de 9 600 m² de bureaux et a été totalement restructuré en 2005. Idéalement localisé entre le QCA de Paris et la Défense, cet immeuble bénéficie d'une forte visibilité et d'un bon accès à la fois aux transports en commun (RER et métro à proximité immédiate) et aux axes routiers, dont le boulevard périphérique. Le principal locataire est le groupe immobilier Kaufman & Broad.

Eurosquare II, situé au pied du RER C et de la future ligne 14 à Saint-Ouen, est un immeuble moderne, livré en 2003 et certifié HQE Exploitation. Il développe environ 17 600 m² de bureau et offre d'excellentes prestations aux utilisateurs. L'immeuble est entièrement loué à deux sociétés du groupe Allianz, premier assureur mondial en capitalisation boursière, pour une période ferme restante de 8 années.

Cette double acquisition représente près de 20% de la valeur vénale de votre patrimoine au 31 décembre 2016 mais offre une exposition à des contreparties solides, pour des durées fermes relativement longues. Cela renforce aussi l'exposition de votre SCPI à deux marchés de bureaux de la première couronne, en fort développement.

Portefeuille Ferdinand (75, 92, 94, 69, 59)

Le portefeuille est constitué de 8 immeubles de bureaux, intégralement loués, situés à Paris intra-muros, en première couronne sud de la région parisienne et dans deux grandes agglomérations régionales, Lyon (69) et Lille (59).

Black Star, le principal immeuble du portefeuille (27% de la valeur vénale) est situé à Boulogne Billancourt, proche de la Porte de Saint-Cloud (92) ; son locataire unique a signé un bail d'une durée ferme de 6 années en 2016.

Un autre immeuble représente une part significative de ce portefeuille : la tour Heron (15%), située à Paris à proximité immédiate de la gare Montparnasse. Cet immeuble est détenu en copropriété avec d'autres investisseurs institutionnels. Votre SCPI a acquis 4 plateaux, loués à trois locataires.

Au total, ces 8 actifs du portefeuille Ferdinand représentent une surface globale de plus de 18 400 m² de bureaux.

Deux d'entre eux sont présentés ci-dessous :



Le Périgares A, Fontenay-sous-Bois (94)

Le Périgares A, immeuble "frère" du Périgares B déjà en portefeuille, a été acquis en mai 2016. Situé à Fontenay-sous-Bois (94), l'immeuble développe 7 200 m² de bureaux sur 8 étages. Il est idéalement situé au cœur du pôle tertiaire de Val-de-Fontenay (à 200 m de la station de RER) qui continue de se développer, comme en témoigne la livraison récente du campus Société Générale. Entièrement loué à 6 locataires pour une durée ferme supérieure à 5 ans, 70% de son loyer total est sécurisé auprès d'organismes publics ou para-publics, ce qui lui confère une sécurité des revenus.



Euratechnologies, Lille (59)

Votre SCPI a investi, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), dans deux bâtiments à usage de bureaux situés à Lille, pour un montant acte en mains de 17,4 M€. Ces bâtiments, qui développeront une surface totale d'environ 5 774 m², doivent être livrés au cours des mois de mars et avril 2017. IBM, leur locataire unique, prendra alors possession des locaux pour une durée de 9 ans (dont 6 années fermes).

De plus, une attention particulière a été portée à l'aspect environnemental: la structure des immeubles est en bois et ceux-ci seront labellisés "Bas Carbone".



Le taux de rendement moyen effectif des investissements réalisés en 2016 s'élève à 4,6% (contre 5,1% en 2015), avec un taux de rendement potentiel de 4,8% (après location des surfaces vacantes).

La contraction des taux déjà constatée sur le marché de l'investissement depuis 2015 ne s'est pas démentie en 2016 et concerne les immeubles présentant une grande sécurité locative, toutes classes d'actifs confondues. Elle pousse les valeurs d'expertises à la hausse (en témoigne l'appréciation du patrimoine de 3,7% sur l'année à périmètre constant) mais rend également les nouvelles acquisitions moins rémunératrices.

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

CESSION

Un seul immeuble (d'activité, à Mions (69)) a été cédé au cours de l'année, pour 3,8 M€ net vendeur. Après six années de détention et un rendement immobilier supérieur à 7%, il a été choisi de céder l'actif malgré une légère moins-value, compte tenu du risque de départ du locataire à l'échéance du bail. Néanmoins, cette vente a permis de sécuriser un taux de rentabilité interne (TRI) sur la période de détention proche de 9%.

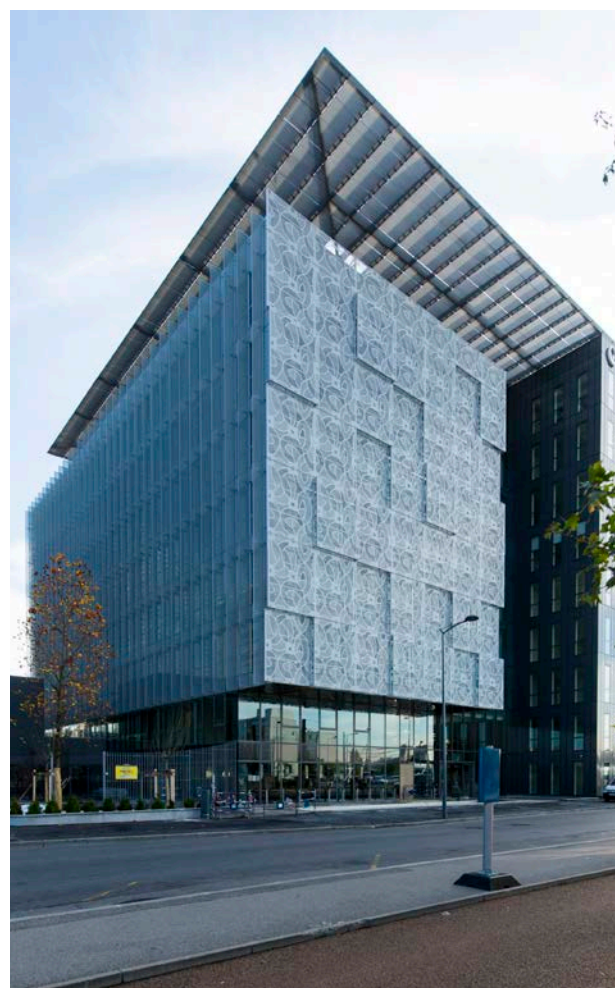
Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net vendeur (€)
MIONS (69) ZAC des Pierres Blanches	2 248	Locaux d'activité	3 810 000
TOTAL CESSIONS 2016	2 248		3 810 000



RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2016 EN % DES VALEURS VENALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entrepôt	Total
Paris	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%
Région parisienne	54,6%	1,4%	0,1%	1,5%	57,6%
Province	29,7%	3,5%	0,0%	2,3%	35,5%
TOTAL	91,2%	4,9%	0,1%	3,8%	100,0%

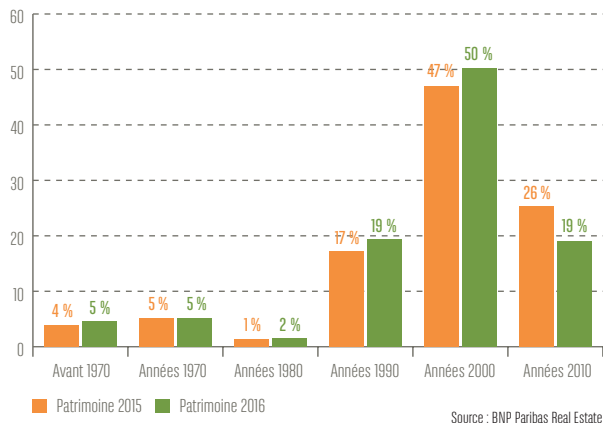
Conformément à sa stratégie, votre SCPI est très majoritairement investie en bureaux et cette tendance s'est renforcée en 2016 avec notamment l'acquisition de deux importants portefeuilles de bureaux pour un total de 402 M€.



Rue des Canuts - Vaux-en-velin (69)

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

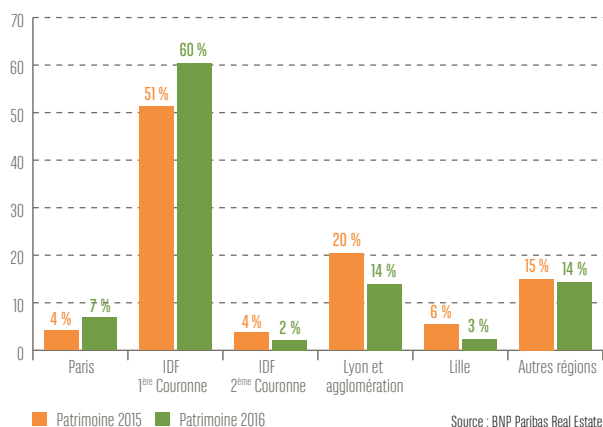
RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénales)



L'acquisition des portefeuilles Ferdinand et High Two (pour un total de 402 M€ AEM) a permis d'augmenter l'exposition géographique de votre SCPI sur Paris et sa première couronne. Cela renforce la position du fonds dans des secteurs au marché immobilier particulièrement profond.

En revanche, cette évolution entraîne mécaniquement une baisse du poids des actifs régionaux dans le total du portefeuille.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénales)



La collecte continue à être principalement investie dans des actifs récents comme en témoigne l'achat des deux actifs du portefeuille High Two, qui datent des années 2000.

Néanmoins, l'acquisition du portefeuille Ferdinand, qui incluait des immeubles parisiens historiques ainsi que des immeubles des années 1990 en première couronne parisienne, a légèrement fait diminuer le poids des actifs les plus récents. Il se maintient malgré tout au-delà des 2/3 des actifs du portefeuille.

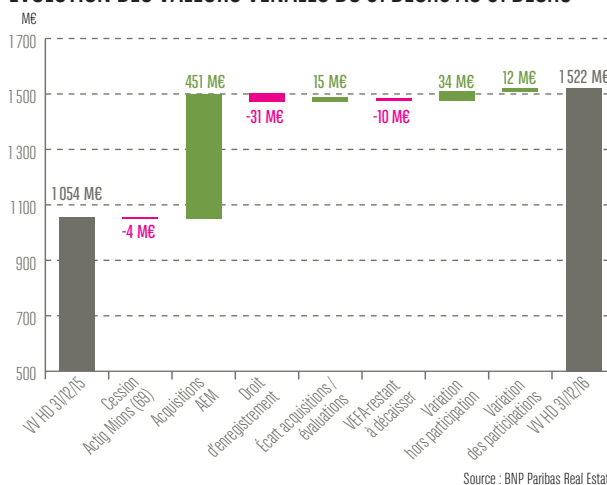
LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2016 ont fait ressortir une valeur vénale de 1 522 M€ (dont 158 M€ de participations) contre 1 054 M€ (dont 146 M€ de participations) à fin 2015.

Cette progression de 468 M€ résulte :

- de la progression à périmètre constant de la valeur de 46 M€ (soit +3,7%), principalement générée par l'effet positif "marché". Il compense largement le recul du loyer sur l'année (conséquence notamment d'une très légère augmentation de la vacance de 0,6 point) et l'augmentation des droits d'enregistrement en Ile-de-France en 2016.
- de l'impact des acquisitions sur la période :
 - acquisition de treize immeubles de bureaux sur l'exercice 2016 (+420 M€ hors droits)
 - gain de valeur (+15 M€ hors VEFA) mis en évidence par l'écart entre le prix d'acquisition HD des investissements réalisés en 2016 et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2016.
- de la cession de l'actif de Mions (-4 M€)
- du décaissement restant à effectuer pour la VEFA Euratechnologies (-10 M€).

