

# ACCIMMO PIERRE

## RAPPORT ANNUEL 2015

**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<sup>er</sup> JUILLET 2007 ET AYANT OBTENU SON AGRÈMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014



### Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE (de gauche à droite)

#### Présidente

■ Jacqueline FAISANT

#### Membres

■ Cyril de FRANCQUEVILLE Directeur Général Délégué  
■ Sylvie PITTICCO Secrétaire Général  
■ Christine SONNIER Directeur Financier  
■ Christine SONNIER Directeur Général Délégué

### Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### Présidente

■ Sofia MERLO Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

#### Vice-Présidente

■ Dominique FIABANE Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

#### Membres

■ Béatrice BELORGEY Directeur Adjoint Banque Privée France  
■ François DEBIESSE Conseiller en philanthropie et micro-finance  
de BNP Paribas Wealth Management  
■ Barbara KNOFLACH Directrice générale déléguée Investment  
Management de BNP Paribas Real Estate  
■ Cardiff Assurance Vie Directrice Immobilier de BNP Paribas  
Représenté par Nathalie Robin 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](http://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 décembre 2014

**SIREN :** 351 380 472 RCS Nanterre

### **Le Conseil de Surveillance**

#### **Président**

- **Christian BOUTHIE**  
12, avenue de Grimardet, 46300 Gourdon

#### **Vice-Président**

- **François FERRUS**  
25, boulevard Flandrin, 75116 Paris

#### **Membres**

- **Franck BARBÉ**  
50, rue Robert Thomas, 95390 Saint Prix
- **Philippe BIANCHI**  
91, avenue Loucheur, 62780 Trepied-Cucq
- **Edith DEBOUDÉ**  
5, rue Choron, 75009 Paris
- **Marie-Anne FORTIN**  
61, rue des Tricots, 92140 Clamart
- **Patrick KONTZ**  
248, chemin de Millas, 40600 Biscarrosse
- **Christian LEFEVRE**  
Montée du Sault, 07170 Lavilledieu
- **François MICHARD**  
58 ter, avenue Sainte-Marie, 94160 Saint Mandé
- **AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN**  
Cœur Défense – Tour B – La Défense 4,  
100, esplanade du Général de Gaulle  
92 932 Paris La Défense Cedex

#### **Commissaire aux comptes titulaire**

- **KPMG AUDIT, 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

#### **Expert immobilier**

- **Jones Lang Lasalle Expertise**  
Cœur Défense, 100-110, Esplanade Général  
de Gaulle, 92932 La Défense Cedex

# SOMMAIRE

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2015	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	26
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2015	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 16 JUIN 2016	46
GLOSSAIRE	50
NOTES	51



## Éditorial

par Cyril de Francqueville,  
Directeur général délégué,  
Activités Asset  
et Fund Management

# Accimmo Pierre, référence de l'investissement en pierre-papier



**V**ous êtes maintenant près de 29 000 associés à avoir investi dans Accimmo Pierre, dont plus de 5 300 nouveaux souscripteurs en 2015 pour une collecte brute de 280 M€. Six années après la réouverture de son capital, votre SCPI a dépassé le milliard d'euros en valeur de réalisation. Elle demeure ainsi une référence de l'investissement en pierre-papier dans un contexte économique et monétaire favorable au placement immobilier.

Les taux de rendement immobilier ont poursuivi leur contraction en 2015 en raison de plusieurs facteurs, comme l'attrait des investisseurs pour cette classe d'actifs. Pour preuve, le volume d'investissements record de 29 milliards d'euros enregistré sur le marché francilien, favorisé par des liquidités abondantes, la volatilité des marchés actions et des conditions très favorables d'endettement. Les taux de rendement "prime" sur Paris Quartier Central d'Affaires sont ainsi proches de 3%. En 2015, les investissements réalisés par votre SCPI, pour un volume de 230 M€ actes en main (AEM), se sont concentrés à 64% en Île-de-France dont 117 M€ sur l'immeuble Portes de France, actif emblématique situé à Saint-Denis (93). Cet immeuble est récent, multi-locataires, accessible par le RER B et visible car proche

**"Six années après la réouverture de son capital, votre SCPI a dépassé le milliard d'euros en valeur de réalisation."**

du Stade de France et de l'A86. Reflet de la tendance de marché, le rendement moyen AEM des investissements réalisés est de 5,1%, contre 6,3% en 2014. Par ailleurs, deux immeubles ont été cédés au 4<sup>e</sup> trimestre pour un volume de 33 M€ net vendeur alors qu'ils avaient été acquis en 2009 et 2010 pour 23,5 M€ AEM. Ces opérations permettent de dégager une plus-value significative. Le taux d'occupation financier "ASPIM"<sup>1</sup> s'établit à 82,9% au 31 décembre 2015 pour une moyenne annuelle de 86,2%. La baisse constatée sur 2015 s'explique principalement par l'augmentation des surfaces sous franchises de loyers. Ces dernières concernent majoritairement des immeubles acquis récemment. A l'inverse, les engagements des locataires sur des durées longues d'occupation (6 ans et plus) sont un gage de pérennité des flux de recettes. Hors effet franchises, le taux d'occupation s'établit à 93,5% au 31 décembre 2015 contre 95,4% à fin 2014. Les expertises réalisées sur le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2015 ont fait ressortir une valeur vénale de 1 055 M€ (dont 147 M€ de participations) contre 829 M€ à fin 2014. A périmètre constant, la valeur du patrimoine progresse de 3,7%, surtout en raison de la contraction des taux de rendement retenus par l'expert. La distribution a été arrêtée à 8,43€ par part en 2015, pour un rendement de 4,5%<sup>2</sup>. La collecte de capitaux d'Accimmo Pierre en ce début 2016 a redémarré à un très bon rythme. Votre SCPI va poursuivre le développement de son patrimoine immobilier, notamment par la mise en place d'un endettement modéré, qui améliorera le rendement issu de ses investissements, en bénéficiant du contexte de taux de financement historiquement bas.

1. La notion de taux d'occupation financier "ASPIM" est expliquée dans la partie "Situation locative".

2. Dont 0,19€/ part de plus-values versées dans les conditions décidées en assemblée du 11 juin 2015

# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2015

## FICHE D'IDENTITÉ

NOM ..... ACCIMMO PIERRE  
 TYPE ..... Immobilier diversifié Ile-de-France  
 et grands marchés régionaux  
 NOMBRE DE PARTS ..... 6515 796  
 CAPITAL ..... 996 916 788 €  
 NOMBRE D'ASSOCIÉS ..... 28 777

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

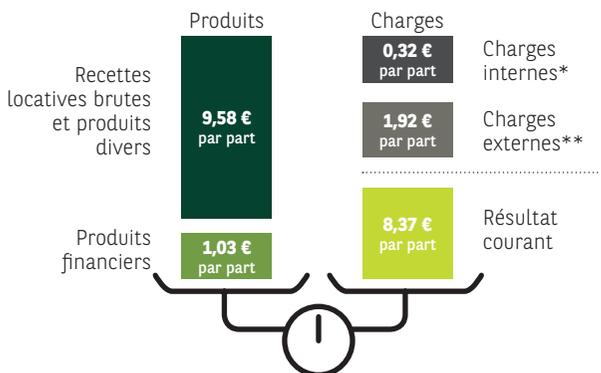
## LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M €	Par Part
Valeur vénale	1 055	161,94 €
Valeur de réalisation	1 098	168,45 €
Valeur de reconstitution	1 306	200,40 €

### LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance (par part)	8,43 €
Report à nouveau cumulé (par part)	0,42 €
Nombre de parts souscrites en 2015	1 497 252
Nombre de retraits en 2015	116 924
Prix de souscription 2015 (par part)	187 €
Valeur de retrait (par part)	170,30 €

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

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

## PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
3,09 %	4,40 %	4,50 %	-*

\* A compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, le prix de souscription de la part est porté à 191 €, soit une augmentation de 2,14% par rapport à 2015.

### 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 2015 par le prix moyen acheteur de l'année 2015 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2015 / 2014** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2015 et le prix acquéreur moyen de l'année 2014 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année 2014.

## IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

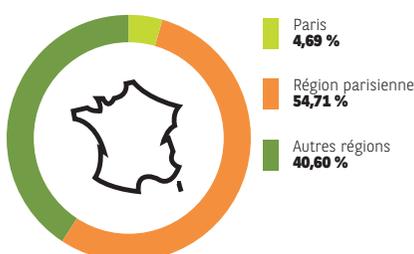


\*Le taux d'occupation financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a revu la méthodologie de calcul du TOF. Dorénavant, les immeubles loués sous franchise de loyers sont traités comme des locaux vacants.

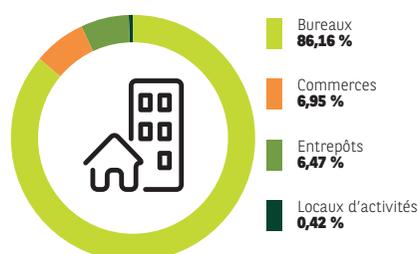
\*\*Moyenne annuelle 2015

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE (HORS PARTICIPATIONS)

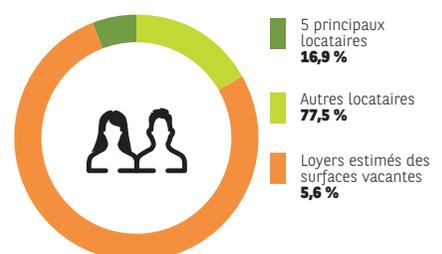
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



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

**L**a performance énergétique des bâtiments et notre responsabilité sociétale sont au cœur de nos préoccupations et de nos engagements.

Notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable est d'ailleurs formalisée dans notre charte RSE depuis 2013.

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 également signataires des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations-Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à prendre 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.

Notre deuxième reporting sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable pour l'année 2014 est d'ailleurs disponible sur [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

Si le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable font 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 [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), fait état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs et des différents moyens mis en œuvre pour intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

*La Société de Gestion, BNP Paribas REIM France*

## LE POINT SUR ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 83% des actifs détenus directement par Accimmo Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



43%

des sites équipés pour le tri sélectif



54%

de DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)



77%

des toitures terrasses sécurisées



41%

d'immeubles avec plan de prévention



6

sites avec amiante identifiée



12

actifs avec label environnemental



32

bornes pour voitures électriques



6

sites identifiés comme pollués au niveau du sol



338

places de vélos



Accès PMR

18%

des actifs ont un NIVEAU 0 d'accessibilité

28%

des actifs ont un NIVEAU 1\* d'accessibilité

23%

des actifs ont un NIVEAU 2\* d'accessibilité

31%

des actifs ont un NIVEAU 3\*\* d'accessibilité

\*accessibilité partielle  
\*\* accessibilité totale



0

chaudière au fioul

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

**A** l'issue du 4<sup>e</sup> trimestre, la croissance économique en France se situe pour l'ensemble de l'année 2015 à 1,2%, après une quasi-stagnation en 2014 (+0,2%). La demande intérieure reste le principal soutien à la croissance. Ainsi, la consommation privée a augmenté de +1,6% en 2015 (versus 0,6% en 2014). Après avoir enregistré une hausse des prix relativement limitée en 2014 à + 0,5%, l'économie française affiche une quasi-stagnation de l'inflation en 2015 (+ 0,1%). En 2016, l'inflation restera très limitée (+0,2%).

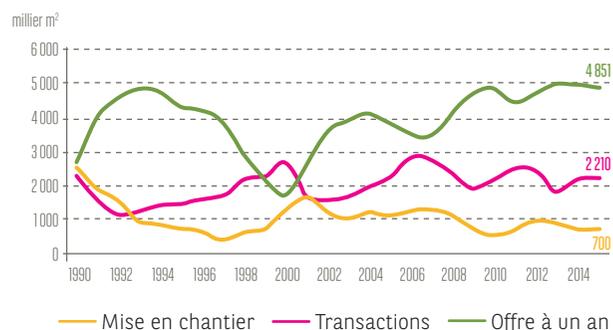
## BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE : DEUX ANS DE STAGNATION

**A**vec 2,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2015, les volumes placés terminent au même niveau qu'en 2014 et demeurent toujours en-deçà de la moyenne décennale annuelle (2,3 millions de m<sup>2</sup>). Paris intramuros reste le secteur privilégié, avec 43% des volumes placés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'offre totale à un an s'élève à 4,85 millions de m<sup>2</sup>, en baisse de 2% par rapport à fin 2014. La part des locaux neufs ne représente que 19%, soit 960 000 m<sup>2</sup>. Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des mises en chantier. Enfin, **le taux de vacance en Île-de-France est stable sur un an, à 7,4% fin 2015.**

En hausse dans Paris QCA (Quartier Central des Affaires), les loyers "prime" ont atteint 800€/m<sup>2</sup>/an. Néanmoins, les mesures d'accompagnement (mois de franchise, financement de travaux d'aménagement...) restent élevées à 19%, en moyenne.