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES DU 31 DÉC.15 AU 31 DÉC.16



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

	2015		2016		Variation de la valeur par part
	milliers d'€	Soit, par part (€)	milliers d'€	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	1 097 616	168,45	1 535 262	172,79	2,6%
Valeur de reconstitution	1 305 767	200,40	1 838 186	206,88	3,2%

Il est à noter que la comparaison en milliers d'euros avec 2015 est difficile en raison du changement important du périmètre des actifs (investissement de la collecte réalisée).

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 70 immeubles, dont 67 actifs détenus en direct et 3 sous la forme de participations.

Taux d'occupation financier (TOF)	Moyenne annuelle 2015	Au 1T2016	Au 2T2016	Au 3T2016	Au 4T2016	Moyenne annuelle 2016
Taux d'occupation "ASPIM"	86,2%	83,0%	81,2%	87,9%	89,7%	85,6%
Locations sous franchise de loyer	8,2%	10,3%	12,7%	5,8%	4,1%	8,2%
Marché potentiel	5,6%	6,7%	6,1%	6,3%	6,2%	6,2%

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

Au 4^{ème} trimestre 2016, le taux d'occupation financier "ASPIM" s'établit à 89,7% pour une moyenne de 85,6% sur l'année. Le taux d'occupation brut, hors effet des franchises, s'élève-lui en moyenne à 93,8%, en légère baisse par rapport à 2015 (-0,6 point).

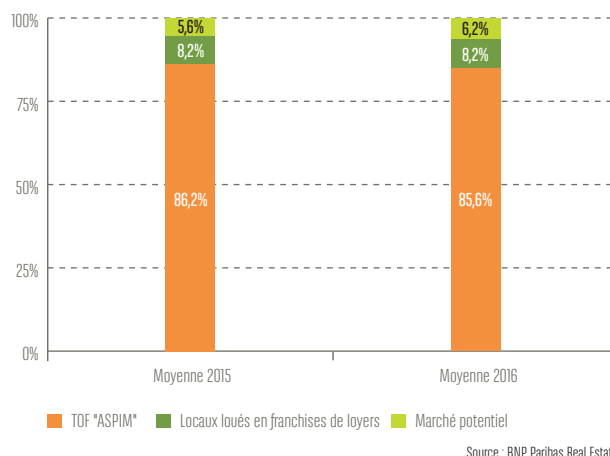
L'évolution sur l'année 2016 du TOF ASPIM est positive, avec principalement la fin des franchises accordées sur Bords de Seine II (Issy-les-Moulineaux) en milieu d'année ainsi que sur Portes de France (Saint-Denis). Cela a permis d'améliorer le taux d'occupation ASPIM et de s'approcher des 90% à fin décembre 2016, contre 83% en début d'année.

Par ailleurs, le marché potentiel (représentant les surfaces vacantes), stable depuis fin 2015, se concentre essentiellement sur trois actifs : Portes de France à Saint-Denis (93), l'Européen à Bobigny (93) et Le Vaillant à Malakoff (92). Des améliorations aux services proposés dans ces immeubles sont actuellement apportées, ce qui devrait renforcer l'attractivité des sites.



Avenue Kléber - Paris (75)

Entre 2015 et 2016, l'évolution en moyenne du taux d'occupation financier se décompose de la façon suivante :



Malgré une évolution positive par trimestre sur l'année, la moyenne annuelle du TOF ASPIM s'établit à 85,6%, en baisse de 0,6 point par rapport à 2015. Ceci reflète notamment la réduction de surface opérée par le principal locataire à la Garenne Colombes et les congés reçus à Limonest (69) et sur le Quatuor à Lyon (69).

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2016

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Date de sortie
LA GARENNE COLOMBES (92) 89-91 Boulevard National	2 350 m ²	Bureaux	AVANQUEST	31 mars 2016
LIMONEST (69) 304 Route Nationale 6	1 500 m ²	Bureaux	SAGE	14 juin 2016
LYON (69) 12-18 Avenue Tony Garnier	833 m ²	Bureaux	VAPIANO	18 avril 2016
MALAKOFF (92) 218-224 Avenue Pierre Brossolette	726 m ²	Bureaux	SCO AEROSPACE AND DEFENSE	30 sept. 2016
LYON (69) 12-18 Avenue Tony Garnier	1 321 m ²	Bureaux	PLASTIC OMNIUM SYSTEMES URBAIN	31 août 2016
Autres	1 313 m ²			

Avanquest, locataire à la Garenne Colombes (92), a résilié son bail par anticipation et signé concomitamment un nouveau bail, sur une surface moins importante, mais pour une durée ferme étendue à 6 ans. À ce titre, cet événement locatif apparaît aussi dans le top 5 des plus importantes signatures.

Vapiano, locataire du Quatuor à Lyon, sur lequel votre SCPI constate des impayés, a donné congé avec effet en 2016. Une procédure est en cours avec ce locataire pour recouvrer les impayés ainsi que l'indemnité de remise en état facturée à son départ (voir paragraphe "créances douteuses").

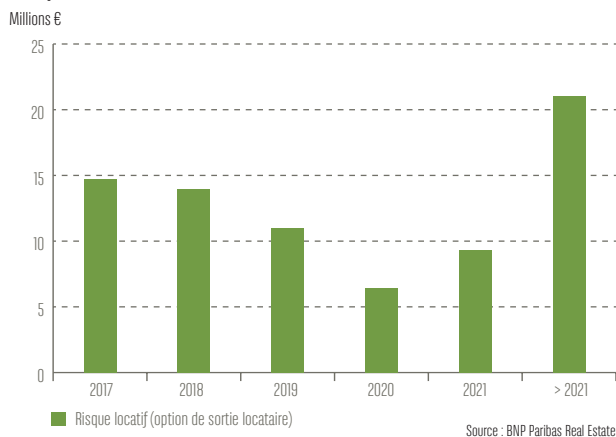
LES PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2016

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Date de signature
LYON (69) 9 rue Anna Marly (Le Rubik)	5 147 m ²	Bureaux	HOMESERVE	15 janvier 2016
MEUDON LA FORÊT (92) 1-3 Avenue Du Maréchal Juin	5 483 m ²	Bureaux	DASSAULT SYSTEMES	01 janvier 2016
LA GARENNE COLOMBES (92) 89-91 Boulevard National	1 715 m ²	Bureaux	AVANQUEST	01 avril 2016
LYON (69) 12-18 Avenue Tony Garnier	880 m ²	Bureaux	LOBLIQUE	01 juillet 2016
LA GARENNE COLOMBES (92) 89-91 Boulevard National	570 m ²	Bureaux	NOECASE SOFTWARE	01 janvier 2016
Autres	4 378 m ²			

Dassault Systèmes, locataire unique de l'immeuble à Meudon la Forêt (92), a renouvelé son bail pour une nouvelle période ferme de 7 ans, moyennant une baisse de son loyer (-19%, le précédent loyer étant supérieur à la valeur locative de marché de l'actif) et une année de franchise. Cela a permis de rendre pérenne la présence du locataire dans les lieux et de maintenir l'occupation totale de l'actif.

Par ailleurs, les risques locatifs par année d'échéance sont présentés ci-dessous :

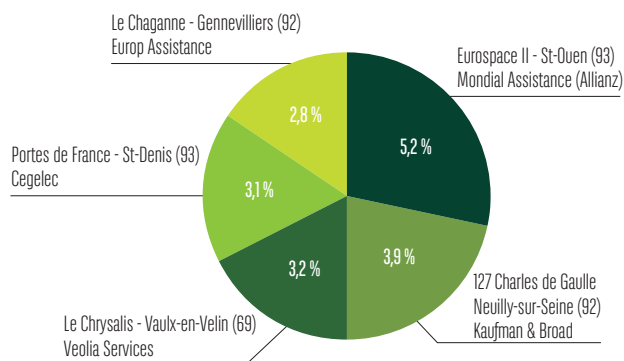
RISQUE LOCATIF PAR ANNÉE



L'échéancier des baux du portefeuille démontre clairement que les sorties potentielles des locataires sont assez également réparties sur les trois prochaines années, ce qui permet de lisser leur impact.

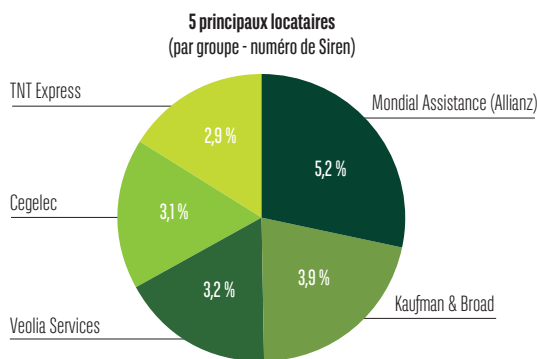
RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2016)

Une double approche des risques locatifs est présentée. La première vise à identifier le risque locatif par bail, avec les cinq plus importants loyers du portefeuille présentés ci-dessous :



Sur 225 baux signés sur le portefeuille, seuls 4 représentent plus de 3% du total des loyers : par bail, le risque locatif est donc bien réparti.

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

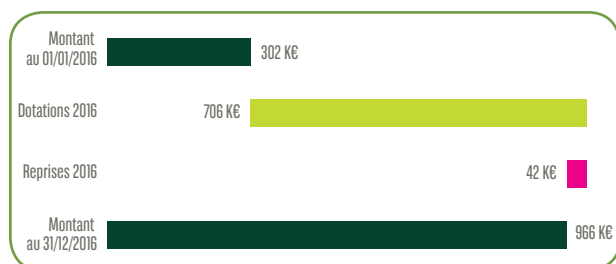


Les cinq principaux locataires du portefeuille, qui représentent au total moins de 20% du total des loyers, sont des contreparties reconnues, étant tous des références nationales ou internationales.



PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES



Les provisions pour créances douteuses à fin 2016 sont en nette augmentation, très majoritairement du fait du contentieux déjà mentionné avec Vapiano ; une procédure est actuellement en cours pour recouvrer les sommes dues.

En revanche, 42 K€ ont été repris suite au règlement par 12 locataires de leurs créances impayées.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2016

Immeuble	Locataire	Montant	Nature
LYON LE QUATUOR	VAPIANO	501 K€	Contentieux en cours - Le locataire a quitté les lieux, avec des impayés
MALAKOFF LE VAILLANT	ESERVGLOBAL	84 K€	Un accord sur l'échelonnement de la créance a été trouvé - les paiements ont débuté
SAINT DENIS PORTES DE FRANCE	RESTAURANT INTER ENTREPRISES PORTES DE FRANCE	70 K€	Arriérés - en attente de remboursement
11 immeubles	19 autres locataires	311 K€	
TOTAL		966 K€	



Rue cours des Lumières - Vincennes (94)

LES TRAVAUX

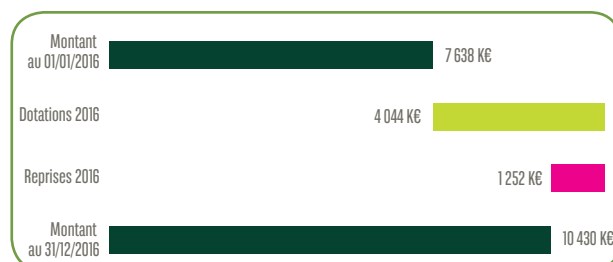
PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS ET PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE

Au cours de l'année 2016, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 4 M€, soit la dotation habituelle correspondant à :

- 6% des loyers facturés sur les bureaux et les commerces,
- 13% des loyers facturés sur les entrepôts.

1,3 M€ ont fait l'objet d'une reprise de provision pour grosses réparations, soit un montant légèrement en retrait par rapport à 2015 (1,5 M€).

En termes de travaux réalisés, un détail est présenté ci-dessous :



Immeuble	Utilisation de la PGR	Travaux immobilisés	TOTAL	Nature
LA GARENNE COLOMBES VISION DEFENSE	672 K€	-	672 K€	Rénovation de plateaux vacants et de la CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation)
BOBIGNY L'EUROPEEN	244 K€	481 K€	725 K€	Remise à niveau du hall d'entrée et remplacement d'une partie du système de climatisation
PARIS DELTA	-	340 K€	340 K€	Fin des travaux de rénovation de l'immeuble, suite au départ du locataire en 2015
MALAKOFF LE PELISSIER	-	682 K€	682 K€	Rénovation CVC
Autres < 150 K€	336 K€	102 K€	438 K€	30 sites
TOTAL	1 252 K€	1 605 K€	2 857 K€ (*)	

(*) ne comprend pas les travaux réalisés sur Eurosquare II à Saint-Ouen, qui ont été financés par le vendeur de l'immeuble



Rue Paul Sédaillan - Lyon (69)

ENDETTEMENT ET LEVIERS

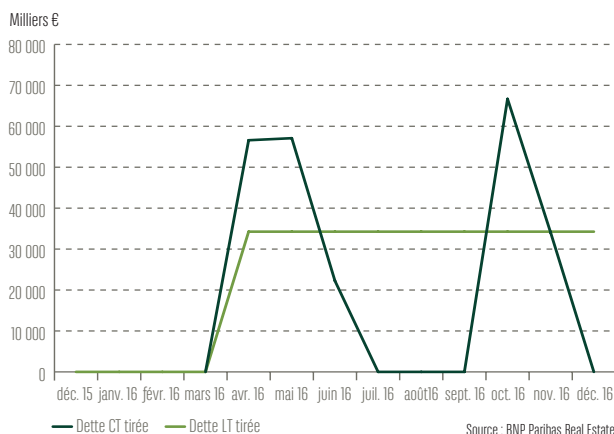
Au cours de l'année 2016, deux lignes de crédit ont été mises en place suite à l'autorisation donnée en Assemblée Générale en juin 2015 de souscrire un emprunt relais pour un montant maximal de 10% de la valeur d'expertise des immeubles et un emprunt long terme pour un montant maximal de 20% de la valeur d'expertise. BNP Paribas a été retenue au terme d'une consultation ayant regroupé quatre établissements.

La première ligne de crédit, court terme, met à disposition de la SCPI 70 M€. Ce prêt, de type "revolving", est tirable et remboursable sans contrainte, jusqu'à fin avril 2018. Il est rémunéré par une marge de 0,45% annuel en plus de la partie flottante de taux (la moyenne annuelle de l'Euribor 3 mois ayant été négative, le taux d'intérêt total s'est établi à 0,45% en 2016).

Le prêt long terme a, lui, une maturité en avril 2023 et est rémunéré au taux fixe de 1,63%. Utilisé pour financer en partie l'acquisition de High Two en début d'année, le nominal tiré à fin 2016 s'élève à 34,3 M€

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

SUIVI DU FINANCEMENT



Au cours de l'année 2017, votre SCPI continuera de mettre en œuvre sa stratégie d'endettement avec pour objectif un endettement maximal à hauteur de 20% de la valeur d'expertise des actifs.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 96% selon la méthode brute et à 102% selon la méthode de l'engagement.

► LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2016 s'élève à 58 M€, en forte progression par rapport au résultat 2015 (46 M€) qui s'explique principalement par les acquisitions réalisées sur l'exercice.

Aussi, pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part. Compte tenu de la collecte, le nombre de parts moyen en jouissance est passé de 5 486 306 en 2015 à 7 058 793 en 2016.



Le résultat net 2016 a représenté 8,22 € par part, contre 8,37 € en 2015, soit une baisse de 15 centimes par part.

Cette évolution s'explique principalement par les effets suivants :

Produits :

Par part, les produits diminuent légèrement (-8 cts / part), conséquence notamment d'une légère augmentation de la vacance sur le portefeuille. Cette diminution des loyers est toutefois partiellement compensée par la forte augmentation des produits annexes qui incluent les garanties octroyées par les vendeurs pour les franchises de loyer des immeubles nouvellement acquis.

Charges :

Par part, la hausse des charges pour 2016 s'élève à 8 centimes.

La dotation pour créances douteuses a fortement augmenté sur l'année (+13 cts, pour couvrir le différend avec l'ancien locataire Vapiano), ce qui est en partie compensé par les économies enregistrées sur les frais de gestion (à la fois sur la commission de gestion et les frais d'arbitrage) et divers remboursements de taxes des exercices précédents.

En outre, la mise en place de l'endettement de votre SCPI en 2016 a entraîné une charge d'intérêts qui n'existait pas en 2015, pour 11 cts par part.



En conséquence, la distribution 2016 a été fixée à 8,53 € par part pour 12 mois de jouissance, en très légère augmentation par rapport à l'exercice 2015 (+1%). Elle inclut 0,87 € par part de distribution de plus-values immobilières, décidée en Assemblée Générale en juin 2016.

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau est de 0,72 € par part à la fin 2016, contre 0,42 € par part en 2015.

Distribution 2016 (par part de pleine jouissance sur l'année 2016)	Dont		Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	Prélèvements obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	Prélèvements obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR*	Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles** (par part)
	revenus de produits financier (par part)	revenus de valeurs mobilières (par part)***				
7,66 €	0,1281 €	0,39 €	0,0803 €	0,0307 €	0,0819 €	0,87 €**

*Sauf cas de dispense justifié

** Plus-values versées dans les conditions décidées en assemblée du 16 juin 2016.

***Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI (ex. l'immeuble Bords de Seine 2). L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 21%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 15,5%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'état de résidence.

LE CAPITAL

CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions
2012	392 546 898 €	206 273 433 €	2 565 666	11 320	185,00 €	18 760 079 €
2013	588 142 557 €	239 309 249 €	3 844 069	17 525	187,00 €	21 891 910 €
2014	785 726 604 €	242 625 960 €	5 135 468	23 441	187,00 €	22 700 711 €
2015	996 916 788 €	260 073 967 €	6 515 796	28 777	187,00 €	25 005 895 €
2016	1 359 415 404 €	449 671 868 €	8 885 068	35 828	191,00 € ⁽³⁾	42 385 389 €

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

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

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2012	22 627	1,56%	Dans le mois	-	-
2013	38 143	1,45%	Dans le mois	-	-
2014	67 925	1,77%	Dans le mois	-	-
2015	116 924	2,28%	Dans le mois	-	-
2016	132 048	2,03%	Dans le mois	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013		2014	2015	2016	
			Au 11 avril 2013				Au 1 ^{er} avril 2016
Prix de souscription	185,00 €	185,00 €	187,00 €	187,00 €	187,00 €	187,00 €	191,00 €
Dividende versé au titre de l'année	8,70 €		8,79 €	8,79 €	8,43 € ⁽²⁾		8,53 € ⁽³⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,70%		4,70%	4,70%	4,50%		4,49%
Report à nouveau cumulé par part	0,11 €		0,46 €	0,40 €	0,42 €		0,72 €

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

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

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

Le **prix de souscription** de la part a été fixé à 191,00 € le 1^{er} avril 2016. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit

Valeur nominale : 153,00 €

Prime d'émission : 38,00 € dont commission de souscription de 20,46 € TTC

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

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT s'élève à 173,95 € la part.

➤ LES ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Signature d'une promesse de vente :

Au cours du premier trimestre 2017, une promesse de vente a été signée (le 13 février 2017) sur l'actif de Meudon la Forêt, pour 13,1 M€.

Prix de souscription de la part :

A partir du 1^{er} avril 2017, le prix de la part Accimmo Pierre est porté à 197,00 € (frais de souscription inclus) et se décompose comme suit :

Valeur nominale : 153,00 €

Prix d'émission : 44,00 € y compris commission de souscription de 17,59 € H.T soit 21,11 € T.T.C.

La nouvelle **valeur de retrait** s'élève à 179,41 € la part.

Date de jouissance des parts à compter du 1^{er} avril 2017 :

La date de jouissance est fixée au 1^{er} jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription.

Provision pour Gros Entretien (PGE) :

A compter du 1^{er} 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.

A compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels 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.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de PGR, s'élevant à 10 430 K€ à fin 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer sur la nomination de 6 membres de Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée.

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

Année	2012 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2013 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2014 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2015 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2016 ⁽⁴⁾	% du total des revenus
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	10,83	96,60	11,54	97,13	10,84	98,14	9,58	90,29	9,50	90,26
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,38	3,40	0,32	2,70	0,20	1,81	1,03	9,71	1,02	9,73
Produits divers	0,00	0,00	0,02	0,17	0,00	0,05	0,00	0,00	0,01	0,01
TOTAL REVENUS	11,21	100,00	11,88	100,00	11,04	100,00	10,61	100,00	10,53	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,03	9,19	1,31	11,03	0,98	8,87	0,94	8,86	0,92	8,70
Autres frais de gestion	0,19	1,69	0,20	1,68	0,19	1,69	0,23	2,17	0,36	3,41
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,36	3,21	0,04	0,34	0,19	1,76	0,32	3,02	0,23	2,17
Charges locatives non récupérées	0,23	2,05	0,29	2,44	0,31	2,83	0,43	4,05	0,30	2,87
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,81	16,14	1,84	15,49	1,67	15,15	1,92	18,10	1,81	17,16
Amortissements nets patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
pour travaux	0,30	2,68	0,70	5,89	0,49	4,45	0,35	3,29	0,40	3,76
autres	0,15	1,33	0,00	-0,01	0,02	0,13	-0,03	-0,28	0,10	0,98
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,45	4,01	0,70	5,88	0,51	4,58	0,32	3,01	0,50	4,73
TOTAL CHARGES	2,26	20,15	2,54	21,37	2,18	19,73	2,24	21,10	2,30	21,89
RÉSULTAT COURANT	8,95	79,86	9,35	78,64	8,86	80,27	8,37	78,90	8,22	78,11
Variation report à nouveau	0,14	1,25	0,51	4,29	0,07	0,62	0,13	1,23	0,52	4,89
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽³⁾	8,70	77,61	8,79	73,99	8,79	79,61	8,24	77,66	7,66	72,75
Revenus distribués après prélèvement libératoire ⁽³⁾	8,59	76,63	8,68	73,06	8,59	77,80	7,75	73,07	7,14	67,83

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

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

(3) Pour 12 mois de jouissance.