### CYCLE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

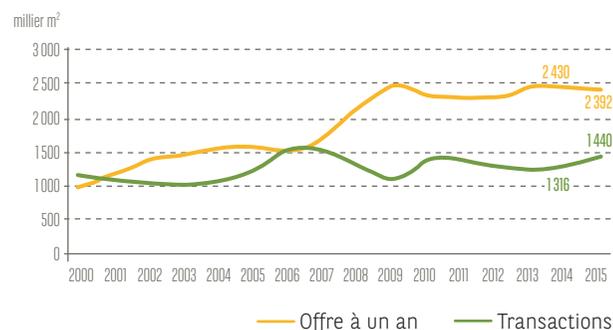
## BUREAUX EN RÉGIONS : LES GRANDES SURFACES DOPENT LE MARCHÉ

**L**e marché des bureaux en régions s'établit à 1 440 000 m<sup>2</sup> fin 2015, soit une progression de 9% par rapport à 2014, et atteint la moyenne décennale. Cette situation s'explique notamment par l'excellente performance du marché des grandes surfaces (de plus de 5 000 m<sup>2</sup>), en hausse de 24% sur un an.

L'offre à un an en régions est stable à 2 392 000 m<sup>2</sup>, un niveau haut au regard des dix dernières années. Mais cet apparent équilibre cache une **évolution à deux vitesses**. L'offre de seconde main progresse inexorablement depuis 2011. Le principal frein à un meilleur écoulement est sa mauvaise qualité. A l'inverse, la part de l'offre neuve atteint un plancher historique (seulement 23% de l'offre disponible à un an). Cette situation d'épuisement s'explique d'une part, par la forte consommation de biens neufs depuis trois ans et d'autre part, par la faiblesse des lancements en blanc pour alimenter le marché du neuf, dans la plupart des villes secondaires.

En termes de valeurs locatives, deux phénomènes s'opposent. Les loyers moyens dans le neuf progressent légèrement devant une rareté croissante de l'offre. Les valeurs moyennes pour les surfaces de seconde main tendent, au contraire, vers une légère baisse. Les valeurs sont sous tension, conséquence de l'excès d'offre de seconde main. Ces évolutions cachent tout de même des mesures d'accompagnement de plus en plus pratiquées.

### CYCLE DES BUREAUX EN RÉGIONS



Source: BNP Paribas Real Estate

## LE MARCHÉ DES COMMERCES

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. La loi Macron, adoptée en juillet 2015 et autorisant l'ouverture le dimanche sur des périmètres définis, devrait renforcer cette tendance.

### À PARIS

Les valeurs en 2015 s'échelonnent :

- entre 3 300 et 7 500 €/m<sup>2</sup> sur des rues mass-market comme le Marais, Rivoli ou Haussmann
- entre 10 000 et 13 000 €/m<sup>2</sup> en zone A sur les axes dédiés au luxe
- Jusqu'à 20 000 €/m<sup>2</sup>, une valeur record, sur les Champs-Élysées

### DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Les loyers "prime" sont stables : entre 2 000 et 3 000 €/m<sup>2</sup>. À Bordeaux, avec la livraison de la Promenade Sainte-Catherine, la tendance est à la hausse. A Cannes, sur la Croisette, la valeur zone A a atteint 5 000 €/m<sup>2</sup>, avec la création du pôle luxe du Sud de la France.

La forte amplitude se confirme au sein même des agglomérations, selon les rues. Les enseignes nationales et internationales privilégient les installations sur les emplacements "prime", afin d'assurer la visibilité de leurs marques. Au contraire, pour les emplacements 1bis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner, voire à baisser.

## L'INVESTISSEMENT EN FRANCE : PARIS ET LE CROISSANT OUEST TOUJOURS EN TÊTE

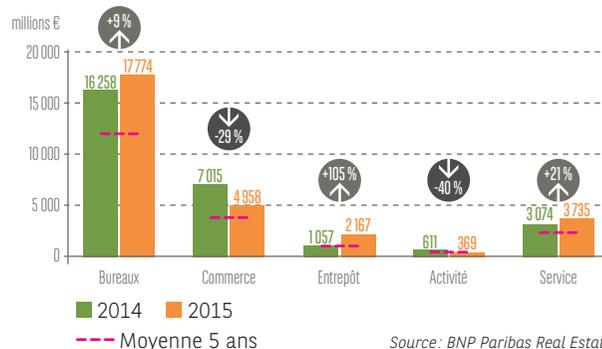
Avec 29 milliards d'euros engagés en 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4% comparativement à 2014, bien supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à 20 milliards d'euros.

Avec 76% des volumes investis, l'Île-de-France reste, de loin, le marché privilégié des investisseurs. Ils se sont encore portés sur les secteurs tertiaires matures de Paris et du Croissant

Ouest. Les régions, avec 7 milliards d'euros engagés depuis le début de l'année, sont en baisse de 11% comparativement à 2014 mais restent au-dessus de la moyenne décennale (5,4 milliards d'euros). Lyon a été le principal moteur du marché régional avec 1,4 milliard d'euros investis.

Si les stratégies de diversification se développent, les bureaux restent néanmoins l'actif privilégié par les investisseurs. Avec plus de 18 milliards d'euros, ils représentent 61% des acquisitions depuis le début de l'année. Les commerces arrivent en deuxième position avec 17% des volumes investis. La baisse, enregistrée pour cette classe d'actifs, est essentiellement liée aux cinq méga deals réalisés en 2014. Le commerce est la seule classe d'actifs présentant un volume 2015 supérieur à celui de 2007. C'est la logistique qui connaît la plus forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit un doublement par rapport à 2014. Sollicités par les investisseurs internationaux et majoritairement nord-américains, les portefeuilles pan-européens ont dominé le marché (75%). Les locaux d'activité restent minoritaires (1% des investissements), tandis que les services attirent toujours les investisseurs à la recherche de diversification (13% des volumes investis).

### INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



### DES TAUX DE RENDEMENT EN BAISSÉ

Avec des taux financiers toujours particulièrement bas et un afflux de liquidité, les taux de rendement des actifs immobiliers "prime" ont fortement diminué en 2015. L'écart entre les commerces "prime" de Paris QCA et l'OAT 10 ans reste encore important à près de 210 points de base. Même tendance en bureaux où le taux "prime" est passé à 3,25% dans Paris QCA. Les taux pourraient encore légèrement diminuer en 2016.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE PATRIMOINE

### ► INVESTISSEMENTS

Votre SCPI Accimmo Pierre a acquis, en 2015, 7 actifs qui ont représenté un volume d'investissement global de 230 m€ acte en main (AEM) et une surface totale de 62 979 m<sup>2</sup>, pour un taux de rendement moyen de 5,1 % AEM.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix AEM (€)
<b>Saint-Laurent-de-Mure (69)</b> 14, avenue du Maréchal Juin	13 516	Entrepôt	8 150 000
<b>Thouare-sur-Loire (44)</b> 3, rue du Danube	5 457	Messagerie	7 220 000
<b>Saint-Denis (93)</b> <b>Portes de France</b> (quote-part acquise par la SCPI Accimmo Pierre, soit 80 %)	21 142	Bureaux	117 160 000
<b>Villeneuve d'Ascq (59)</b> Park Plaza Bât B & C, 20-30, avenue Halley	5 839	Bureaux	12 040 000
<b>Montrouge (92) - Astrée</b> 177, avenue Pierre Brossolette	4 475	Bureaux	29 330 000
<b>Lyon (69) - Rubik</b> 9, rue Anna Marly	5 147	Bureaux	20 475 000
<b>Total des acquisitions directes</b>	<b>55 576</b>		<b>194 375 000</b>
<b>Clermont-Ferrand (63)</b> Zone commerciale "Le Brézet" (quote-part acquise par la SCPI Accimmo Pierre, soit 24,5 %)	7 403	Hypermarché et Galerie commerciale	35 290 000
<b>Total des acquisitions indirectes</b>	<b>7 403</b>		<b>35 290 000</b>
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>62 979</b>		<b>229 665 000</b>

#### Portes de France, Saint-Denis (93)

Acquis en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France à hauteur de 80%, cet immeuble de bureaux labellisé Haute Qualité Environnementale (HQE) a été livré en 2008. Situé dans le quartier du Landy à la Plaine Saint-Denis, à quelques dizaines de mètres du Stade de France, il développe 26 427 m<sup>2</sup> de bureaux et 412 places de parkings.

Son implantation lui confère une forte visibilité. Avec un accès immédiat aux autoroutes A1 et A86, il est également desservi par le RER B, situé à 450 mètres de l'immeuble. Ses prestations sont très qualitatives avec une hauteur sous faux plafond proche de 3m, une accessibilité complète aux personnes à mobilité réduite, un restaurant inter-entreprises et une salle de sport. L'ensemble est loué, à fin 2015, à 83% à 5 locataires de qualité, présents depuis l'origine.

Cet immeuble représente près de 11% de la valeur vénale de votre patrimoine au 31 décembre 2015. Néanmoins, l'occupant principal, multi-locataires, représente à peine plus de 3,5 % des loyers de votre SCPI.

Après l'acquisition d'un premier immeuble à Saint-Denis en 2014 pour un volume de 25,5 M€ AEM, ce nouvel investissement permet d'augmenter l'exposition sur une zone tertiaire de premier plan en Île-de-France (plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux) et qui continue à attirer des grands utilisateurs (SFR, SNCF, Orange, Siemens...).

#### Astrée, Montrouge (92)

Situé en proche périphérie parisienne sud, au cœur du pôle tertiaire Châtillon-Montrouge-Malakoff, cet ensemble immobilier bénéficie d'une bonne desserte routière, d'un accès rapide au métro (L13) et au tramway. Livré en 2000, l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation en 2014 suite au départ du locataire EDF, permettant d'obtenir la certification HQE exploitation. Il développe 4 475 m<sup>2</sup> et 114 places de parkings sur 4 étages.

L'ensemble immobilier est loué à une société biopharmaceutique en fort développement, sur 9 ans fermes, dans le cadre d'un bail ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2015.

Déjà investie sur ce secteur avec deux immeubles acquis en 2014 (Le Pélissier et Le Vaillant), Accimmo Pierre accentue sa présence sur une zone en forte croissance qui devrait bénéfi-

cier à moyen terme de la dynamique du Grand Paris, lequel viendra compléter les transports existants. La pérennité des flux locatifs sur 9 ans est également un facteur important pour contribuer à la stabilité du rendement de votre SCPI.

### Rubik, Lyon (69)

Situé dans le quartier de Gerland (7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon), à toute proximité de la station de métro Jean Macé (soit 3 stations de la Part-Dieu), l'ensemble est développé par un promoteur national et a été livré en janvier 2016. L'acquisition porte sur 65% de l'ensemble immobilier, classé ERP 5 et détenu en copropriété. La Certification BBC est en cours d'obtention.

Représentant une surface locative d'environ 5 147m<sup>2</sup>, il est loué à 92% à un courtier d'assurance sur la base d'un 6 ans fermes. Le solde présente une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.

Lyon est une solide alternative à l'investissement en Île-de-France, avec des volumes d'investissements significatifs et des développements tertiaires importants. Le quartier de Gerland bénéficie de l'installation d'institutions de recherche et d'enseignement de prestige (2 Écoles Nationales Supérieures, Universités Lyon II et III) et profite de la labellisation en pôle de compétitivité de Lyon Biopôle, espace spécifique d'accueil de biotechnologies et de technologies innovantes.

Le RUBIK est au cœur de ce secteur tertiaire caractérisé par sa maturité, par son attractivité par rapport à Part-Dieu et par l'implantation de grands comptes (Sanofi, RTE, EDF, Banque Postale...). Votre SCPI maintient une exposition de l'ordre de 20% sur la métropole de Lyon.

### Clermont-Ferrand (63)

Votre SCPI a co-investi dans les murs d'un hypermarché à l'enseigne Géant CASINO et de sa galerie marchande, situés dans la zone commerciale "Le Brézet". La galerie se positionne parmi les leaders sur l'agglomération (en nombre de boutiques et en chiffre d'affaires) avec des enseignes internationales fortes, telles que H&M, Zara et Sephora. Cette acquisition a été réalisée par l'intermédiaire de l'OPCI REAF, dont le capital est détenu à 50% par Accimmo Pierre et par une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France. Il a été créé à l'occasion de l'acquisition de l'immeuble "Bords de Seine 2" en 2014.

L'exposition de votre SCPI en commerces est proche de 7% à fin 2015, contre 8,74% à fin 2014.

Le taux de rendement moyen effectif de ces investissements en 2015 s'élève à 5,1% (contre 6,3% en 2014), avec un taux de rendement potentiel de 5,6% (après location de 100% des surfaces vacantes).

La contraction des taux, constatée sur le marché de l'investissement, concerne l'ensemble des classes d'actifs, en particulier pour les immeubles présentant une grande sécurité locative. Elle impacte les valeurs d'expertises à la hausse, proche de 4% sur 2015. L'évolution des valeurs d'expertises est détaillée dans la partie "Expertises Immobilières et Valeur représentatives de la SCPI", présentée ci-après.

## CESSIONS

**Deux immeubles ont été cédés pour un volume de 33 M€ net vendeur. Ils avaient été acquis en 2009 et 2010 pour 23,5 M€ AEM.**

- **L'immeuble situé à Paris** a fait l'objet d'une libération complète de la part du locataire en juin 2015. Une rénovation des locaux s'avérait nécessaire, entraînant un délai de portage relativement important. Une vente en l'état à un utilisateur a permis de maximiser son prix de vente : +50% par rapport à son prix d'acquisition actes en main, après une période de détention de 5 ans.
- **L'immeuble situé à Suresnes** présentait une situation locative optimale pour maximiser le prix de cession, sur un immeuble de seconde génération.

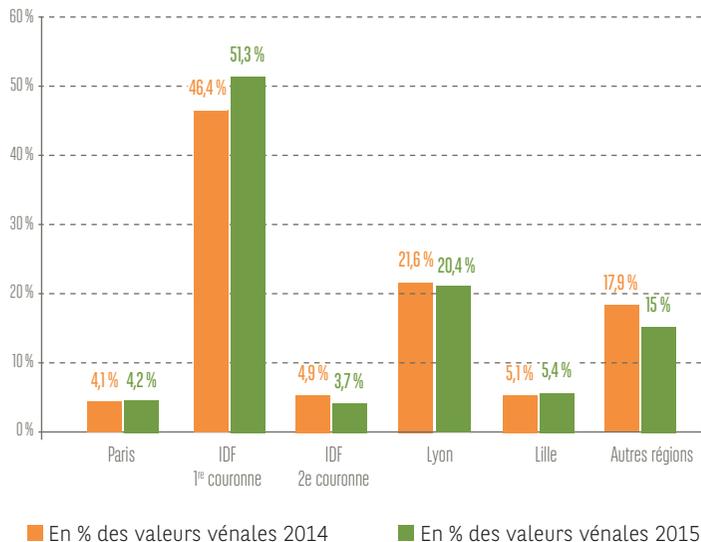
Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur (€)
<b>Paris 11</b>			
3B, boulevard de Charonne			
1, passage du Trône	2 735	Bureaux	22 000 000
<b>Suresnes (92)</b>			
10, rue Chevreur	2 637	Bureaux	11 000 000
<b>Total acquisitions</b>	<b>5 372</b>		<b>33 000 000</b>

### Répartition du patrimoine immobilier (au 31 décembre 2015 en % des valeurs vénales), hors participations

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	Total
Paris	4,69%	-	-	-	4,69%
<b>Région parisienne</b>	<b>49,90%</b>	<b>2,43%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,38%</b>	<b>54,71%</b>
Province	31,57%	4,52%	0,42%	4,09%	40,60%
<b>Total</b>	<b>86,16%</b>	<b>6,95%</b>	<b>0,42%</b>	<b>6,47%</b>	<b>100,00%</b>

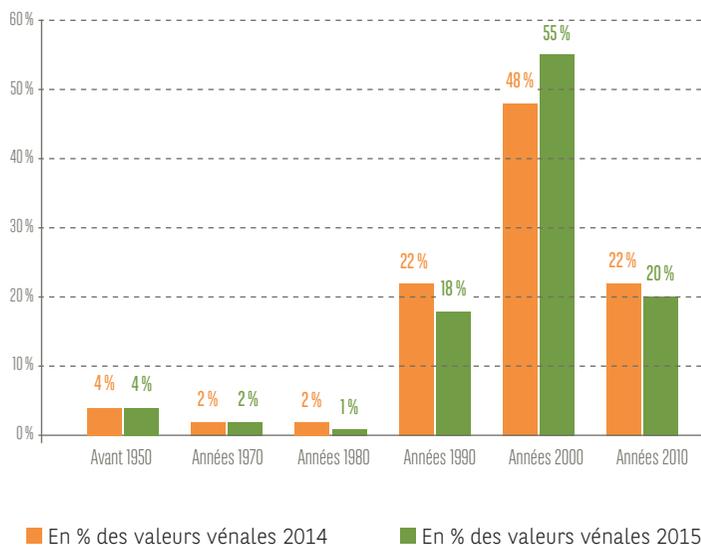
Les deux graphiques ci-dessous présentent l'évolution de la répartition géographique et l'âge du patrimoine en intégrant les valeurs d'expertise des immeubles détenus via des participations contrôlées (SAS Issy Bords de Seine 2 et SCI Lyon Business Parc).

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



L'exposition géographique reste globalement stable, avec néanmoins une présence en Île-de-France (Paris inclus) qui se renforce, passant de 55% à 59%, suite à l'acquisition des Portes de France à Saint-Denis. L'exposition à Paris est constante en dépit de la cession réalisée. Cela s'explique principalement par la forte appréciation de l'immeuble situé dans le 9<sup>e</sup> (5/7 rue du Delta) dont la valeur vénale a progressé de plus de 30% sur l'année (relocation à un loyer supérieur à la valeur locative de marché et contraction du taux de rendement utilisé par l'expert).

## RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE



Les capitaux collectés continuent à être investis majoritairement sur des actifs récents, nécessitant peu de frais de rénovation à court terme. L'exposition sur des actifs construits après 2000 progresse passant de 70% à 75%.

## EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2015 ont fait ressortir une valeur vénale de 1 055 M€ (dont 146 M€ de participations), contre 829 M€ (dont 106 M€ de participations) à fin 2014.

Cette évolution intègre les acquisitions réalisées au cours de l'exercice, pour une valeur à fin 2015 de 221 M€ (dont 36 M€ de participations). Elle tient également compte des cessions, réalisées en 2015, pour un montant de 24,6 M€.

A périmètre constant, les valeurs vénales enregistrent une hausse de +3,68% (hors participations), soit +26 M€. Cette évolution s'explique par :

- l'augmentation du revenu net potentiel à périmètre constant (+0,45%), soit un impact de +4 M€ sur les valeurs vénales,
- la contraction des taux de rendement, pour un impact de +22 M€ sur les valeurs vénales à périmètre constant. Le taux de rendement moyen potentiel de votre SCPI est de 6,5% à fin 2015, contre 6,8% à fin 2014.

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

	2014 (en milliers d'euros)*	Soit, par part	2015 (en milliers d'euros)*	Soit, par part	Variation de la valeur par part
Valeur de résiliation	832 386	162,09 €	1 097 616	168,45 €	3,9%
Valeur de reconstitution	992 433	193,25 €	1 305 767	200,40 €	3,7%

\*La poursuite de l'évolution de la SCPI en 2015 rend la comparaison avec 2014 difficile en raison du changement notable du périmètre des actifs par l'investissement de la collecte réalisée.

## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 59 immeubles, dont 56 actifs détenus en direct et 3 sous la forme de participations.

Taux d'occupation financier (TOF)	Au 1T 2015	Au 2T 2015	Au 3T 2015	Au 4T 2015	Moyenne annuelle 2015
Taux d'occupation "ASPIM"	85,8%	90,7%	85,4%	82,9%	86,2%
Locations sous franchise de loyer	9,4%	5,5%	7,1%	10,6%	8,2%
Marché potentiel	4,8%	3,8%	7,5%	6,5%	5,6%

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. L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a revu la méthodologie de calcul du TOF. Dorénavant, les immeubles loués sous franchise de loyers sont traités comme des locaux vacants.

Cette nouvelle présentation contribue à une plus grande transparence en permettant de visualiser l'impact des efforts commerciaux (principalement franchises de loyers) consentis à la signature des baux. Elle ne modifie en rien le résultat de votre SCPI ni sa capacité distributive.

**Le taux d'occupation financier "ASPIM" s'établit au 31 décembre 2015 à 83 % pour une moyenne de 86,2% sur l'année. Le taux d'occupation brut, hors effet des franchises, s'élève en moyenne à 94,4% (contre 95,4% en 2014).**

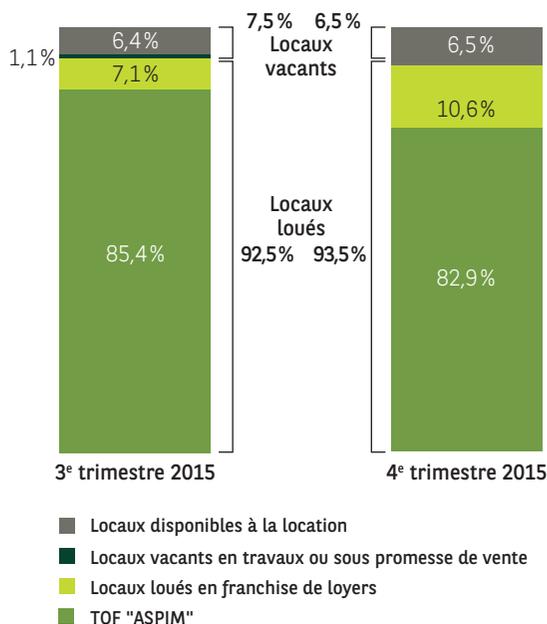
L'évolution du TOF ASPIM s'explique principalement par l'augmentation des surfaces sous franchises qui représente plus de 10% des loyers de votre SCPI sur le quatrième trimestre.

En outre, ces franchises accordées sont, pour la plupart, couvertes financièrement (immeubles Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux, Astrée sur Montrouge et Portes de France sur Saint-Denis) par le vendeur.

Les principaux bureaux vacants à fin 2015 se concentrent sur l'immeuble Portes de France (3 620 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux), sur Bobigny suite au congé reçu de l'OPH (3 000 m<sup>2</sup> en cours de rénovation) et sur Saint-Priest avec notamment la libération de 2 200 m<sup>2</sup> par TOTAL.

L'évolution du taux d'occupation financier entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2015 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2015 de votre SCPI se présente de la façon suivante :

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



### PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2015

Adresse	Surface	Nature	Locataire
<b>Bobigny (93)</b>			
1-3 & 5-7 Promenade Jean Rostand	1 958 m <sup>2</sup>	Bureaux	DDPP
<b>Paris 09</b>			
5-7 Rue Du Delta	1 526 m <sup>2</sup>	Bureaux	SFERIS
<b>Bobigny (93)</b>			
1-3 & 5-7 Promenade Jean Rostand	1 456 m <sup>2</sup>	Bureaux	DDCS
<b>Fontenay/Bois (94)</b>			
201, avenue Carnot	890 m <sup>2</sup>	Bureaux	OPFRA
<b>Gennevilliers (92)</b>			
2 Place Des Hauts Tilliers	584 m <sup>2</sup>	Bureaux	DOMO PLUS
Autres	1 804 m <sup>2</sup>		

Concernant les nouveaux baux, il convient de noter que :

- les deux entités publiques sur le site de Bobigny ont renouvelé leur bail qui prenait fin en 2014.
- Après une première prise à bail en 2015, SFERIS a reloué en 2016 le solde des surfaces libérées par REDCATS.
- L'ensemble détenu à Fontenay-sous-Bois est maintenant quasiment intégralement loué, après la prise à bail de l'OPFRA (solde de 147 m<sup>2</sup> à louer à fin 2015).

### PRINCIPAUX CONGÉS DE 2015

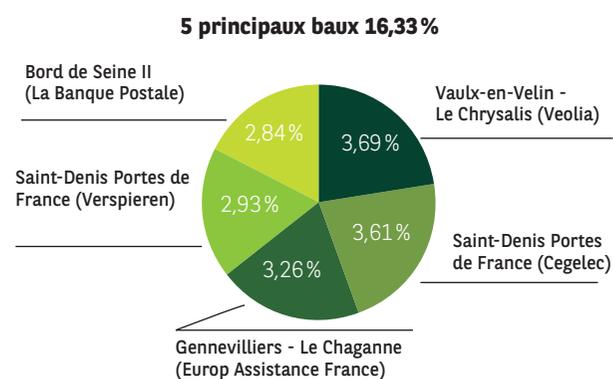
Adresse	Surface	Nature	Locataire
<b>Paris 11</b>			
1 Passage du Trône	6 358 m <sup>2</sup>	Bureaux	AMEX VOYAGES
<b>Bobigny (93)</b>			
1-3 & 5-7 Promenade Jean Rostand	2 370 m <sup>2</sup>	Bureaux	OPH
<b>Saint Priest (69)</b>			
6 Allée Irene Joliot Curie	2 220 m <sup>2</sup>	Bureaux	TOTAL
<b>Paris 09</b>			
5-7 Rue Du Delta	1 876 m <sup>2</sup>	Bureaux	REDCATS
<b>Gennevilliers (92)</b>			
2 Place Des Hauts Tilliers	364 m <sup>2</sup>	Bureaux	COS IDF

Suite au départ d'AMEX, l'immeuble passage du Trône (Paris 11) a été vendu en décembre 2015 à un utilisateur. Les surfaces vacantes à Bobigny et Saint-Priest sont en cours de rénovation pour un début de commercialisation mi-2016.