(4) Ajustement du nombre de parts en jouissance.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2016 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues			
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels	
DETTES COURANTES						
2016	9 426 975,52	367 155,26	8 174 263,14	225 557,12	660 000,00	
2015	1 163 335,94	435 457,72	549 829,85	178 048,37	0,00	
DETTES LITIGIEUSES						
2016	0,00					
2015	0,00					
TOTAL						
	2016	9 426 975,52	367 155,26	8 174 263,14	225 557,12	660 000,00
	2015	1 163 335,94	435 457,72	549 829,85	178 048,37	0,00

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du emploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2016 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	Euro
Valeur comptable des immeubles	1 362 369 901,09
Valeur comptable des participations et comptes courants	145 735 968,57
Valeur nette des autres actifs	10 914 912,35
Valeur comptable	1 519 020 782,01

SOIT POUR UNE PART : 170,96

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 363 640 400,00
Valeur vénale des participations (expertise)	124 705 152,43
Valeur avance sur comptes courant	36 001 743,92
Valeur nette des autres actifs	10 914 912,35
Valeur de réalisation	1 535 262 208,70

SOIT POUR UNE PART : 172,79

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

Valeur de réalisation	1 535 262 208,70
sur immeubles	99 740 202,40
sur titres	6 235 257,62
Frais d'acquisition	105 975 460,02
Commission de souscription	196 948 520,25
Valeur de reconstitution	1 838 186 188,96

SOIT POUR UNE PART : 206,88

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31 décembre 2015	Durant l'année 2016	Total au 31 décembre 2016
Fonds Collectés	1 215 285 196,07	451 911 339,50	1 667 196 535,57
+ Cessions d'immeubles	30 520 248,76	3 900 000,00	34 420 248,76
+/- Value de cession	6 463 849,45	-6 661 669,71	-197 820,26
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Commission de souscription	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles directs	-963 020 050,98	-444 199 839,36	-1 407 219 890,34
- Participations indirects	-145 225 470,10	201 105,45	-145 024 364,65
- Agencements des constructions			
- Divers :			
Prélèvements/primes émission	-111 966 331,46	-42 392 102,65	-154 358 434,11
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
SOLDE	32 057 441,74	-37 241 166,77	-5 183 725,03



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 notamment 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 normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- 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 Olivier Derbez, RCCI 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^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (3^{ème} niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

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 Conformité 2 OPC 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). Ils 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^{ème} niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

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

L'ensemble de ces thématiques sont reprises 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^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par :

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

LA GESTION DES RISQUES

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

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés 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 2016 de votre SCPI.

BNP Paribas REIM France a initié en 2016 une démarche de présentation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques auprès des conseils de surveillance des SCPI, dont elle assure la gestion. Parmi les objectifs recherchés figurent la volonté de sensibiliser sur l'organisation mise en place par BNPP REIM France pour répondre aux exigences de protection des intérêts des épargnants, ainsi que sur les différentes thématiques faisant l'objet de contrôles réguliers.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 23 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à 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 2016 a représenté 8 447 340 € pour un effectif moyen de 133 ETP. BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31% (25% en rémunération fixe et 72% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Christian Bouthié,
Président du Conseil
de Surveillance

La croissance de notre SCPI s'est poursuivie en 2016 du fait d'une collecte de 450 M€, nette des retraits, portant la valeur de réalisation d'Accimmo Pierre à un peu plus de 1,5 Md€, ce qui la positionne parmi les grandes SCPI de la place, d'une valeur au-dessus du milliard d'euros.

Ce mouvement n'a pas été propre à Accimmo Pierre. La collecte globale des SCPI de rendement en 2016 s'est élevée à 5,25 Mds€ (source MeilleureSCPI.com). Le placement immobilier dans un contexte international, politique et économique un peu anxiogène parfois, a su faire valoir des qualités de résilience et de performance relative. La pierre papier a continué à séduire les investisseurs privés. Notre rôle à nous, membres des Conseils de surveillance, est d'accompagner les sociétés de gestion, notamment dans leur mission difficile d'investissements des fonds collectés, en gardant le cap de la rigueur et de la qualité dans la gestion long terme et aussi sécurisée que possible de la SCPI.

Les investissements réalisés par notre Société de Gestion en 2016 se sont élevés à 451 M€ acte en main (AEM). On peut donc considérer que le rythme de placement des fonds collectés a été satisfaisant. Certes le rendement moyen AEM de 4,6% affiche une contraction par rapport à celui de l'exercice passé mais contrairement à d'autres périodes, les investissements se sont faits, soit en bénéficiant de l'effet de levier (à crédit court terme historiquement bas relatif pour le rendement final) soit en flux tendu par rapport à la collecte.

Rappelons que c'est votre Conseil de Surveillance qui avait lourdement insisté sur ces deux aspects lors de précédents exercices.

Les expertises réalisées au 31 décembre 2016 sont intéressantes à deux titres. A périmètre constant la valeur vénale progresse de +3,7%. L'écart entre le prix d'acquisition hors droit des investissements réalisés en 2016 et leur valeur d'expertise au 31 décembre est de +15 M€.

Le taux d'occupation financier "Aspim" moyen sur l'année 2016 est un peu en deçà de celui de l'exercice précédent. Les deux derniers trimestres, cependant, ont enregistré la fin de la période de franchise qui portait sur certains gros loyers. La vacance à proprement parler a représenté en moyenne, en 2016, 6,2% des loyers potentiels de notre SCPI. Votre Conseil demeure très attentif à l'évolution de la situation locative de vos actifs immobiliers, qui constitue l'un des principaux points d'analyse à chacune de nos quatre réunions annuelles.

L'augmentation des provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2016 est un point d'attention. Elle est le fait d'un débiteur principalement qui a libéré les locaux qu'il occupait. Nous pouvons, à ce stade, raisonnablement espérer au moins un recouvrement partiel de sa dette.

Votre SCPI a eu peu recours à l'emprunt bancaire au cours de l'exercice écoulé, très sensiblement moins que les montants autorisés par notre Assemblée Générale de juin 2016. Le "loan to value" d'Accimmo Pierre (qui représente le rapport entre son endettement et la valeur de ses actifs) est de 2,3% au 31 décembre. On peut le regretter dans la mesure où le niveau des taux de crédit rend l'endettement relatif. Dans le même temps on ne peut que se réjouir que la Société de Gestion ait la patience d'attendre la bonne opportunité pour contracter un emprunt, qui ne peut être une fin en soi.

Le résultat net par part a perdu 15 centimes en 2016 (-1,80%). La distribution, néanmoins, affiche une légère augmentation. Elle inclut 87 centimes par part de distribution de plus-values immobilières, conformément à la décision de l'Assemblée Générale de juin 2016.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable au prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant dans un souci d'équité entre anciens et nouveaux associés, et ce de manière rétroactive à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette mesure, à caractère extraordinaire, fera l'objet d'un vote lors de l'Assemblée Générale annuelle et l'article 29 des statuts de la SCPI sera modifié en conséquence.

La Société de Gestion a en outre proposé de modifier les conditions de souscription en portant le prix de la part à 197€ et le délai de jouissance au premier jour du sixième mois suivant la souscription ; le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à ces deux mesures. Ces modifications font l'objet d'une actualisation de la note d'information et sont portées à la connaissance des associés de la SCPI.

DE BONNES POTENTIALITÉS POUR L'AVENIR

Nous voudrions enfin finir sur une note positive, car jusque-là notre SCPI n'était pas dans le peloton de tête en termes de rendement, voire de distribution effective. De nombreuses SCPI ont ainsi masqué la baisse inéluctable des rendements (due à plusieurs facteurs) en puisant sur le report à nouveau (RAN) ou en distribuant d'anciennes plus-values ; l'épreuve de vérité est maintenant effective.

Notre SCPI n'aura en revanche pas de mal à maintenir le cap actuel, car elle dispose de deux éléments structurels positifs de poids : une bonne implantation à Paris et en première couronne (qui s'est accentuée sur ces deux aspects en 2016) et surtout la nature récente des immeubles (69% du patrimoine a moins de 17 ans).

C'est notamment l'une des raisons pour lesquelles notre SCPI a fait preuve d'une meilleure résistance à la baisse des loyers que la concurrence, en proposant des biens qui correspondent mieux aux besoins des locataires.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

FORT RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de cette Assemblée Générale, vous aurez à renouveler six postes sur les onze du Conseil de Surveillance.

Les sortants, dont le vice-président Patrick Kontz, sont en tête de liste.

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



Portes de France - Avenue du Stade - Saint-Denis (93)

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. ACCIMMO PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Jones Lang Lasalle Expertises, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

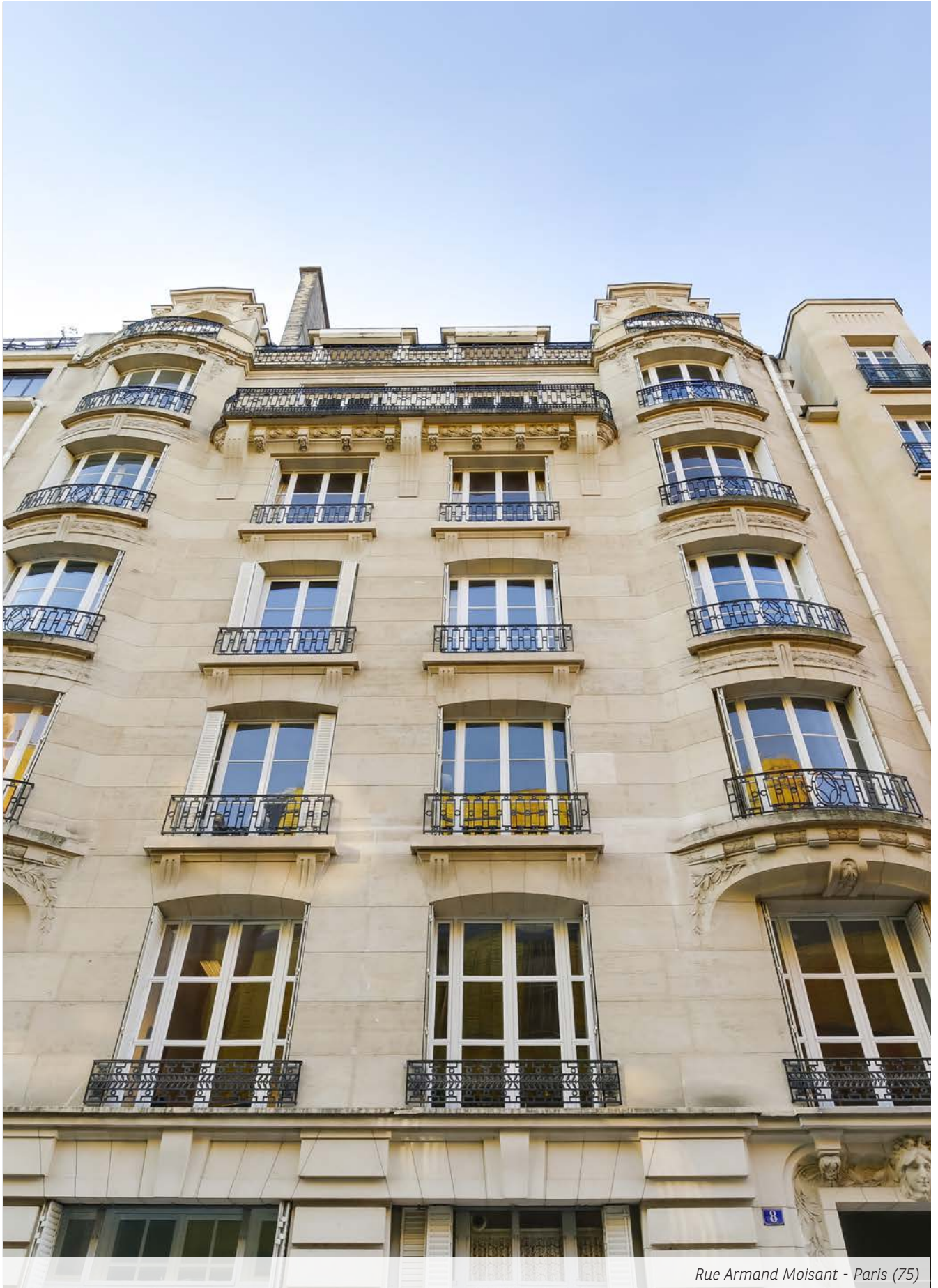
- Les notes « Evaluation des immobilisations locatives » et « Evaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées » de l'annexe exposent les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers, titres, parts et actions contrôlées dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la Société de Gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

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 par la Société de Gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 3 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



Rue Armand Moisant - Paris (75)



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

1 Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

Avec la société BNP Paribas :

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

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

Au titre de l'exercice 2016, trois tirages successivement remboursés pour un montant total de 166 283 833 € ont été appelés. Les intérêts supportés s'élèvent à 75 372,63 € et le capital est entièrement remboursé au 31 décembre 2016.