Les travaux engagés sur l'immeuble rue du Delta (75009) permettent d'améliorer sensiblement le loyer de présentation, avec un nouveau loyer facial de 390 €/m<sup>2</sup>, contre un loyer facturé à Redcats de 350 €/m<sup>2</sup>. SFERIS a pris à bail deux plateaux dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015 puis le solde des surfaces disponibles début 2016.

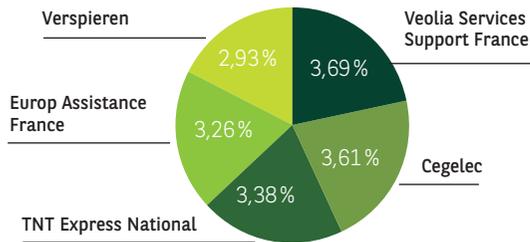
### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31/12/2015)

Une double approche des risques locatifs est présentée. La première vise à identifier le risque locatif par bail.



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

### 5 principaux locataires (par groupe - numéro de Siren)



La répartition des risques locatifs reste bonne, les cinq principaux locataires représentant moins de 17% des loyers de votre SCPI.

## PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Montant au 01/01/2015	Dotations 2015	Reprises 2015	Montant au 31/12/2015
442 K€	240 K€	380 K€	302 K€

Les provisions pour créances douteuses à fin 2015 s'élevaient à 302 K€ soit une baisse de 32% sur 12 mois. Les reprises correspondent principalement à un passage en perte pour 340 K€ suite à la liquidation judiciaire du Groupe FLY (provision constatée en 2014). 60% des dotations sur 2015 concernent un contentieux en cours sur l'immeuble le Quatuor sur Lyon.

### PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2015

Immeuble	Montant	Nature
Lyon (69), Quatuor	142 K€	Contentieux en cours - Contestation du calcul de la clause d'indexation
Limonest (69) 304, route nationale	39 K€	Liquidation judiciaire

## TRAVAUX

### PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Montant au 01/01/2015	Dotations 2015	Reprises 2015	Montant au 31/12/2015
5 740 K€	3 351 K€	1 453 K€	7 638 K€

Au cours de l'année 2015, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 3 351 K€, soit la dotation habituelle correspondant à :

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

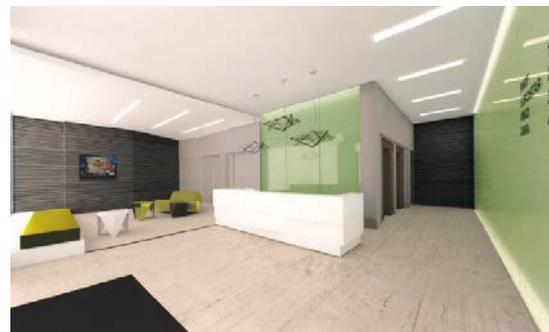
Le solde de provision disponible au 31 décembre 2015 s'élève en conséquence à 7 638 K€ (vs. 5 740 K€ au 31 décembre 2014).

**5/7, rue du Delta (75009) :** suite au départ de REDCATS en juin 2015, des travaux ont été engagés pour un budget total de 1,4 M€ HT (882 K€ décaissés au 31 décembre 2015) consistant à :

- Rénover les surfaces vacantes (1 876 m<sup>2</sup>) et refaire à neuf les sanitaires;
- Améliorer les parties communes (hall principal, ravalement, parkings...)



Avant les travaux



Après les travaux

## PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2015

Adresse	Total	Utilisation de la PGR	Travaux immobilisés	Nature
<b>Paris 09</b>				
5-7 Rue Du Delta	882 287 €		882 287 €	Rénovation de plateaux vacants et remise à niveau du hall d'entrée
<b>Malakoff (92)</b>				
218-224	398 720 €	398 720 €		Remise à niveau du hall d'entrée et remplacement d'une partie du système de climatisation
<b>Fontenay/Bois (94)</b>				
201, avenue Carnot	201 574 €	201 574 €		Participation travaux à l'installation du nouveau locataire
<b>Lyon (69)</b>				
52, quai Paul Sedallian	163 012 €	163 012 €		Remplacement des vannes de climatisation
<b>Gennevilliers (92)</b>				
2 Place Des Hauts Tilliers	159 892 €	159 892 €		Rénovation des parties communes
<b>Autres &lt; 150 K€</b>	529 802 €	529 802 €		
<b>TOTAL</b>	<b>2 335 287 €</b>	<b>1 453 000 €</b>	<b>882 287 €</b>	

## ENDETTEMENT ET LEVIERS

**A**u 31 décembre 2015, votre SCPI n'a pas recours à l'endettement bancaire.

Dans le cadre de sa stratégie, votre SCPI envisage d'avoir un ratio d'endettement cible d'environ 20 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers de la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs.

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.

**Au 31 décembre 2015, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 94 % selon la méthode brute et à 100 % selon la méthode de l'engagement.**

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

## RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

**L**e résultat net de l'exercice 2015 s'élève à 45 970 K€, en forte progression par rapport au résultat 2014 (37 329 K€) qui s'explique principalement par les acquisitions réalisées sur l'exercice.

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 4 211 933 en 2014 à 5 486 306 en 2015. Ainsi, rapporté à une part, le résultat net 2015 a représenté 8,37 €, contre 8,86 € en 2014.

	€/part
<b>Résultats 2014</b>	<b>8,86</b>
Loyers facturés	- 1,35 (1)
Revenus de participations (REAF et SCI LBP)	1,01 (1)
Produits annexes	0,09 (2)
Rémunération de la trésorerie	- 0,17 (3)
<b>Baisse des produits</b>	<b>- 0,42</b>
Charges locatives non récupérables	- 0,12 (4)
Commission de gestion et autres frais de gestion	0,04 (5)
Autres frais de gestion	- 0,04 (6)
Dotation grosses réparations	0,07 (7)
Entretien et réparations	- 0,05 (8)
Créances douteuses	0,05 (9)
Autres	- 0,02
<b>Hausse des charges</b>	<b>- 0,07</b>
<b>Résultat 2015</b>	<b>8,37</b>

Le résultat net 2015 a représenté par part 8,37 €, contre 8,86 € en 2014, soit une baisse de -0,49 €/part. Cette évolution, présentée en variations dans le tableau ci-dessus, s'explique par les effets suivants :

#### Produits :

*Nota Bene :* Dans cette section, des montants positifs signifient des produits accrus par rapport à 2014 ; inversement, des montants négatifs reflètent une baisse par rapport à l'exercice précédent.

**1** Baisse globale de -0,34 €/part des revenus locatifs des immeubles, détenus directement et indirectement, qui s'explique essentiellement par l'évolution du taux d'occupation et par la contraction des taux à l'investissement.

**2** Hausse des produits annexes de + 0,09 €/part suite aux acquisitions réalisées en 2015 qui intègrent une couverture des franchises.

**3** Compte tenu de la nouvelle baisse des taux monétaires constatés depuis fin 2014, avec notamment une moyenne négative de l'E3M de -0,02% en 2015, la rémunération de la trésorerie de fonds est en forte baisse.

#### Charges :

*Nota Bene :* Dans cette section, des montants positifs signifient une baisse des charges sur l'exercice, et inversement pour des montants négatifs.

**4** Augmentation de la vacance financière et donc des charges non récupérables.

**5** Diminution de la commission de gestion en €/part du fait de la diminution du taux de commission sur 2015, passant de 10% à 9,5%.

**6** Hausse des honoraires et de la fiscalité non récupérable (progressivité de la CVAE).

**7** Augmentation de l'exposition dans des filiales (non soumises aux provisions pour grosses réparations) impliquant une diminution de la dotation pour grosses réparations en €/part.

**8** Augmentation des travaux d'entretien non récupérables sur les immeubles.

**9** Amélioration de la situation des créances douteuses.

La distribution a été fixée à 8,43€ par part pour 12 mois de jouissance, en légère baisse par rapport à l'exercice 2014 (-4%). Elle inclut 0,19 € par part de distribution de plus-values immobilières. Après distribution, le report à nouveau (après affectation du résultat de l'exercice) sera de 0,42€ par part, contre 0,40€ par part en 2014.

#### Distribution 2015 (par part de pleine jouissance sur l'année 2015)

**8,43€\*\***

Dont	
Revenus de produits financiers (par part)	0,019€
Revenus de capitaux mobiliers (par part)***	0,468€
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	0,075€
Prélèvements obligatoires à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	0,004€
Prélèvements obligatoires à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR*	0,098€

\*Sauf cas de dispense justifié

\*\*Dont 0,19€/ part de plus-values versées dans les conditions décidées en assemblée du 11 juin 2015.

\*\*\*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, personne physique résidente de France, à 21%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 15,5%. Pour les associés, personnes physiques ou morales, non résidentes, le taux est fonction de leur situation fiscale et géographique.

## CAPITAL

(Date de création : 17 juillet 1989 / nominal de la part 153 €)

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Montant du capital au 31/12	222 262 335 €	392 546 898 €	588 142 557 €	785 726 604 €	996 916 788 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	161 843 961€	206 273 433€	239 309 249€	242 625 960€	260 073 967€
Nombre de parts au 31/12	1 452 695	2 565 666	3 844 069	5 135 468	6 515 796
Nombre d'associés au 31/12	6 142	11 320	17 525	23 441	28 777
Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur <sup>(2)</sup>	185,00€	185,00€	187,00€	187,00€	187,00€
Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	14 782 388€	18 760 079€	21 891 910	22 700 711 €	25 005 895 €

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

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

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de parts retirées	13 172	22 627	38 143	67 925	116 924
% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	2,27 %	1,56 %	1,45%	1,77 %	2,28 %
Délai moyen d'exécution d'une cession	Dans le mois				
Demande de cessions ou de retraits en attente	-	-	-	-	-
Rémunération de la société de gestion (en euros HT)	-	-	-	-	-

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	185,00 €	185,00 €	185,00 €	187,00 €	187,00 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	7,77 €	8,70 €	8,79 €	8,79 €	8,43 € <sup>(3)</sup>
Rentabilité de la part en% <sup>(2)</sup>	4,20 %	4,70 %	4,70 %	4,70 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part	0,02 €	0,11 €	0,46 €	0,40 €	0,42 €

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année

(3) Comprend un montant de 0,19 € / part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées

**En 2015, le prix de souscription** de la part était de 187,00 €. 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 : 34,00 € dont commission de souscription de 20,04 € 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 170,30 €.

## LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

### ACQUISITIONS

Le 12 avril 2016, Accimmo Pierre a acquis deux immeubles de Bureaux pour un volume global de 255 m€ actes en main. Situés à Neuilly-sur-Seine (92) et Saint-Ouen (93), ces deux actifs sont intégralement loués avec comme principaux locataires Allianz (Saint-Ouen) et Kaufman & Broad (Neuilly sur Seine).

A l'occasion de ces deux acquisitions, Accimmo Pierre a souscrit un emprunt d'une capacité globale de 285 m€. Composé d'un crédit relais de 120 m€ d'une durée de deux ans et d'un emprunt long terme de 165 m€ d'une durée de 7 ans, cet emprunt a été utilisé à hauteur de 104,3 m€ le 12 avril 2016. Le solde pourra être utilisé lors des prochaines acquisitions à venir sur 2016.

### PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

**A partir du 1<sup>er</sup> avril 2016**, le prix de la part Accimmo Pierre est porté à 191,00 € (frais de souscription inclus) et se décompose comme suit :

Valeur nominale : 153,00 €

Prime d'émission : 38,00 € y compris commission de souscription de 17,05 € H.T. soit 20,46 € T.T.C.

La nouvelle valeur de retrait s'élève à 173,95 € la part.

# 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 quatre membres du Conseil de Surveillance dont le mandat arrive à échéance lors de la prochaine assemblée,
- la distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

- des modifications statutaires.

Les modifications statutaires proposées apparaissent en couleur dans le projet de résolutions joint ci-après :

- Article 6 – Capital social – Proposition d'augmenter le montant maximum statutaire du capital à 2 milliards d'euros.
- Article 18 – Rémunération de la société de gestion : Il est proposé de ramener le taux de la commission de gestion à 9% hors taxes au maximum à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année	2011	% du total des revenus	2012 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus	2013 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus	2014 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus	2015 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	9,19	94,74	10,83	96,61	11,54	97,14	10,84	98,14	9,58	90,29
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,50	5,16	0,38	3,40	0,32	2,70	0,20	1,81	1,03	9,71
Produits divers	0,01	0,10	0,00	0,00	0,02	0,17	0,00	0,05	0,00	0,00
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>9,70</b>	<b>100,00</b>	<b>11,21</b>	<b>100,01</b>	<b>11,88</b>	<b>100,01</b>	<b>11,04</b>	<b>100,00</b>	<b>10,61</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	0,70	7,22	1,03	9,19	1,31	11,03	0,98	8,87	0,94	8,86
Autres frais de gestion	0,18	1,86	0,19	1,69	0,20	1,68	0,19	1,69	0,23	2,17
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,44	4,54	0,36	3,21	0,04	0,34	0,19	1,76	0,32	3,02
Charges locatives non récupérées	0,25	2,58	0,23	2,05	0,29	2,44	0,31	2,83	0,43	4,05
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,57</b>	<b>16,20</b>	<b>1,81</b>	<b>16,14</b>	<b>1,84</b>	<b>15,49</b>	<b>1,67</b>	<b>15,15</b>	<b>1,92</b>	<b>18,10</b>
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 <sup>(2)</sup>										
pour travaux	0,16	1,65	0,30	2,68	0,70	5,89	0,49	4,45	0,35	3,29
autres	0,03	0,30	0,15	1,33	0,00	-0,01	0,02	0,13	-0,03	-0,28
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,19</b>	<b>1,95</b>	<b>0,45</b>	<b>4,01</b>	<b>0,70</b>	<b>5,88</b>	<b>0,51</b>	<b>4,58</b>	<b>0,32</b>	<b>3,01</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1,76</b>	<b>18,15</b>	<b>2,26</b>	<b>20,15</b>	<b>2,54</b>	<b>21,37</b>	<b>2,18</b>	<b>19,73</b>	<b>2,24</b>	<b>21,11</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>7,94</b>	<b>81,85</b>	<b>8,95</b>	<b>79,86</b>	<b>9,35</b>	<b>78,64</b>	<b>8,86</b>	<b>80,27</b>	<b>8,37</b>	<b>78,89</b>
Variation report à nouveau	0,17	-0,21	0,14	1,25	0,51	4,29	0,07	0,62	0,13	1,23
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 <sup>(3)</sup>	7,77	80,10	8,70	77,61	8,79	73,99	8,79	79,61	8,24	77,66
Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	7,62	78,56	8,59	76,63	8,68	73,06	8,59	77,80	7,75	73,07

(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 2015 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

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 31/12/2015 par date d'échéance.

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
<b>DETTES COURANTES</b>					
2015	<b>1 163 335,94</b>	435 457,72	549 829,85	178 048,37	0,00
2014	<b>850 424,35</b>	89 156,73	416 313,39	344 954,23	0,00
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>					
2015	<b>0,00</b>				
2014	<b>0,00</b>				
<b>TOTAL</b>					
2015	<b>1 163 335,94</b>	<b>435 457,72</b>	<b>549 829,85</b>	<b>178 048,37</b>	<b>0,00</b>
2014	<b>850 424,35</b>	<b>89 156,73</b>	<b>416 313,39</b>	<b>344 954,23</b>	<b>0,00</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2015

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

	Euros
Valeur comptable des immeubles	924 861 662,67
Valeur comptable des participations et comptes courants	145 225 470,10
Valeur nette des autres actifs	42 439 898,81
<b>Valeur comptable</b>	<b>1 112 527 031,58</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**170,74 €**

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

Valeur vénale des immeubles (expertise)	908 601 600,00
Valeur vénale des participations (expertise)	111 082 961,22
Valeur avance sur comptes courant	35 491 245,45
Valeur nette des autres actifs	42 439 898,81
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 097 615 705,48</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**168,45 €**

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

Valeur de réalisation	1 097 615 705,48
sur immeubles	62 693 510,40
sur titres	5 554 148,06
Frais acquisition	68 247 658,46
Commission de souscription	139 903 603,67
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>1 305 766 967,61</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

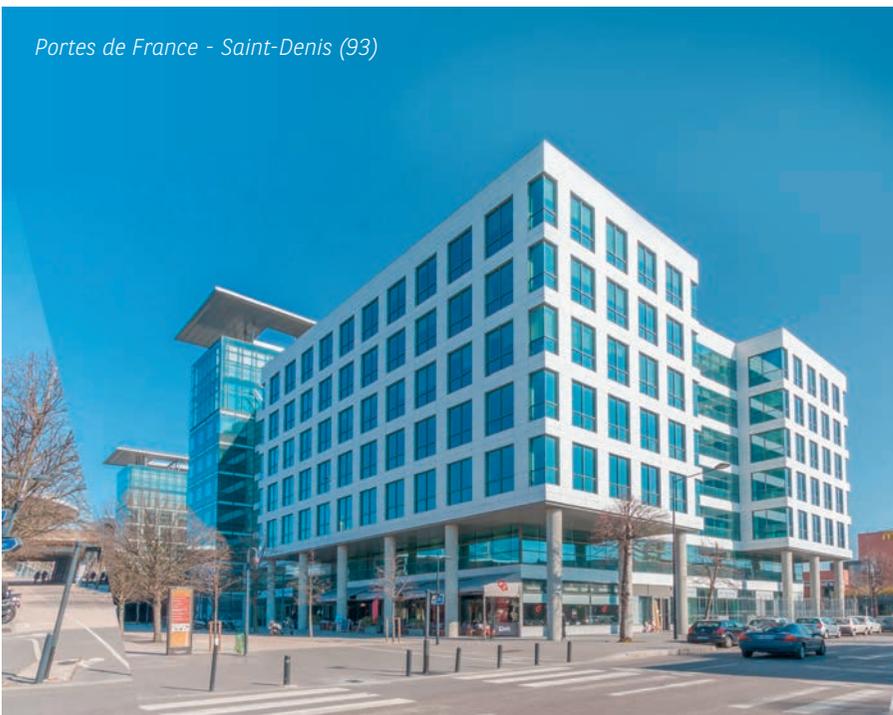
**200,40 €**

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2014	Durant l'année 2015	Total au 31 décembre 2015
Fonds collectés	955 211 229,27	260 073 966,80	1 215 285 196,07
+ cessions d'immeubles	7 108 947,29	23 411 301,47	30 520 248,76
+/- value de cession	1 130 899,45	5 332 950,00	6 463 849,45
+ 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	-771 118 088,94	-191 901 962,04	-963 020 050,98
- participations indirectes	-109 739 889,39	-35 485 580,71	-145 225 470,10
- agencements des constructions			
- divers :			
Prélèvements/primes émission	-86 962 223,06	-25 004 108,40	-111 966 331,46
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
<b>= SOLDE</b>	<b>-4 369 125,38</b>	<b>36 426 567,12</b>	<b>32 057 441,74</b>



*Portes de France - Saint-Denis (93)*



*Le Quatuor - Lyon (69)*



*L'Astrée - Montrouge (92)*



*Villeneuve d'Ascq (59)*



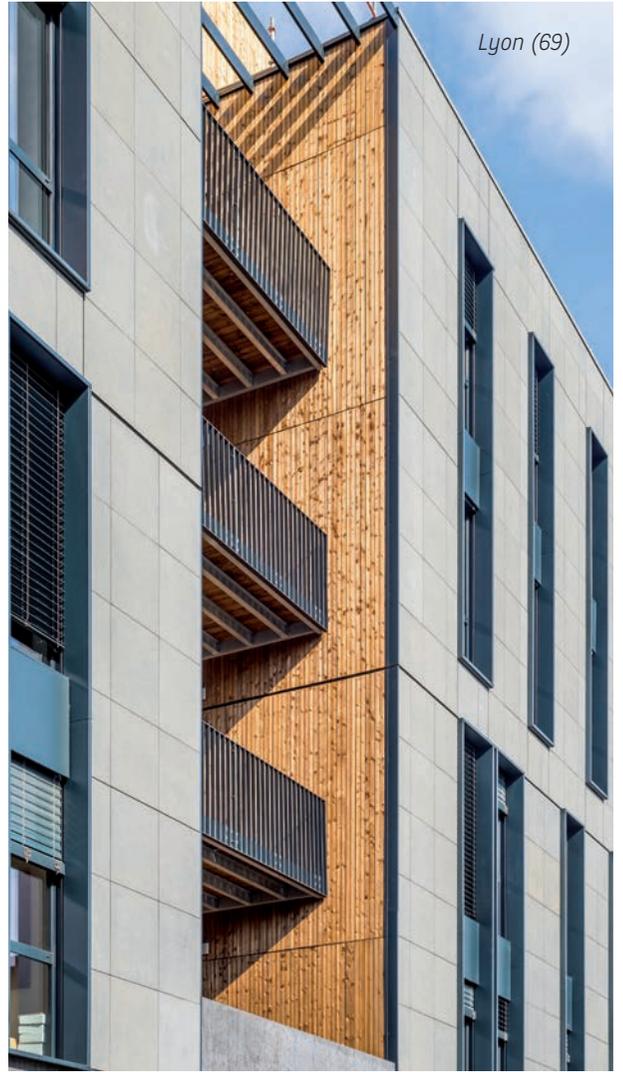
*L'Européen - Bobigny (93)*



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



*Lyon (69)*



*Le Vaillant - Malakoff (92)*



*Boissy Saint-Léger (94)*



# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

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

## LE CONTRÔLE INTERNE

### 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 ;
- **la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- **la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **l'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (3<sup>e</sup> niveau – audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- **la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.



*Roman Blanquet, Risk Manager, et  
Olivier Derbez, RCCI BNP Paribas REIM France.*

### LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

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 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<sup>e</sup> niveau ainsi que la fonction de

conformité sont placés **sous la responsabilité du RCCI**. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- 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<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par :

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

### Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- 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.

## 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.

*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 2015 de votre SCPI.*

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.

**Votre SCPI n'offrant pas de faculté de rachat à ses investisseurs, et aucune échéance d'emprunt bancaire non couverte par la trésorerie du véhicule n'intervenant durant la période étudiée, le stress-test de liquidité a été considéré comme non applicable en 2015.**

**Le stress-test de marché réalisé en 2015 montre, dans l'hypothèse d'une baisse de valeur des actifs immobiliers, une dégradation corrélative de la valeur de réalisation de votre SCPI.** Suivant cette hypothèse, les ratios contractuels et réglementaires resteraient respectés à tout moment.

## 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, **22 collaborateurs ont été identifiés, en 2015, 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, OPPI et FIA par objet,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2015 a représenté 7 797 181 € pour un effectif moyen de 132 ETP (équivalent temps plein).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 32 % (26 % en rémunération fixe et 59 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



par Christian Bouthié,  
Président du Conseil  
de Surveillance

**D**epuis trois ans, Accimmo Pierre a connu une croissance capitalistique sans précédent avec une collecte brute proche de 800 millions d'euros. Fin décembre 2015, notre SCPI a franchi un cap dépassant le milliard d'euros en termes de valeur de réalisation. Cette croissance devrait continuer à être significative en 2016.

## FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'évolution de la collecte et le nombre croissant d'acquisitions de tailles de plus en plus significatives ont engendré pour votre Conseil de Surveillance (CS) un surcroît d'activités et de sollicitations, auquel il a su et dû répondre, en communiquant régulièrement entre membres ou avec la Société de Gestion (SG) que ce soit par voie électronique ou téléphonique.

Cet accroissement d'activités et surtout d'acquisitions de la SCPI Accimmo Pierre, combiné au souci permanent d'efficacité des décisions prises, nous a conduit à faire évoluer le mode de fonctionnement du CS.

Ainsi en 2015, nous avons régulièrement échangé entre membres du CS, hors réunions statutaires.

Le nombre de réunions physiques, initialement de trois par an est désormais porté à quatre par an, en concertation avec la SG. Cela entraînera un ajustement des jetons de présence sur lequel vous serez invités à voter lors de l'Assemblée Générale. Enfin, pour être toujours plus pertinents dans notre action, nous avons mis en place, en amont des réunions du Conseil de Surveillance, des pré-réunions synthétiques, entre membres du CS et en dehors de la SG, nous permettant à la fois de nous concerter en toute indépendance et d'aller plus rapidement à l'essentiel lors de la réunion plénière.

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre sera effectif courant 2016. Il est actuellement en cours d'élaboration.

## IMPLICATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DANS L'ÉVOLUTION DE LA SCPI

Votre SCPI bénéficie maintenant d'une taille lui permettant d'acquérir des immeubles significatifs, à l'instar de l'investissement réalisé à Saint-Denis en 2015. Dans ce contexte, il nous est apparu logique que BNP Paribas REIM France fasse bénéficier notre SCPI de cette économie d'échelle. Votre Conseil de Surveillance a engagé une réflexion avec la SG, puis demandé et obtenu, en deux étapes, une baisse de 10% de la commission de gestion, ramenée de 10 à 9%.