- Par demandes d'utilisation à taux fixe "Tranche fixe", d'un montant maximum de 165 000 000 € pour une durée de 84 mois, au taux de 1,63% avec pour date limite de tirage, le 1^{er} avril 2017.

Au titre de l'exercice 2016, un montant de 34 258 776 € a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 411 057,14 € et le capital restant dû au 31 décembre 2016 est de 34 258 776 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,20% pour la "Tranche variable" et 0,10% pour la "Tranche fixe". Au titre de l'exercice 2016, le montant de cette commission s'élève à 221 863,32 €. Des frais de dossier ont été versés pour un montant de 103 000 €.

2 Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Commission de souscription

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

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2016, une commission sur les souscriptions de 42 392 102,65 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de Gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets, ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société.

À compter du 1^{er} janvier 2016, le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2016, un montant de 6 469 299,62 €.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2016, un montant de 95 250 €.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial, pour l'immeuble "Nice Slama" situé 1, boulevard Maître Maurice Slama à Nice (06), avec effet au 1^{er} janvier 2012, pour un loyer annuel de 52 281,80 € hors taxes et hors charges locatives ;
- Un bail commercial pour l'immeuble "Balma" situé 11, rue de la Tuilerie à Balma (31), avec date d'effet au 1^{er} juillet 2014, pour un loyer annuel de 149 824,83 € hors taxes et hors charges locatives ;
- Un bail commercial pour l'immeuble "Proxima 2" situé à Montreuil (93), détenu à 30% en indivision avec deux autres S.C.P.I. ; avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 151 407,40 € hors taxes et hors charges locatives. Au titre de l'exercice 2016, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 345 422,22 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 3 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 372 799 641,58	1 363 640 400,00	932 499 802,22	908 601 600,00
Terrains et constructions locatives	1 357 353 073,50	1 356 750 400,00	914 017 918,43	908 601 600,00
Améliorations et agencements	7 866 921,23		1 064 237,80	
Immobilisations en cours	7 579 646,85	6 890 000,00	17 417 645,99	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-10 429 740,49		-7 638 139,55	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-10 429 740,49		-7 638 139,55	
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.	145 735 968,57	160 706 896,35	145 225 470,10	146 574 206,67
Titres, parts et actions des entités contrôlées	109 734 224,65	124 705 152,43	109 734 224,65	111 082 961,22
Créances rattachées aux titres, parts et actions	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL	1 508 105 869,66	1 524 347 296,35	1 070 087 132,77	1 055 175 806,67
TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	89 066,64	89 066,64	22 439,22	22 439,22
Immobilisations financières	89 066,64	89 066,64	22 439,22	22 439,22
CRÉANCES	31 311 485,05	31 311 485,05	31 656 854,68	31 656 854,68
Locataires et comptes rattachés	8 633 076,87	8 633 076,87	10 437 869,15	10 437 869,15
Locataires douteux	1 305 189,47	1 305 189,47	436 621,77	436 621,77
Dépréciations des créances douteuses	-966 227,10	-966 227,10	-301 668,30	-301 668,30
Autres créances	22 339 445,81	22 339 445,81	21 084 032,06	21 084 032,06
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>8 938,89</i>	<i>8 938,89</i>	<i>147 855,05</i>	<i>147 855,05</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>1 927,09</i>	<i>1 927,09</i>	<i>77 522,49</i>	<i>77 522,49</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>7 723 354,25</i>	<i>7 723 354,25</i>	<i>8 671 599,40</i>	<i>8 671 599,40</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>14 605 225,58</i>	<i>14 605 225,58</i>	<i>12 187 055,12</i>	<i>12 187 055,12</i>
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	88 232 204,89	88 232 204,89	59 763 031,25	59 763 031,25
Valeurs mobilières de placement			20 005 326,67	20 005 326,67
Autres disponibilités	88 232 204,89	88 232 204,89	39 757 704,58	39 757 704,58

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-62 419,96	-62 419,96		
DETTES	-108 785 599,94	-108 785 599,94	-49 266 252,37	-49 266 252,37
Dettes financières	-42 519 774,66	-42 519 774,66	-6 186 706,32	-6 186 706,32
Dettes d'exploitation	-14 954 240,30	-14 954 240,30	-7 358 195,71	-7 358 195,71
Dettes diverses	-51 311 584,98	-51 311 584,98	-35 721 350,34	-35 721 350,34
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 080 701,72</i>	<i>-1 080 701,72</i>	<i>-1 131 323,07</i>	<i>-1 131 323,07</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-5 482 024,07</i>	<i>-5 482 024,07</i>	<i>-322 581,60</i>	<i>-322 581,60</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-11 495 561,18</i>	<i>-11 495 561,18</i>	<i>-10 150 624,68</i>	<i>-10 150 624,68</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-17 358 524,32</i>	<i>-17 358 524,32</i>	<i>-13 377 290,72</i>	<i>-13 377 290,72</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-15 894 773,69</i>	<i>-15 894 773,69</i>	<i>-10 739 530,27</i>	<i>-10 739 530,27</i>
TOTAL	10 784 736,68	10 784 736,68	42 176 072,78	42 176 072,78
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	130 175,67	130 175,67	263 826,03	263 826,03
TOTAL	130 175,67	130 175,67	263 826,03	263 826,03
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 519 020 782,01		1 112 527 031,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 535 262 208,70		1 097 615 705,48

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
CAPITAL	996 916 788,00		362 498 616,00	1 359 415 404,00
Capital souscrit	996 916 788,00		362 498 616,00	1 359 415 404,00
PRIMES D'ÉMISSION	106 402 076,61		47 020 620,85	153 422 697,46
Prime d'émission	218 368 408,07		89 412 723,50	307 781 131,57
Prime de fusion	13 259,71		-0,00	13 259,71
Prélèvement sur prime de fusion	-13 259,71		-0,00	-13 259,71
Prélèvement sur prime d'émission	-111 966 331,46		-42 392 102,65	-154 358 434,11
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	6 463 849,45		-6 661 669,71	-197 820,26
REPORT À NOUVEAU	2 045 141,37	699 176,15		2 744 317,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	45 970 497,24	-45 970 497,24	58 050 451,51	58 050 451,51
Acomptes sur distribution	-45 271 321,09	45 271 321,09	-54 414 268,22	-54 414 268,22
TOTAL GÉNÉRAL	1 112 527 031,58	0,00	406 493 750,43	1 519 020 782,01

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

CHARGES

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	19 266 720,56	17 189 206,98
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT	15 141 536,21	11 983 045,69
Primes d'assurance	290 473,10	342 745,59
Taxes foncières	5 784 624,73	3 516 527,95
Taxes sur les bureaux	1 115 860,29	983 207,92
Taxes locatives	1 051 824,37	760 897,43
Charges locatives	6 898 753,72	6 379 666,80
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	532 889,29	402 493,49
Entretien, réparations	359 522,80	286 790,52
Travaux refacturables	173 366,49	115 702,97
GROSSES RÉPARATIONS	1 251 964,57	1 452 826,15
Grosses réparations	1 251 964,57	1 452 826,15
SERVICES EXTERIEURS	1 075 787,52	1 152 100,77
Loyer bail à construction	180 024,09	181 833,59
Charges locatives non récupérées	840 044,68	944 326,58
Primes d'assurance	55 718,75	25 940,60
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	360 961,03	1 131 445,20
Commissions et honoraires	325 361,26	1 110 369,02
Frais de contentieux	35 599,77	21 076,18
IMPÔTS ET TAXES	903 581,94	1 067 295,68
Impôts fonciers	689 975,01	797 851,27
Taxes locatives	96 227,44	118 339,80
Taxes sur les bureaux	117 258,49	149 360,03
Impôts divers	121,00	1 744,58
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	55 288 020,04	34 867 838,99
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	6 648 288,67	5 241 975,09
Rémunération de la Société de Gestion	6 469 299,62	5 132 441,18
Honoraires	96 320,13	84 021,86
Frais d'actes		
Services bancaires	71 565,00	18 529,98
Cotisations et contributions	11 103,92	6 982,07
IMPÔTS ET TAXES	855 321,74	416 719,00
Contribution économique territoriale	853 116,04	416 719,00
TVA non récupérable	2 205,70	
AUTRES CHARGES	42 815 361,80	25 462 101,19
Frais de tenue de conseils et assemblées	422 956,40	132 173,69
Pertes sur créances irrécouvrables	295,23	323 979,21
Commissions sur augmentation de capital	42 392 102,65	25 005 895,30
Autres charges de gestion courante	7,52	52,99
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	156 294,88	156 294,88
Amortissements des immobilisations locatives	156 294,88	156 294,88
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	4 812 752,95	3 590 748,83
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	706 767,48	240 198,94
Dotations pour dépréciation pour risques et charges	62 419,96	
Provisions pour grosses réparations	4 043 565,51	3 350 549,89
CHARGES FINANCIÈRES	811 293,69	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,01	2,88
Charges exceptionnelles diverses	1,01	2,88
TOTAL DES CHARGES	75 366 035,30	52 057 048,85
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	58 050 451,51	45 970 497,24
TOTAL GÉNÉRAL	133 416 486,81	98 027 546,09

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

PRODUITS

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	82 397 037,82	64 656 441,94
LOYERS	62 528 361,56	51 215 401,16
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	4 727 140,05	1 457 995,09
Produits des activités annexes	4 665 920,10	1 457 979,42
Autres produits de gestion courante	61 219,95	15,67
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	7 190 958,12	4 842 481,46
Primes d'assurance	290 473,10	342 745,59
Taxes foncières	5 784 624,73	3 516 527,95
Taxes sur les bureaux	1 115 860,29	983 207,92
CHARGES REFACTURÉES	7 950 778,09	7 140 564,63
Taxes locatives	1 051 824,37	760 897,43
Charges locatives	6 898 753,72	6 379 666,80
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	43 781 525,91	27 716 841,37
Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 251 964,57	1 452 826,15
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	42 208,69	380 429,12
Transferts de charges	42 487 352,65	25 883 586,10
PRODUITS FINANCIERS	7 232 667,17	5 654 261,06
Revenus sur titres de participation	5 776 144,53	5 332 150,00
Produits sur immobilisations financières	1 415 473,02	201 105,45
Produits sur titres de créances négociables	6 573,33	93 091,01
Autres Produits financiers	34 476,29	27 914,60
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 255,91	1,72
Produits exceptionnels divers	5 255,91	1,72
TOTAL DES PRODUITS	133 416 486,81	98 027 546,09
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)		
TOTAL GÉNÉRAL	133 416 486,81	98 027 546,09



FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2016 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 451 911 339,50 euros.