Du fait des conditions actuelles de marché (maintien d'un niveau d'accompagnement important pour conserver les locataires et contraction des taux à l'investissement), nous avons également été amenés, cette année, à faire preuve de nos capacités d'innovation en termes de stratégie de gestion de notre SCPI. Afin d'en bonifier autant que possible le rendement, il nous a semblé pertinent, en accord avec la SG, de permettre à notre SCPI de recourir à "l'effet de levier", sous forme d'un endettement raisonné permettant d'anticiper sur la collecte. Cette démarche, sera mise en œuvre par la SG sur le premier semestre 2016, dans le cadre d'acquisitions prochaines à régulariser.

Cette action purement financière devrait nous permettre de maintenir notre rendement de 4,5% à moyen terme.

Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'augmentation des capacités d'endettement, permettant d'atteindre un endettement cible de 20%. Dans ce cadre, il vous est proposé d'avaliser, lors de l'Assemblée Générale, un niveau maximum d'endettement cumulé correspondant à 30% de la valeur de réalisation de notre SCPI, ceci afin de lui permettre de disposer d'une marge de sécurité satisfaisante par rapport à ce niveau d'endettement cible.

## AVENIR DE LA SCPI

Malgré l'observation de rendements faciaux parfois un peu inférieurs à ceux d'autres SCPI, on peut constater que le marché et les investisseurs sont conscients des potentialités d'Accimmo Pierre, comme en témoigne le volume toujours soutenu des souscriptions nouvelles.

Conséquence de ce développement rapide d'Accimmo Pierre, qui peut désormais "jouer dans la cour des grands", nous avons maintenant accès à des actifs plus conséquents et significatifs. Ceci transparaît clairement dans la photographie du patrimoine de notre SCPI en 2015.

Ces acquisitions sont aussi le fruit d'un sourcing de haut niveau de la SG dont il faut souligner ici la volonté de transparence et l'action synergique en totale harmonie avec votre Conseil de Surveillance. En particulier, et bien que le CS ne soit pas habilité de manière formelle à faire acte de gestion, les investissements sont toujours débattus avec le Conseil de Surveillance.

Un autre point fort de notre SCPI sera, pour l'avenir, d'être très largement au-dessus de la moyenne des SCPI de taille comparable, en termes de génération des immeubles et de leur adaptation aux derniers standards de marché, puisque 75% du patrimoine est postérieur à 2000 et 20% postérieur à 2010.

Une volonté commune de votre Conseil de Surveillance et de la société de gestion est "de faire tourner le patrimoine" et de réaliser des arbitrages lorsque l'analyse ou l'opportunité le permettent. Ce fut le cas en 2015, avec deux cessions ayant généré une très belle plus-value à court terme, en dépit de la fiscalité induite. Nous avons la conviction que ce type d'opérations, ponctuelles et raisonnées, témoigne d'une bonne stratégie et d'une gestion efficace de notre SCPI, tout en lui permettant, bien sûr, de bonifier son rendement !

On peut ainsi parler très objectivement pour notre SCPI de potentialités qualitatives compensant, pour la suite, une certaine faiblesse actuelle du rendement.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La nouvelle présentation du taux d'occupation financier "ASPIM" contribue à une plus grande transparence en permettant de visualiser l'impact des efforts commerciaux (principalement franchises de loyers) consentis à la signature des baux. Il s'établit à 82,9% au 31 décembre 2015 pour une moyenne annuelle de 86,2%. Malgré une hausse des surfaces sous franchises sur la fin d'année, et des surfaces vacantes qui représentent 6,5% des loyers à fin 2015, l'activité immobilière de notre SCPI reste très satisfaisante.

## DISTRIBUTION ET REPORT À NOUVEAU

La distribution a été fixée à 8,43€ par part pour 12 mois de jouissance, en légère baisse par rapport à l'exercice 2014 (-4%). Elle inclut 0,19€ par part de distribution de plus-values immobilières. Après distribution, le report à nouveau (après affectation du résultat de l'exercice) sera de 0,42€ par part, contre 0,40€ par part en 2014.

## LES VALEURS DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2015 ont fait ressortir une valeur vénale de 1055 m€ (dont 147 m€ de participations) contre 829 m€ (dont 106 m€ de participations) à fin 2014. A périmètre constant, les valeurs vénales enregistrent une hausse significative de +3,68% (hors participations), soit +26 m€. Cette évolution reflète principalement la contraction des taux de rendement utilisés par les experts.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établit, à fin d'année, à 168,45€ par

part, contre 162,09 € / part à fin 2014. Par ailleurs, la valeur de reconstitution s'élève à 200,40 € / part, contre 193,25 € / part à fin 2014.

## PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Compte tenu de l'évolution des valeurs d'expertises à fin 2015, l'augmentation du prix de la part sur 2016 nous semble cohérente et justifiée.

## LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 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.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de Christian Bouthié, François Ferrus et Marie-Anne Fortin arrivent à échéance à la présente assemblée. Ils sont candidats à leur renouvellement. Par ailleurs, 25 autres associés ont présenté une candidature pour quatre postes à pourvoir (en intégrant la démission d'Aline Chaix).

Concernant le **vote des résolutions**, si vous ne votez pas directement et souhaitez donner procuration, deux choix s'offrent à vous :

- Vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case "je donne procuration au président de l'assemblée générale"
- ou vous pouvez donner procuration à un associé comme vous, en cochant la case "je donne procuration à..." et d'indiquer le nom de cet associé présent à l'assemblée générale.

*Nota Bene :* à ce sujet, nous vous informons que le Président du Conseil de Surveillance, Christian Bouthié, sera présent à l'assemblée.

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. AC-CIMMO 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, 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.

La partie « Règles générales et évaluations » de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la note « Plan prévisionnel d'entretien » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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 25 avril 2016  
KPMG Audit Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015**

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

**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 :**

**■ COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la collecte des capitaux et la réalisation des investissements, une commission correspondant à 10 % hors taxes du prix de souscription des parts hors commission de souscription toutes taxes comprises. A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2015, une commission sur les souscriptions de €25 005 895,30, montant prélevé sur la prime d'émission.

**■ COMMISSION DE GESTION**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas

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

Le taux de cette rémunération est fixé à 9,5 % hors taxes. A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2015, un montant de €5 132 441,18.

**■ 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.
- 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2015, un montant de €825 000.

**Avec la société BNP Paribas :**

**■ BAUX COMMERCIAUX**

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial, pour l'immeuble "Nice Slama" situé 1, boulevard Maître Maurice Slama à Nice (06), avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour un loyer annuel de €52 281,80 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<sup>er</sup> juillet 2014, pour un loyer annuel de €149 200 hors taxes et hors charges locatives ;
- Un bail commercial pour l'immeuble "Proxima 2" situé à Montreuil (93), avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de €1 146 475 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 25 avril 2016  
KPMG Audit Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2015

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>932 499 802,22</b>	<b>908 601 600,00</b>	<b>764 009 141,65</b>	<b>723 198 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	914 017 918,43	908 601 600,00	763 875 610,78	723 198 000,00
Améliorations et agencements	1 064 237,80		133 530,87	
Immobilisations en cours	17 417 645,99			
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-7 638 139,55</b>		<b>-5 740 415,81</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-7 638 139,55		-5 740 415,81	
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CREANCES RATT. STES CONTR.</b>	<b>145 225 470,10</b>	<b>146 574 206,67</b>	<b>109 739 889,39</b>	<b>105 771 339,24</b>
Titres, parts et actions des entités contrôlées	109 734 224,65	111 082 961,22	80 266 233,57	76 297 683,42
Créances rattachées aux titres, parts et actions	35 491 245,45	35 491 245,45	29 473 655,82	29 473 655,82
<b>TOTAL</b>	<b>1 070 087 132,77</b>	<b>1 055 175 806,67</b>	<b>868 008 615,23</b>	<b>828 969 339,24</b>
<b>TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES</b>				
TITRES, PARTS, ACT. ET CREANCES RATT. STES N.C.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>22 439,22</b>	<b>22 439,22</b>	<b>26 124,85</b>	<b>26 124,85</b>
Immobilisations financières	22 439,22	22 439,22	26 124,85	26 124,85
<b>CRÉANCES</b>	<b>31 656 854,68</b>	<b>31 656 854,68</b>	<b>22 185 723,52</b>	<b>22 185 723,52</b>
Locataires et comptes rattachés	10 437 869,15	10 437 869,15	8 246 557,30	8 246 557,30
Locataires douteux	436 621,77	436 621,77	593 754,58	593 754,58
Dépréciations des créances douteuses	-301 668,30	-301 668,30	-441 898,48	-441 898,48
Autres créances	21 084 032,06	21 084 032,06	13 787 310,12	13 787 310,12
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	147 855,05	147 855,05	124 020,05	124 020,05
<i>Fournisseurs avoirs à recevoir</i>	77 522,49	77 522,49	1 223 078,78	1 223 078,78
<i>Créances fiscales</i>	8 671 599,40	8 671 599,40	2 714 077,23	2 714 077,23
<i>Débiteurs divers</i>	12 187 055,12	12 187 055,12	9 726 134,06	9 726 134,06
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>59 763 031,25</b>	<b>59 763 031,25</b>	<b>21 145 374,75</b>	<b>21 145 374,75</b>
Valeurs mobilières de placement	20 005 326,67	20 005 326,67	9 300 454,67	9 300 454,67
Autres disponibilités	39 757 704,58	39 757 704,58	11 844 920,08	11 844 920,08

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) SUITE

	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>DETTES</b>	<b>-49 266 252,37</b>	<b>-49 266 252,37</b>	<b>-40 147 526,78</b>	<b>-40 147 526,78</b>
Dettes financières	-6 186 706,32	-6 186 706,32	-5 161 479,44	-5 161 479,44
Dettes d'exploitation	-7 358 195,71	-7 358 195,71	-3 895 601,28	-3 895 601,28
Dettes diverses	-35 721 350,34	-35 721 350,34	-31 090 446,06	-31 090 446,06
<i>Dettes fiscales</i>	-1 131 323,07	-1 131 323,07	-878 563,66	-878 563,66
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-322 581,60	-322 581,60	-441 629,78	-441 629,78
<i>Locataires créditeurs</i>	-10 150 624,68	-10 150 624,68	-7 736 714,17	-7 736 714,17
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-13 377 290,72	-13 377 290,72	-10 766 701,96	-10 766 701,96
<i>Créditeurs divers</i>	-10 739 530,27	-10 739 530,27	-11 266 836,49	-11 266 836,49
<b>TOTAL</b>	<b>42 176 072,78</b>	<b>42 176 072,78</b>	<b>3 209 696,34</b>	<b>3 209 696,34</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	263 826,03	263 826,03	206 735,46	206 735,46
<b>TOTAL</b>	<b>263 826,03</b>	<b>263 826,03</b>	<b>206 735,46</b>	<b>206 735,46</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 112 527 031,58</b>		<b>871 425 047,03</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>1 097 615 705,48</b>		<b>832 385 771,04</b>	

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>CAPITAL</b>	<b>785 726 604,00</b>		<b>211 190 184,00</b>	<b>996 916 788,00</b>
Capital souscrit	785 726 604,00		211 190 184,00	996 916 788,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>82 522 402,21</b>		<b>23 879 674,40</b>	<b>106 402 076,61</b>
Prime d'émission	169 484 625,27		48 883 782,80	218 368 408,07
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	-86 962 223,06		-25 004 108,40	-111 966 331,46
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>1 130 899,45</b>		<b>5 332 950,00</b>	<b>6 463 849,45</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 755 653,82</b>	<b>289 487,55</b>		<b>2 045 141,37</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	37 329 151,85	-37 329 151,85	45 970 497,24	45 970 497,24
Acomptes sur distribution	-37 039 664,30	37 039 664,30	-45 271 321,09	-45 271 321,09
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>871 425 047,03</b>	<b>0,00</b>	<b>241 101 984,55</b>	<b>1 112 527 031,58</b>

## CHARGES (EN EURO)

Au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2014

CHARGES IMMOBILIÈRES	17 189 206,98	13 302 912,27
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>11 983 045,69</b>	<b>11 035 673,64</b>
Primes d'assurance	342 745,59	391 890,96
Taxes foncières	3 516 527,95	2 982 369,64
Taxes sur les bureaux	983 207,92	799 157,92
Taxes locatives	760 897,43	702 650,63
Charges locatives	6 379 666,80	6 159 604,49
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>402 493,49</b>	<b>100 875,94</b>
Entretien, réparations	286 790,52	11 067,49
Travaux refacturables	115 702,97	89 808,45
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>1 452 826,15</b>	<b>807 946,50</b>
Grosses réparations	1 452 826,15	807 946,50
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>1 152 100,77</b>	<b>592 229,13</b>
Loyer bail à construction	181 833,59	182 208,89
Charges locatives non récupérées	944 326,58	461 520,81
Primes d'assurance	25 940,60	-51 500,57
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>1 131 445,20</b>	<b>200 252,08</b>
Commissions et honoraires	1 110 369,02	184 730,54
Frais de contentieux	21 076,18	15 521,54
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>1 067 295,68</b>	<b>565 934,98</b>
Impôts fonciers	797 851,27	473 627,08
Taxes locatives	118 339,80	-22 829,39
Taxes sur les bureaux	149 360,03	116 950,29
Impôts divers	1 744,58	-1 813,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>34 867 838,99</b>	<b>30 827 418,39</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>5 241 975,09</b>	<b>4 190 501,21</b>
Rémunération de la société de gestion	5 132 441,18	4 127 305,98
Honoraires	84 021,86	48 674,76
Frais d'actes		1 300,76
Services bancaires	18 529,98	8 193,69
Cotisations et contributions	6 982,07	5 026,02
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>416 719,00</b>	<b>256 794,00</b>
Contribution économique territoriale	416 719,00	256 794,00
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>25 462 101,19</b>	<b>22 965 269,64</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	132 173,69	264 402,09
Pertes sur créances irrécouvrables	323 979,21	
Commissions sur augmentation de capital	25 005 895,30	22 700 710,80
Autres charges de gestion courante	52,99	156,75
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>156 294,88</b>	<b>156 294,88</b>
Amortissements des immobilisations locatives	156 294,88	156 294,88
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>3 590 748,83</b>	<b>3 258 558,66</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	240 198,94	382 849,52
Provisions pour grosses réparations	3 350 549,89	2 875 709,14
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2,88</b>	<b>4,91</b>
Charges exceptionnelles diverses	2,88	4,91
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>52 057 048,85</b>	<b>44 130 335,57</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>45 970 497,24</b>	<b>37 329 151,85</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>98 027 546,09</b>	<b>81 459 487,42</b>

## PRODUITS (EN EURO)

Au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2014

<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>64 656 441,94</b>	<b>56 767 209,87</b>
<b>LOYERS</b>	<b>51 215 401,16</b>	<b>44 990 527,22</b>
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>1 457 995,09</b>	<b>741 009,01</b>
Produits des activités annexes	1 457 979,42	740 839,12
Autres produits de gestion courante	15,67	169,89
<b>CHARGES REMBOURSEES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>4 842 481,46</b>	<b>4 173 418,52</b>
Primes d'assurance	342 745,59	391 890,96
Taxes foncières	3 516 527,95	2 982 369,64
Taxes sur les bureaux	983 207,92	799 157,92
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>7 140 564,23</b>	<b>6 862 255,12</b>
Taxes locatives	760 897,43	702 650,63
Charges locatives	6 379 666,80	6 159 604,49
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>27 716 841,37</b>	<b>23 828 683,00</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 452 826,15	807 946,50
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	380 429,12	320 025,70
Transferts de charges	25 883 586,10	22 700 710,80
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>5 654 261,06</b>	<b>841 770,83</b>
. Revenus sur titres de participation	5 332 150,00	
. Produits sur immobilisations financières	201 105,45	
. Produits sur titres de créances négociables	93 091,01	783 597,74
. Intérêts de comptes bancaires	27 914,60	58 173,09
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1,72</b>	<b>21 823,72</b>
. Produits exceptionnels divers	1,72	21 823,72
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>98 027 546,09</b>	<b>81 459 487,42</b>
<b>PERTE</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>98 027 546,09</b>	<b>81 459 487,42</b>

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2015 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 260073966,80 euros.

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, 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.

### Evaluation 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.

### Evaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

### Plan prévisionnel d'entretien

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 : 9,50% hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.

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

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

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de

cession de 2,5% HT du montant des ventes ou des échanges, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1% HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2015
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	759 372 526,87	173 390 319,91		22 864 225,00	909 898 621,78
Construction sur sol d'autrui	3 406 800,00				3 406 800,00
Frais d'acquisitions	1 424 289,04	285 890,00		513 382,38	1 196 796,66
Agencements	133 530,87	964 401,02		33 694,09	1 064 237,80
Immobilisations en cours	0,00	17 417 645,99			17 417 645,99
Amortissements construction sur sol d'autrui	-328 005,13			156 294,88	-484 300,01
<b>TOTAL</b>	<b>764 009 141,65</b>	<b>192 058 256,92</b>	<b>0,00</b>	<b>23 567 596,35</b>	<b>932 499 802,22</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV	60 675 000,00				60 675 000,00
Société civile immobilière	19 591 233,57		29 473 655,82		49 064 889,39
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>					
Compte courant Société civile immobilière	29 473 655,82	35 491 245,45	-29 473 655,82	5 664,74	35 485 580,71
<b>TOTAL</b>	<b>109 739 889,39</b>	<b>35 491 245,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>145 225 470,10</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>873 749 031,04</b>	<b>227 549 502,37</b>	<b>0,00</b>	<b>23 567 596,35</b>	<b>1 077 725 272,32</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	782 117 511,83	775 665 100,00	646 089 056,78	612 525 000,00
Commerces	69 184 427,54	63 204 500,00	69 573 616,52	63 303 000,00
Entrepôts	58 590 994,50	44 370 000,00	43 146 500,00	42 480 000,00
Locaux d'activité	5 199 968,35	4 932 000,00	5 199 968,35	4 890 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>915 092 902,22</b>	<b>888 171 600,00</b>	<b>764 009 141,65</b>	<b>723 198 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Bureaux	17 406 900,00	20 430 000,00		
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>17 406 900,00</b>	<b>20 430 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux	109 734 224,65	111 082 961,22	80 266 233,57	76 297 683,42
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>				
Bureaux	35 491 245,45	35 491 245,45	29 473 655,82	29 473 655,82
<b>TOTAL</b>	<b>145 225 470,10</b>	<b>146 574 206,67</b>	<b>109 739 889,39</b>	<b>105 771 339,24</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 077 725 272,32</b>	<b>1 055 175 806,67</b>	<b>873 749 031,04</b>	<b>828 969 339,24</b>

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

	SPPICAV REAL ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Immeubles	50 590 986,82	93 795 297,99	50 590 986,82	48 858 919,44
Dettes		-35 509 144,55		-492,98
Autres actifs		3 155,31		
Disponibilités	10 084 013,18	6 414 511,25	10 084 013,18	10 148 011,04
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>64 703 820,00</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>
Compte Courant	35 491 245,45	35 491 245,45		
<b>TOTAL</b>	<b>35 491 245,45</b>	<b>35 491 245,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>96 166 245,45</b>	<b>100 195 065,45</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>

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

### SCI LYON BUSINESS PARK

	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Immeubles	48 716 146,00	45 760 000,00	48 716 146,00	45 850 000,00
Dettes	9 072,83	-2 344 486,67	-29 464 583,00	-29 473 655,82
Autres actifs	889 682,00	1 733 182,47	889 682,00	849 441,98
Disponibilités	1 439 213,00	1 875 811,55	1 439 213,00	1 365 469,60
Autres passifs	-1 994 889,17	-645 366,13	-1 989 224,43	-1 300 009,84
<b>TOTAL</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>46 379 141,22</b>	<b>19 591 233,57</b>	<b>17 291 245,92</b>
Compte Courant			29 473 655,82	29 473 655,82
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 473 655,82</b>	<b>29 473 655,82</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>46 379 141,22</b>	<b>49 064 889,39</b>	<b>46 764 901,74</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Fonds de roulement syndics	22 439,22	26 124,858
<b>TOTAL</b>	<b>22 439,22</b>	<b>26 124,85</b>
Détail des dettes financières	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Dépôts de garantie reçus	6 186 706,32	5 161 479,44
<b>TOTAL</b>	<b>6 186 706,32</b>	<b>5 161 479,44</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des débiteurs divers	Au 31/12/2015
Appels de charges syndics et ADB	10 309 127,52
Charges avancées en attente de remboursement	1 644 554,05
Indivisaires à recevoir	232 570,40
Trop perçus sur souscriptions	803,15
<b>TOTAL</b>	<b>12 187 055,12</b>
Détail des créditeurs divers	Au 31/12/2015
Acomptes sur charges refacturées	10 309 127,52
Impôt sur plus-values à régulariser	20 402,99
Fonds reçus sans BS	18 513,00
Indivisaires à rembourser	160 570,55
Avances de trésorerie sur immeubles	129 161,60
Sinistres remboursement par assurance	101 754,61
<b>TOTAL</b>	<b>10 739 530,27</b>

## ► INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAL VARIABLE

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>785 726 604,00</b>
Mouvements de l'exercice	211 190 184,00
Souscriptions : 1 497 252 parts	229 079 556,00
Retraits : 116 924 parts	-17 889 372,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>996 916 788,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION VARIABLE

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>169 484 625,27</b>
Mouvements de l'exercice	48 883 782,80
Souscriptions : 1 497 252 parts	50 906 568,00
Retraits : 116 924 parts	-2 022 785,20
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>218 368 408,07</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>86 962 223,06</b>
Commission de souscription	25 004 108,40
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>111 966 331,46</b>

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

Bénéfice net 2014	37 329 151,85
Report à nouveau 2013	1 755 653,82
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>39 084 805,67</b>
Dividende versé	-37 039 664,30
<b>REPORT À NOUVEAU 2014</b>	<b>2 045 141,37</b>



## ► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des autres charges	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Frais de conseils et d'assemblées y compris jetons de présence		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	132 173,69	264 402,09
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	323 979,21	
Non couvertes par des provisions		
Commission sur augmentation capital	25 005 895,30	22 700 710,80
Autres charges de gestion courante	52,99	156,75
<b>TOTAL</b>	<b>25 462 101,19</b>	<b>22 965 269,64</b>
Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	138 472,78	405 635,67
Indemnités de remise en état	332 688,54	245 395,00
Indemnités de résiliation	98 540,00	
Franchise	712 031,11	
Intérêts retards locataires	60 544,02	
Travaux refacturés	115 702,97	89 808,45
Autres produits de gestion courante	15,67	169,89
<b>TOTAL</b>	<b>1 457 995,09</b>	<b>741 009,01</b>
Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Commissions de souscription	-25 004 108,40	-22 700 710,80
Vente Suresnes	-279 048,33	
Vente Charonnes	-553 584,92	
Reclassement sinistre (chèque reçu)	-46 844,45	
<b>TOTAL</b>	<b>-25 883 586,10</b>	<b>-22 700 710,80</b>
Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Produits exceptionnels	1,72	
Dépôt garantie locataire sortis		21 823,72
<b>TOTAL</b>	<b>1,72</b>	<b>21 823,72</b>
Charges exceptionnelles diverses	2,88	4,91
<b>TOTAL</b>	<b>2,88</b>	<b>4,91</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-1,16</b>	<b>21 818,81</b>

## ► INFORMATIONS DIVERSES

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

#### Produits à recevoir

	<b>Montants</b>
Créances locataires et comptes rattachés	3 345 249,98
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	5 326,67
Fournisseurs Avoirs à recevoir	77 522,49

#### **TOTAL**

**3 428 099,14**

#### Charges à payer

	<b>Montants</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 441 370,38
Locataires avoires à établir	1 705 898,51
Dettes fiscales	175 101,36

#### **TOTAL**

**8 322 370,25**

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2015
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	5 740 415,81	3 350 549,89		1 452 826,15	7 638 139,55
Dépréciation des créances clients	441 898,48	240 198,94	56 449,91	323 979,21	301 668,30
<b>TOTAL</b>	<b>6 182 314,29</b>	<b>3 590 748,83</b>	<b>56 449,91</b>	<b>1 776 805,36</b>	<b>7 939 807,85</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements donnés

Acquisition immeuble Le Rubik en VEFA situé à LYON.