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

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

MODIFICATION DU DESCRIPTIF DU PATRIMOINE

Les surfaces et les affectations des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants. Par ailleurs, pour les immeubles détenus en indivision, la surface indiquée correspond désormais à la quote-part de la surface détenue par la SCPI dans l'immeuble.

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 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. 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. 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.

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble.

La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage de 13% sur les loyers facturés des entrepôts et depuis le premier janvier 2009 un taux de 6% sur les loyers facturés des bureaux en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

AMORTISSEMENTS

Les constructions sur sol d'autrui (bail emphytéotique sur l'actif de Pau - le Palais des Pyrénées) sont amortis suivant un mode linéaire à un taux de 4,5877% correspondant à une durée résiduelle de 21 ans et 291 jours lors de l'acquisition de l'immeuble.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion se calcule comme suit : 9% hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets. Le taux de cette commission est passé au 1er janvier 2016 de 9,5 % hors taxes à 9% hors taxes, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 Juillet 2016.

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

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

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2015	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	909 898 621,78	420 198 992,22	16 634 750,00	3 900 000,00	1 342 832 364,00
Construction sur sol d'autrui	3 406 800,00				3 406 800,00
Frais d'acquisitions	1 196 796,66	9 793 583,00	769 000,00	4 875,27	11 754 504,39
Agencements	1 064 237,80	6 802 683,43		0,00	7 866 921,23
Immobilisations en cours	17 417 645,99	7 565 750,86	-17 403 750,00	0,00	7 579 646,85
Amortissements construction sur sol d'autrui	-484 300,01			156 294,88	-640 594,89
TOTAL	932 499 802,22	444 361 009,51	0,00	4 061 170,15	1 372 799 641,58
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	60 675 000,00				60 675 000,00
Société civile immobilière	49 064 889,39		-5 664,74		49 059 224,65
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	35 485 580,71	1 415 473,02	5 664,74	904 974,55	36 001 743,92
Compte courant Société civile immobilière	0,00				0,00
TOTAL	145 225 470,10	1 415 473,02	0,00	904 974,55	145 735 968,57
TOTAL GÉNÉRAL	1 077 725 272,32	445 776 482,53	0,00	4 966 144,70	1 518 535 610,15

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 236 287 855,21	1 232 076 900,00	782 117 511,83	775 665 100,00
Commerces	69 017 386,67	63 071 500,00	69 184 427,54	63 204 500,00
Entrepôts	58 614 784,50	60 370 000,00	58 590 994,50	44 370 000,00
Locaux d'activité	1 299 968,35	1 232 000,00	5 199 968,35	4 932 000,00
TOTAL	1 365 219 994,73	1 356 750 400,00	915 092 902,22	888 171 600,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	7 568 900,86	6 890 000,00	17 406 900,00	20 430 000,00
Commerces	10 745,99			
TOTAL	7 579 646,85	6 890 000,00	17 406 900,00	20 430 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	109 734 224,65	124 705 152,43	109 734 224,65	111 082 961,22
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL	145 735 968,57	160 706 896,35	145 225 470,10	146 574 206,67
TOTAL GÉNÉRAL	1 518 535 610,15	1 524 347 296,35	1 077 725 272,32	1 055 175 806,67

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

Désignation	SPPICAV REAL ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	109 191 779,64	50 590 986,82	93 795 297,99
Dettes		-36 022 863,00		-35 509 144,55
Autres actifs				3 155,31
Disponibilités	10 084 013,18	4 240 248,36	10 084 013,18	6 414 511,25
Autres passifs				
TOTAL	60 675 000,00	77 409 165,00	60 675 000,00	64 703 820,00
Compte Courant	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL GÉNÉRAL	96 676 743,92	113 410 908,92	96 166 245,45	100 195 065,45

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

Désignation	SCI LYON BUSINESS PARK			
	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	47 280 000,00	48 716 146,00	45 760 000,00
Dettes	9 072,83	-1 778 297,70	9 072,83	-2 344 486,67
Autres actifs	889 682,00	1 272 388,68	889 682,00	1 733 182,47
Disponibilités	1 439 213,00	1 046 258,58	1 439 213,00	1 875 811,55
Autres passifs	-1 994 889,17	-524 362,13	-1 994 889,17	-645 366,13
TOTAL	49 059 224,66	47 295 987,43	49 059 224,66	46 379 141,22
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 059 224,66	47 295 987,43	49 059 224,66	46 379 141,22

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Fonds de roulement syndics	89 066,64	22 439,22
TOTAL	89 066,64	22 439,22

Détail des dettes financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Dépôts de garantie reçus	8 092 447,42	
Emprunts contractés par la SCPI	34 427 327,24	6 186 706,32
TOTAL	42 519 774,66	6 186 706,32

ÉTAT DES EMPRUNTS

Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2016
SAINT-OUEN / NEUILLY SUR SEINE						
BNP Paribas 24 mois	11/04/2016	12/04/2018	'1,63 %	165 000 000	34 258 776	34 258 706,00
BNP Paribas 84 mois	11/04/2016	12/04/2023	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel + 0,45 % ⁽²⁾	120 000 000	(3)	0,00
TOTAL DES EMPRUNTS						34 258 776,00
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2016						168 551,24
TOTAL GÉNÉRAL						34 427 327,24

(1) Euribor : Euro interbank offered rate. - 0,319 % au 31 décembre 2016

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

(3) L'emprunt contracté auprès de BNP Paribas pour un montant maximum de 120 000 000 € a fait l'objet de 3 tirages sur l'exercice remboursés par anticipation :

- tirage de 70 000 000 € le 12/04/2016 remboursés :
 - le 20/04/2016 pour 8 838 502 € • le 27/04/2016 pour 4 570 529 € • le 04/05/2016 pour 4 860 982 € • le 11/05/2016 pour 7 138 860 €
 - le 19/05/2016 pour 12 103 033 € • le 25/05/2016 pour 4 987 467 € • le 01/06/2016 pour 7 158 168 € • le 09/06/2016 pour 8 517 146 €
 - le 15/06/2016 pour 6 834 426 € • le 22/06/2016 pour 4 990 887 €
- tirage de 29 592 500 € le 25/05/2016 remboursés :
 - le 22/06/2016 pour 4 962 912 € • le 29/06/2016 pour 9 544 614 € • le 07/07/2016 pour 8 865 816 € • le 13/07/2016 pour 6 219 158 €
- tirage de 66 691 333 € le 25/10/2016
 - le 14/11/2016 pour 20 244 401 € • le 23/11/2016 pour 12 455 554 € • le 30/11/2016 pour 8 422 006 € • le 07/12/2016 pour 25 569 371 €
 - le 21/12/2016 pour 1 €

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des débiteurs divers	Au 31/12/2016
Appels de charges syndics et ADB	12 875 374,91
Charges avancées en attente de remboursement	1 106 137,79
Indivisaires à recevoir	623 712,88
TOTAL	14 605 225,58

Détail des créditeurs divers	Au 31/12/2016
Acomptes sur charges refacturées	12 875 374,93
Fond de roulement FRGM	447 343,92
Fonds reçus sans BS	870 688,97
Indivisaires à rembourser	1 228 238,00
Trop perçus sur souscription	12 225,50
Sinistres remboursement par assurance	173 623,86
Autres créditeurs divers	287 278,51
TOTAL	15 894 773,69

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL VARIABLE

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	996 916 788,00
Mouvements de l'exercice	362 498 616,00
Souscriptions : 2 501 320 parts	382 701 960,00
Retraits : 132 048 parts	-20 203 344,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	1 359 415 404,00

PRIME D'ÉMISSION VARIABLE

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	218 368 408,07
Mouvements de l'exercice	89 412 723,50
Souscriptions : 2 501 320 parts	92 054 540,00
Retraits : 132 048 parts	-2 641 816,50
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	307 781 131,57

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	111 966 331,46
Commission de souscription	42 392 102,65
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	154 358 434,11



VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015		6 463 849,45
Cessions de l'exercice		-268 198,92
Mions - 2 Rue d'Allemagne	-186 250,00	
Régularisation cession 2013 Saint Jacques de la Lande - 12 rue de la Buhotière	13 071,18	
Régularisation cession 2015 Paris 11 ^{ème} 1 passage du Trône et 3 bis -3 ter bld Charonne	-93 003,30	
Régularisation cession 2015 Suresnes 10 rue Chevreur	-1 077,90	
Régularisation cession 2012 Paris 11 ^{ème} - 14 Passage de la Main d'Or	-0,41	
Régularisation Impôt sur plus-values	-938,49	
Distributions de l'exercice		-6 393 470,79
Distribution de 0,87 € par part conformément à la 6 ^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 16/06/2016	-6 393 470,79	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016		-197 820,26

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Bénéfice net 2015	45 970 497,24
Report à nouveau 2014	2 045 141,37
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	
	48 015 638,61
Dividende versé	-45 271 321,09
REPORT À NOUVEAU 2015	
	2 744 317,52

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

Détail des autres charges	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Frais de conseils et d'assemblées y compris jetons de présence		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	422 956,40	132 173,69
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	295,23	323 979,21
Non couvertes par des provisions		
Commission sur augmentation capital	42 392 102,65	25 005 895,30
Autres charges de gestion courante	7,52	52,99
TOTAL	42 815 361,80	25 462 101,19

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	46 976,55	138 472,78
Indemnités de remise en état	340 484,58	332 688,54
Indemnités de résiliation	0,00	98 540,00
Franchise	4 090 765,79	712 031,11
Intérêts retards locataires	14 326,69	60 544,02
Travaux refacturés	173 366,49	115 702,97
Autres produits de gestion courante	61 219,95	15,67
TOTAL	4 727 140,05	1 457 995,09

Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Commissions de souscription	-42 392 102,65	-25 004 108,40
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Mions)	-95 250,00	
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Suresnes)		-279 048,33
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Charonnes)		-553 584,92
Reclassement sinistre (chèque reçu)		-46 844,45
TOTAL	-42 487 352,65	-25 883 586,10

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits exceptionnels		
Dégrèvement de taxes de bureaux	5 254,62	
Produits exceptionnels divers	1,29	1,72
TOTAL	5 255,91	1,72
Charges exceptionnelles diverses	1,01	2,88
TOTAL	1,01	2,88
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5 254,90	-1,16

➤ INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	2 583 320,92
Fournisseurs avoirs à recevoir	1 927,09
Intérêts courus sur créances rattachées aux titres	711 603,92
TOTAL	3 296 851,93
Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	168 551,24
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 922 653,26
Locataires avoirs à établir	2 616 660,81
Dettes fiscales	200 157,04
TOTAL	8 908 022,35

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2016
			Non Consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	7 638 139,55	4 043 565,51		1 251 964,57	10 429 740,49
Provision pour risques et charges		62 419,96			62 419,96
Dépréciation des créances clients	301 668,30	706 767,48		42 208,69	966 227,09
TOTAL	7 939 807,85	4 812 752,95		1 294 173,26	11 458 387,54

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Promesse d'affectation hypothécaire

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

Promesse de cession Dailly de Créances des Baux

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

Covenants bancaires

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

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

Contrat de réservation

Acquisition de l'immeuble Euratechnologie Bat.A et Bat.B en VEFA situé à LILLE - Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers.

Engagements reçus

Cautions

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

LES ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Provision pour Gros Entretien (PGE)

A compter du 1^{er} 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.

A compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels 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.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de PGR, s'élevant à 10 430 K€ à fin 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (¹)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2015	2016
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63 rue Pierre Charron	26/10/2016	788	10 280 000	739 257		11 019 257		
75009 PARIS 31 bis rue Bergère 50% en indivision	02/02/2009	1 054	3 525 000		575	3 525 575		
75009 PARIS 5-7 rue du Delta	23/11/2012	5 325	29 229 857	4 000	1 222 371	30 456 228		
75014 PARIS 66, avenue du Maine	26/10/2016	4 192	23 930 000	1 715 811		25 645 811		
75015 PARIS 8, rue Armand Moisant	26/10/2016	749	6 510 000	469 542		6 979 542		
75015 PARIS 40 rue du Colonel Avia	26/10/2016	1 435	10 660 000	766 443		11 426 443		
75016 PARIS 55 avenue Kléber	26/10/2016	461	4 480 000	324 310		4 804 310		
TOTAL BUREAUX PARIS		14 004	88 614 857	4 019 363	1 222 946	93 857 166	41 340 000	104 365 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier 34% en indivision	31/07/2009	1 822	3 823 174	32 719		3 855 893		
78280 GUYANCOURT 3-9 rue Hélène Boucher 35% en indivision	30/06/2010	3 582	6 154 677	367 984		6 522 661		
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 12 rue Paul Dautier	27/12/2011	8 524	17 133 000	1 650		17 134 650		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 63 bis Avenue Edouard Vaillant	26/10/2016	5 058	42 800 000	3 044 699		45 844 699		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 41-43 rue Camille Desmoulins	26/10/2016	2 510	20 800 000	1 481 620		22 281 620		
92230 GENNEVILIER Le Chaganne 1 Promenade de la bonnette	28/10/2014	8 555	32 200 000	4 500		32 204 500		
92230 GENNEVILIER ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers 50% en indivision	18/05/2010	1 642	3 550 740	2 700	26 372	3 579 812		
92240 MALAKOFF 218-224 Av Pierre Brossolette	10/07/2013	6 084	22 600 000	3 800	761 159	23 364 959		
92240 MALAKOFF 2 à 6 Av Paul Vaillant Couturier	11/09/2013	6 046	30 200 000			30 200 000		
92250 LA GARENNE- COLOMBES Vision 89-91 Boulevard National	17/02/2014	7 887	28 590 000	3 500	37 000	28 630 500		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2015	2016
92360 MEUDON-LA-FORET 1-3 avenue du Maréchal Juin	06/06/2011	5 483	14 509 500	2 015		14 511 515		
51% en indivision								
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7 promenade Jean Rostand	25/07/2013	15 328	49 260 000	4 150	385 883	49 650 033		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102 rue de Paris	11/05/2010	1 256	5 303 854	89 065		5 392 919		
30% en indivision								
92120 MONTROUGE 177 avenue Pierre Brossolette	19/10/2015	4 475	29 330 000	3 170		29 333 170		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129 avenue Charles de Gaulle	12/04/2016	9 416	116 544 500	4 700		116 549 200		
93200 SAINT-DENIS LE PODIUM 1 rue du Parc A Charbon	30/12/2014	4 491	25 500 000	4 650		25 504 650		
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France	01/10/2015	20 013	117 154 960	44 120		117 199 080		
80% en indivision								
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120 avenue Gaston Roussel	07/07/2011	2 502	6 279 641	6 200		6 285 841		
93400 SAINT-OUEN 7 rue Dora Maar	12/04/2016	17 606	132 587 100	4 700	5 267 000	137 858 800		
94000 CRETEIL ZAC du Coteaux des sarrazins 70 à 80 rue Auguste Perret	17/10/2011	6 382	19 650 000	3 625		19 653 625		
94110 ARCUEIL 29/35 rue Aristide Briand	15/06/2012	6 328	24 333 000	5 500		24 338 500		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201 avenue Carnot	25/05/2016	7 286	31 150 000	6 000		31 156 000		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201 avenue Carnot	14/06/2012	8 616	30 053 356	3 880	16 327	30 073 563		
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/2016	3 514	17 350 000	1 236 501		18 586 501		
94470 BOISSY-SAINT-LEGER 2/4 boulevard de la Gare	19/09/2011	1 113	3 230 000	1 775		3 231 775		
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165 avenue de la Pie	29/09/2010	2 246	5 556 590	3 100		5 559 690		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		167 765	835 644 092	6 366 322	6 493 740	848 504 154	452 935 100	832 716 900



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2015	2016
BUREAUX PROVINCE								
06200 NICE - 1 bd Maitre Maurice Slama	24/07/2012	6 152	23 248 000	4 550		23 252 550		
26000 VALENCE 354 avenue de Chabeuil	03/08/2012	2 912	8 000 000	8 400		8 008 400		
31130 BALMA 11 rue de la Tuilerie Route de Lavaur	22/07/2011	6 475	17 020 000	271 524		17 291 524		
33700 MERIGNAC 5 avenue Henry le Chatelier	18/11/2010	1 853	3 900 000	2 400	15 574	3 917 974		
34000 MONTPELLIER 43 rue de Thebes	06/10/2010	2 697	4 990 000	5 750		4 995 750		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux - Parc Iroise - 10 rue Maurice Fabre	21/12/2011	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle rue Pierre Simon de Laplace	06/12/2011	2 419	4 999 999	5 922		5 005 921		
59000 LILLE 555-559 avenue Willy Brandt (ONIX)	18/10/2012	7 354	27 977 000	6 628		27 983 628		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ - 26 Bis 26 Ter rue Paul Doumer	28/12/2010	3 131	5 700 000	5 250		5 705 250		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ - Park Plaza Bât B & C - 20-30 avenue Halley	19/10/2015	5 853	11 050 000	988 625		12 038 625		
63000 CLERMONT FERRAND Boulevard Leon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/2011	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/2012	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69003 LYON LE NOBEL 99 cours Gambetta	17/12/2014	5 045	13 900 000	7 800		13 907 800		
69007 LYON 9 rue Anna Marly	10/11/2015	5 597	20 511 142			20 511 142		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/2013	12 424	42 650 000		23 297	42 673 297		
69009 LYON 52 quai Paul Sedallian 35% en indivision	16/06/2011	4 915	15 630 300	2 555		15 632 855		
69120 VAUX-EN-VELIN LE CHRYSALIS 2-4 avenue Des Canuts	04/12/2014	11 843	43 885 000	4 625		43 889 625		
69570 DARDILLY 16 chemin de Cuers	13/11/2012	2 362	6 850 000	4 450		6 854 450		
69570 DARDILLY Chemin des Cuers	01/08/2013	1 578	3 850 000	1 950		3 851 950		
69760 LIMONEST 304 route nationale 6 50% en indivision	02/02/2010	2 230	4 841 446	550	2 597	4 844 593		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		98 582	292 552 887	1 327 880	45 768	293 926 535	287 270 000	294 995 000



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2015	2016

COMMERCES RÉGION PARISIENNES

78310 COIGNIERES RUE DES FRÈRES LUMIÈRES 51% en Indivision	15/10/2012	7 302	12 182 005	383	2 327	12 184 714		
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/2013	2 759	12 360 000	1 456	2 610	12 364 066		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNES		10 061	24 542 005	1 839	4 937	24 548 780	22 075 300	22 113 900

COMMERCE PROVINCE

24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuillaie Lieudit Le Bois de L'Hospice	29/07/2011	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27B avenue Jean Leon Laporte	29/07/2011	1 700	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17 avenue Phileas Fogg	29/07/2011	9 527	11 370 000	3 469		11 373 469		
84000 PAU Avenue du Maréchale de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68% en indivision	29/11/2012	5 414	20 439 405	3 264		20 442 669		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		23 859	44 458 405	10 202	0	44 468 607	41 129 200	40 957 600

LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE

78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX 8 avenue des trois Peuples	07/07/2009	975	910 000			910 000		
91140 VILLEBON- SUR-YVETTE ZAC de Courtaboeuf - Avenue de la Baltique 20% en indivision	12/01/1979	469	381 123		8 846	389 968		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE		1 444	1 291 123	0	8 846	1 299 968	1 122 000	1 232 000

LOCAUX D'ACTIVITÉ PROVINCE

69780 MIONS Zac des Pierres Blanches 2 rue de l'Allemagne Vendu en 2016	01/07/2009		0			0		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITES PROVINCE		0	0	0	0	0	3 810 000	0



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2015*	2016
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
94140 ALFORVILLE 13 rue Jean Baptiste Preux	21/05/2013	15 057	21 025 200	8 700	0	21 033 900		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		15 057	21 025 200	8 700	0	21 033 900	21 670 000	21 880 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
38070 SAINT-QUENTIN- FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/2014	13 385	13 000 000	11 850		13 011 850		
44470 THOUARE- SUR-LOIRE 3 rue du Danube	30/03/2015	5 457	7 220 000	4 400	90 685	7 315 085		
69720 SAINT-LAURENT- DE-MURE 14 avenue du Maréchal Juin	06/05/2015	13 516	8 150 000			8 150 000		
59811 LESQUIN PARC D'ACTIVITE DE LESQUIN	19/09/2012	8 843	9 100 000	3 950		9 103 950		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		41 201	37 470 000	20 200	90 685	37 580 885	37 250 000	38 490 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		371 973	1 345 598 569	11 754 504	7 866 921	1 365 219 995	908 601 600	1 356 750 400
TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT		318 958	928 506 969	1 960 921	2 599 921	933 067 812	908 601 600	938 480 400



IMMOBILISATIONS EN COURS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2015*	2016
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7 Promenade Jean Rostand	25/07/2013				96 311	96 311		
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80% en indivision	01/10/2015				1 440	1 440		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS			0	0	97 751	97 751	0	0
BUREAUX PROVINCE								
59000 LILLE Allée Marie Leonie Vanhoutte	29/12/2016		7 460 000	11 150		7 471 150		
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS			7 460 000	11 150	0	7 471 150	0	6 890 000
COMMERCES RÉGION PARISIENNES								
78310 COIGNIERES rue des Frères Lumieres 51% en Indivision	15/10/2012				10 746	10 746		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS			0	0	10 746	10 746	0	0
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		0	7 460 000	11 150	108 497	7 579 647	0	6 890 000

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2015*	2016
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % ⁽²⁾ en indivision de 19 447 m ²	09/12/2014	8 061	60 675 000			60 675 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		8 061	60 675 000	0	0	60 675 000	64 703 820	77 409 165
BUREAUX PROVINCE								
SCI LYON BUSINESS PARK								
69 800 SAINT-PRIEST 6 Allée Irène Joliot Curie	02/12/2014	22 008	47 844 314	1 214 910		49 059 225		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		22 008	47 844 314	1 214 910	0	49 059 225	46 379 141	47 295 987
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		30 068	108 519 314	1 214 910	0	109 734 225	111 082 961	124 705 152

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2015*	2016
COMMERCES PROVINCE								
SCI LYON BUSINESS PARK								
69 800 SAINT-PRIEST 6 Allée Irène Joliot Curie	02/12/2014					0		
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
63100 CLERMONT-FERRAND Z.I. du Brezet boulevard Saint Jean, 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽³⁾ en indivision de 34 154 m ²	10/11/2015		36 001 744			36 001 744		
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		0	36 001 744	0	0	36 001 744	35 491 245	36 001 744
TOTAL GÉNÉRAL		402 041	1 497 579 627	12 980 565	7 975 418	1 518 535 610	1 055 175 807	1 524 347 296

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables. L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La Société de Gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

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

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2017

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2016,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Approbation du rapport du Conseil de Surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2016,
- 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,
- Nomination de six membres du Conseil de Surveillance,

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Prélèvement sur la prime d'émission pour doter le report à nouveau et modification corrélative des statuts.
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2016 :

- le capital atteignait la somme de 1 359 415 404 €, soit une augmentation de 362 498 616 €,
- le poste « primes d'émission » nettes de prélèvements s'élevait à 153 422 697,46 €, soit une augmentation de 47 020 620,85 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2016.

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 2016	58 050 451,51 €
Majoré du report à nouveau	2 744 317,52 €
Résultat distribuable	60 794 769,03 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2016	54 414 268,22 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	6 380 500,81 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 7,66 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2016	2 ^{ème} trim 2016	3 ^{ème} trim 2016	4 ^{ème} trim 2016
Pour un trimestre entier	2,13 €	1,27 €	2,13 €	2,13 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur comptable 1 519 020 782,01 €
soit 170,96 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur de réalisation 1 535 262 208,70 €
soit 172,79 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur de reconstitution 1 838 186 188,96 €
soit 206,88 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

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

DIXIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

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

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 3 351,21 € pour l'exercice 2016.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du montant versé aux membres du Conseil de Surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 10 892,80 € pour l'année 2016.

Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

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

TREIZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Franck BARBE,
- Madame Edith DEBOUDE,
- Monsieur Patrick KONTZ,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur François MICHARD,
- AXA FRANCE VIE,
- Monsieur Serge AMAND,
- Monsieur Xavier ANDRE,
- Monsieur Philippe BAVOUZET,
- Monsieur Gérard BAYON,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Gilles BOYENVAL,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Jean-Paul CONTASSOT,
- Monsieur Gérald COVAS,
- Monsieur Joël DUPLOUICH,
- Monsieur Bernard DUTREUIL,
- Monsieur Philippe ENJELVIN,
- Monsieur Alain GARREAU,
- Monsieur Daniel GERMAIN,
- Monsieur Emmanuel JUNG,
- Monsieur Cédric LATESSA,
- Monsieur Jonathan LAUBRIAT,
- Monsieur Mathieu MAGNANT,
- Monsieur Jean-Pierre MOUSLER,
- Monsieur Jean-Marc NICOLAS,
- Monsieur Julien SOUSTRE,
- Monsieur Peter SPENCER,
- Monsieur Yonnel ZANINI,
- Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance,
- Société d'Expansion Bourgogne Franche-Comté,
- SCI GAIA,
- Société SIMBA PATRIMOINE

Ces six candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de 2019.

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de parts, autorise le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1er janvier 2017.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 29 des statuts relatif à l'inventaire et aux comptes sociaux, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 29. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Un arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire. [...] »

Nouvelle rédaction

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscriptions, des frais de recherche des actifs immobiliers, des frais d'acquisition de ces derniers.

De même, il pourra être prélevé un montant sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite, afin de doter le report à nouveau permettant ainsi le maintien de son niveau unitaire existant.

Un arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire. [...] »

QUINZIÈME RÉOLUTION

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



13^{ÈME} RÉOLUTION – 6 POSTES À POURVOIR – 33 CANDIDATS

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Franck BARBE (*)	<ul style="list-style-type: none"> Responsable contrôle interne d'une direction d'EDF SA depuis le 1/02/2013, Membre sortant du Conseil de surveillance d'Accimmo Pierre. 	51	401
Édith DEBOUDE (*)	<ul style="list-style-type: none"> Dirigeante de PMI, Gestion d'un patrimoine immobilier de bureaux. 	66	1200
Patrick KONTZ (*)	<ul style="list-style-type: none"> Retraité de la gendarmerie, ancien chef du service général et du casernement de l'IHDN (Institut des hautes études de Défense Nationale), Président et membre de divers conseils de SCPI. 	62	201
Christian LEFÈVRE (*)	<ul style="list-style-type: none"> Responsable d'un Centre de Banque privée (gestion de patrimoine), Ingénieur financier CARDIF Assurances, Investisseur privé, Membre du Conseil de surveillance d'Accimmo Pierre depuis 2011. 	66	280
François MICHARD (*)	<ul style="list-style-type: none"> Ancien chef d'entreprise, Investisseur privé, gestionnaire de patrimoine personnel, Membre du Conseil de surveillance d'Accimmo Pierre. 	54	270
AXA France Vie (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur Eddy N'GUYEN, Plus de 20 ans d'expérience, Gérant de portefeuille immobilier, Membre du Conseil de surveillance. 		6050
Serge AMAND	<ul style="list-style-type: none"> Pré retraité, Directeur des divisions rhumatologie et dermatologie de Pfizer France pour le territoire Français et pour les DOM TOM, Directeur des Opérations commerciales pour ces 2 business pour un CA annuel de 350 M€, Participant à la réflexion stratégique du groupe Pfizer dans le cadre de mes fonctions au sein du comité de réflexion des cadres dirigeants du groupe, À occupé pendant 30 ans des fonctions dans l'industrie pharmaceutique en ventes et marketing. 	56	549
Xavier ANDRÉ	<ul style="list-style-type: none"> Vétérinaire libéral, Propriétaire bailleur (immobilier d'entreprise et d'habitation). 	39	236
Philippe BAVOUZET	<ul style="list-style-type: none"> Secrétaire Général et trésorier de "Theopolis" Holding de Résidence Service aux personnes âgées (RSPA). 	73	258
Gérard BAYON	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de service VEOLIA EAU. 	69	235
Claude BOULAND	<ul style="list-style-type: none"> Viticulteur en Touraine depuis 1994, Membre du Conseil de Surveillance d'Accès Valeur Pierre. 	65	60
Gilles BOYENVAL	<ul style="list-style-type: none"> Responsable Pièces dans une concession de machines agricoles. 	50	138
Jean-Luc BRONSART	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur privé, Président du conseil de surveillance de Pierre Avenir 3, Conseiller de surveillance de France Investipierre. 	62	473
Jean-Paul CONTASSOT	<ul style="list-style-type: none"> Agriculteur - retraité depuis novembre 2015 	64	428
Gérald COVAS	<ul style="list-style-type: none"> Consultant RH - Coach, Chargé de cours à l'Université, Ancien DRH d'un établissement public. 	65	528
Joël DUPLOUICH	<ul style="list-style-type: none"> Retraité de la gestion de patrimoine 	64	250
Bernard DUTREUIL	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur immobilier, bailleur privé et gérant d'une SCI familiale 2012-2013 : Président d'une société interbancaire dans le domaine internet Depuis fin 2011 : Retraité de la Fédération Bancaire Française. 	66	532
Philippe ENJELVIN	<ul style="list-style-type: none"> DRH SOGERMA GROUP (filiale Airbus), DRH adjoint STELIA AEROSPACE (filiale Airbus), Président ASYSTIR RH (Conseil RH). 	60	267
Alain GARREAU	<ul style="list-style-type: none"> Cadre retraité des Finances Publiques, Ancien responsable financier d'une Caisse de Retraite de professions libérales. 	68	150
Daniel GERMAIN	<ul style="list-style-type: none"> Enseignant à la retraite depuis le 01/09/2016. 	63	370
Emmanuel JUNG	<ul style="list-style-type: none"> Retraité expert comptable, Ancien Secrétaire Général du groupe HAMMEL, Membre de différents conseils de surveillance. 	66	160
Cédric LATESSA	<ul style="list-style-type: none"> Diplôme en finance de Science Po Paris, tri-lingue, j'ai 15 ans d'expérience en private equity avec des participations à des dizaines de comité d'investissement / conseil de surveillance / conseil d'administration. 	39	158

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Jonathan LAUBRIAT	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur dans un grand groupe industriel, Gestion du patrimoine familial : immobilier, actions, prêt aux PME. 	29	110
Mathieu MAGNANT	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur Patrimonial chez BNP Paribas, Ancien conseiller en Banque Privée, Formateur occasionnel en Centre de formation et écoles de commerce. 	34	398
Jean-Pierre MOUSLER	<ul style="list-style-type: none"> Cadre supérieur en retraite, Précédemment Directeur Qualité et Réglementation du groupe BEL. 	62	320
Jean-Marc NICOLAS	<ul style="list-style-type: none"> Retraité, Ancien Directeur Financier QUATREM Assurances, Ancien Directeur Participations MALAKOFF MEDERIC, Ancien administrateur de la SPPICAV TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (BNPP REIM) - 2011 	70	60
Julien SOUSTRE	<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2005, comptable au sein de la société AUBERT et DUVAL qui fait partie du groupe ERAMET. 	39	300
Peter SPENCER	<ul style="list-style-type: none"> Cadre supérieur dans l'industrie télécom. 	52	401
Yonnel ZANINI	<ul style="list-style-type: none"> DAF ICTS France Holding SAS, Aquilo Global LTD, Investisseur privé. 	53	270
SOCIÉTÉ D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA)	<ul style="list-style-type: none"> Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA) représentée par Stève BAUMANN (Président du Directoire, Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Elysées Pierre, Membre du Conseil de surveillance de la SCPI LFP Pierre). 		1 0811
SOCIÉTÉ D'EXPANSION BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ	<ul style="list-style-type: none"> Société d'Expansion Bourgogne France Comté, représentée par Marie-Laure DEWULF-BASDEVANT (Gérant), Depuis 2014, Directeur Finances Juridique et logistique, Dirigeant effectif et membre du Codir de la BPBFC, 2012-2013, Directeur Audit Interne - membre du Comex de la CERA). 		15 700
SCI GAIA	<ul style="list-style-type: none"> Société Civile Immobilière ayant pour activité la gestion immobilière, représentée par André PERON (Directeur administratif et financier d'un groupe agroalimentaire). 		1 070
SOCIÉTÉ SIMBA PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> Société SIMBA PATRIMOINE représentée par Virginie BORIES (Fondatrice et dirigeante d'une société d'importation). 		1 604

(*) membre du Conseil de Surveillance de ACCIMMO PIERRE dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement

(**) à la date de l'Assemblée

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

Le dividende d'une SCPI est essentiellement constitué des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Il peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie et/ou des valeurs mobilières générées par des immeubles détenus indirectement.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière. Les seconds relèvent de la fiscalité des revenus de valeurs et de capitaux mobiliers. (prélèvements sociaux retenus à la source aux taux de 15,5% depuis le 1^{er} juillet 2012, prélèvements obligatoires retenus à la source au taux de 24% ou 21% selon le type de revenu - sauf cas de dispense - et imposition à l'IR). Le versement (acompte) intervient généralement tous les trimestres, en fonction des résultats. La distribution de dividendes est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI.

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale.

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



BNP PARIBAS REIM FRANCE

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^{er} juillet 2007)

Photo de couverture : LYON (69) - Rue Anna Marly



BNP PARIBAS REAL ESTATE

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