#### Engagements reçus

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



## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75009 PARIS 31 bis rue Bergère <b>(50 % en indivision)</b>	02/02/2009	1 054	3 525 000		575	3 525 575		
75009 PARIS 5-7 rue du Delta	23/11/2012	5 417	29 229 857	4 000	882 287	30 116 144		
75011 PARIS 3 bis et 3 ter boulevard de Charonne	28/10/2010	3 028				0		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>9 499</b>	<b>32 754 857</b>	<b>4 000</b>	<b>882 862</b>	<b>33 641 719</b>	<b>47 600 000</b>	<b>41 340 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier <b>34 % en indivision</b>	31/07/2009	1 822	3 823 174	32 719		3 855 893		
78280 GUYANCOURT 3-9 rue Hélène Boucher <b>35 % en indivision</b>	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		
92150 SURESNES 10 rue Chevreul	30/12/2009	2 637				0		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne 1 Promenade de la Bonnette	28/10/2014	8 555	32 200 000	4 500		32 204 500		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers <b>50 % en indivision</b>	18/05/2010	1 642	3 550 740	2 700	421	3 553 861		
92240 MALAKOFF 218-224 Av Pierre Brossolette	10/07/2013	6 084	22 600 000	3 800	79 054	22 682 854		
92240 MALAKOFF 2 à 6 Av Paul Vaillant Couturier	11/09/2013	6 067	30 200 000			30 200 000		
92250 LA GARENNE COLOMBES Vision 89-91 Boulevard National	17/02/2014	8 136	28 590 000	3 500		28 593 500		
92360 MEUDON LA FORÊT 1-3 avenue du Maréchal Juin <b>51 % en indivision</b>	06/06/2011	5 483	14 509 500	2 015		14 511 515		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7 Promenade Jean Rostand	25/07/2013	15 111	49 260 000	4 150	750	49 264 900		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102 rue de Paris <b>30 % en indivision</b>	11/05/2010	1 256	5 303 854	89 065		5 392 919		
92120 MONTROUGE 177 avenue Pierre Brossolette	19/10/2015	4 475	29 330 000	3 170		29 333 170		
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 <b>80 % en indivision</b>	01/10/2015	24 602	117 154 960	44 120		117 199 080		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120 avenue Gaston Rousset	07/07/2011	2 502	6 279 641	6 200		6 285 841		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
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 av Carnot	14/06/2012	8 616	30 053 356	3 880		30 057 236		
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		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>129 654</b>	<b>474 412 492</b>	<b>588 102</b>	<b>80 225</b>	<b>475 080 819</b>	<b>319 985 000</b>	<b>452 935 100</b>

#### BUREAUX PROVINCE

06200 NICE 1 Bd Maître Maurice Slama	24/07/2012	6 152	23 248 000	4 550		23 252 550		
26000 VALENCE 354 Av de Chabeuil	03/08/2012	2 912	8 000 000	8 400		8 008 400		
31130 BALMA 11 rue de la Tuilerie Route de Lavour	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	14 174	3 916 574		
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 Av 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	5 839	11 819 000	224 500		12 043 500		
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 Av 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		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/2013	12 424	42 650 000		2 000	42 652 000		
69009 LYON 52 Quai Paul Sedallian	16/06/2011	4 915	15 630 300	2 555		15 632 855		
<b>35% en indivision</b>								
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		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
69570 DARDILLY Chemin des Cuers	01/08/2013	1 578	3 850 000	1 950		3 851 950		
69760 LIMONEST 304 Route nationale 6	02/02/2010	2 153	4 841 446	550		4 841 996		
<b>50% en Indivision</b>								
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>92 893</b>	<b>272 810 745</b>	<b>563 755</b>	<b>20 474</b>	<b>273 394 974</b>	<b>244 940 000</b>	<b>266 840 000</b>

#### COMMERCES RÉGION PARISIENNE

78310 COIGNIERES Rue des Frères Lumières								
<b>51% en Indivision</b>	15/10/2012	7 302	12 192 751	383	2 327	12 195 460		
92270 BOIS COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/2013	2 939	12 360 000	1 456	2 610	12 364 066		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>10 241</b>	<b>24 552 751</b>	<b>1 839</b>	<b>4 937</b>	<b>24 559 526</b>	<b>22 979 000</b>	<b>22 075 300</b>

#### COMMERCE PROVINCE

24750 TRELISAC Centre Commercial La Feuilleraie Lieudit Le Bois de L'Hospice	29/07/2011	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27B avenue Jean Léon 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 Av du Maréchal De Tassigny (DT 3406800 PAU BAC)	29/11/2012	5 414	20 595 700	3 264		20 598 964		
<b>68% en indivision</b>								
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>23 859</b>	<b>44 614 700</b>	<b>10 202</b>	<b>0</b>	<b>44 624 901</b>	<b>40 324 000</b>	<b>41 129 200</b>

#### 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	12/01/1979	469	381 123		8 846	389 968		
<b>20 % en indivision</b>								
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 444</b>	<b>1 291 123</b>	<b>0</b>	<b>8 846</b>	<b>1 299 968</b>	<b>1 190 000</b>	<b>1 122 000</b>

#### LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE

69780 MIONS Zac des Pierres Blanches 2 rue de l'Allemagne	01/07/2009	2 248	3 900 000			3 900 000		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE</b>		<b>2 248</b>	<b>3 900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 700 000</b>	<b>3 810 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
94140 ALFORVILLE 13 Rue Jean Baptiste Preux	21/05/2013	15 057	21 025 200	8 700	0	21 033 900		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>15 057</b>	<b>21 025 200</b>	<b>8 700</b>	<b>0</b>	<b>21 033 900</b>	<b>21 600 000</b>	<b>21 670 000</b>
<b>ENTREPÔTS PROVINCE</b>								
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	66 895	7 291 295		
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'activité de Lesquin	19/09/2012	8 843	9 100 000	3 950		9 103 950		
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>41 201</b>	<b>37 470 000</b>	<b>20 200</b>	<b>66 895</b>	<b>37 557 095</b>	<b>20 880 000</b>	<b>37 250 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>		<b>326 096</b>	<b>912 831 868</b>	<b>1 196 797</b>	<b>1 064 238</b>	<b>915 092 902</b>	<b>723 198 000</b>	<b>888 171 600</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>266 610</b>	<b>721 754 158</b>	<b>917 457</b>	<b>997 343</b>	<b>723 668 958</b>	<b>723 198 000</b>	<b>703 863 600</b>
<b>BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>								
69007 LYON 9 rue Anna Marly	10/11/2015	5 597	17 403 750	3 150		17 406 900		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>5 597</b>	<b>17 403 750</b>	<b>3 150</b>	<b>0</b>	<b>17 406 900</b>	<b>0</b>	<b>20 430 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>5 597</b>	<b>17 403 750</b>	<b>3 150</b>	<b>0</b>	<b>17 406 900</b>	<b>0</b>	<b>20 430 000</b>

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
<b>SPPICAV REAL ACCESS FUND</b>								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % <sup>(2)</sup> en indivision de 19 447 m <sup>2</sup>	09/12/2014	8 061	60 675 000			60 675 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>8 061</b>	<b>60 675 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 675 000</b>	<b>59 006 438</b>	<b>64 703 820</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
<b>SCI LYON BUSINESS PARK</b>								
69 800 ST PRIEST 6 Allée Irène Joliot Curie	02/12/2014	22 008	47 844 314	1 214 910		49 059 225		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>22 008</b>	<b>47 844 314</b>	<b>1 214 910</b>	<b>0</b>	<b>49 059 225</b>	<b>17 291 246</b>	<b>46 379 141</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>30 068</b>	<b>108 519 314</b>	<b>1 214 910</b>	<b>0</b>	<b>109 734 225</b>	<b>76 297 683</b>	<b>111 082 961</b>

## CREANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2014	2015
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
<b>SCI LYON BUSINESS PARK</b>								
69 800 ST PRIEST 6 Allée Irène Joliot Curie	02/12/2014		29 473 656			29 473 656		
<b>SPPICAV REAL ACCESS FUND</b>								
63100 CLERMONT-FERRAND Z.I. du Brezet boulevard Saint Jean, 1, rue Jules Verne <b>24,50 % en indivision de 34 154 m<sup>2</sup></b>	10/11/2015		35 491 245			35 491 245		
<b>TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>		<b>0</b>	<b>64 964 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64 964 901</b>	<b>29 473 656</b>	<b>35 491 245</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>361 761</b>	<b>1 103 719 833</b>	<b>2 414 857</b>	<b>1 064 238</b>	<b>1 107 198 928</b>	<b>828 969 339</b>	<b>1 055 175 807</b>

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

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

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.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 JUIN 2016

### 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 2015,
- 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,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2015,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du Conseil de Surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de quatre membres du Conseil de Surveillance,

### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion, réduisant le taux de la commission de gestion à 9,00 % au maximum,
- Modification de l'article 6 des statuts relatif au capital social, augmentant le montant du capital social statutaire à 2 milliards d'euros,
- 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 2015 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2015 :

- le capital atteignait la somme de 996 916 788 €, soit une augmentation de 211 190 184 €,
- le poste "primes d'émission" nettes de prélèvements s'élevait à 106 402 076,61 €, soit une augmentation de 23 879 674,40 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2015.

### 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 2015	45 970 497,24 €
Majoré du report à nouveau	2 045 141,37 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>48 015 638,61 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2015</b>	<b>45 271 321,09 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>2 744 317,52 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2015 s'élève à 8,24 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 <sup>er</sup> trim 2015	2 <sup>e</sup> trim 2015	3 <sup>e</sup> trim 2015	4 <sup>e</sup> trim 2015
Pour un trimestre entier	2,10 €	1,91 €	2,10 €	2,13 €

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" et délègue à la société de gestion la fixation de son montant dans la limite de 6 463 849,45 € au maximum et sa mise en paiement sur la base du nombre de parts souscrites au 30 avril 2016 et versée aux associés propriétaires de ces parts. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2015 :

- valeur comptable 1 112 527 031,58 €  
soit 170,74 € par part

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2015 :

- valeur de réalisation 1 097 615 705,48 €  
soit 168,45 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2015 :

- valeur de reconstitution 1 305 766 967,61 €  
soit 200,40 € par part

## DIXIÈME 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 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 2016.

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, 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 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 2016.

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

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale 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 2 529,95 € pour l'exercice 2015.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 30 000 € par exercice. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du Conseil de Surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 11 117,69 € pour l'année 2015.

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

Il y a cette année 25 candidatures pour quatre 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.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les quatre 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 Christian BOUTHIE,
- Monsieur François FERRUS,
- Madame Marie-Anne FORTIN,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER,
- Monsieur Alain de BOVIS,
- Monsieur Bertrand de SAINT EXUPERY,
- Monsieur François DEZERT,
- Monsieur Sylvain DHERS,
- Monsieur Richard DUCHEYNE,
- Monsieur Franck DUPERRIER,
- Monsieur Joël DUPLOUICH,
- Monsieur Christian DUROT,
- Monsieur Bernard DUTREUIL,
- Monsieur Michel FILATIEFF,
- Monsieur Vincent GADENNE,
- Monsieur Marcel ISLER,
- Monsieur Emmanuel JUNG,
- Monsieur Mohamed LASRI,
- Monsieur François MORINIERE,
- Monsieur Patrice MOURIN,
- Monsieur Jean-Pierre MOUSLER,
- Monsieur Xavier VAMPARYS,
- SCI GAIA.

Ces quatre 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 2018.

## ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### SEIZIÈME RÉSOLUTION

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

#### Ancienne rédaction

"Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, cette commission est de 9,50 % hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation). [...]"

#### Nouvelle rédaction

[...]

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

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 6 alinéa 3 des statuts relatif au capital social afin de porter à 2 milliards d'euros le plafond du capital social statutaire maximum comme suit :

#### Ancienne rédaction

"Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1 500 000 000 €).

[...]

#### Nouvelle rédaction

"Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

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

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - ACCIMMO PIERRE

15<sup>ÈME</sup> RÉOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 25 CANDIDATS

NOM PRÉNOM	ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES	ÂGE (**)	NOMBRE DE PARTS
Christian BOUTHIE (*)	Vétérinaire libéral retraité, Membre de la SCPI Pierre Selection gérée par BNP Paribas Reim France, Président du Conseil de Surveillance de la SCPI Accimmo Pierre gérée par BNP Paribas Reim France.	68	350
François FERRUS (*)	Conseiller d'entreprise, Ancien membre du Cabinet du Premier Ministre, Ancien Conseiller Régional d'Île-de-France, Membre du Conseil de Surveillance de France Investipierre et de Soprorente, Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre.	74	200
Marie-Anne FORTIN (*)	Présidente du conseil de la vie sociale et membre du Conseil d'administration d'une maison de retraite.	75	270
Claude BOULAND	Viticulteur en Touraine depuis 1994, Membre du Conseil de Surveillance d'Accès Valeur Pierre.	64	60
Jean-Luc BRONSART	Investisseur immobilier privé, bailleur privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers Groupes, Conseiller de surveillance de France Investipierre et Président de Pierre Avenir 3.	61	80
Marc CHAPOUTHIER	Gérant de la société Environnement-Déchets, Membre du Conseil de surveillance de SABETON, groupe coté en bourse dans le domaine de l'immobilier et l'agroalimentaire.	58	400
Alain de BOVIS	Direction des affaires économiques du diocèse de Marseille.	65	594
Bertrand de SAINT EXUPERY	Conseil informatique.	50	802
François DEZERT	Cadre retraité de la profession bancaire et d'un syndicat patronal, Administrateur de la CAF Roubaix Tourcoing.	69	80
Sylvain DHERS	Durant ces 5 dernières années : fonctions de cadre en gestion d'immobilier d'entreprise, 2011 à 2015 : employé chez ADYAL Property Management en tant que Directeur Adjoint de l'Île-de-France, Depuis novembre 2015, fonctions de Responsable Copropriété chez NEXITY Property Management.	38	54
Richard DUCHEYNE	Retraité.	76	267
Franck DUPERRIER	Directeur Financier de Manpower Groupe France.	53	107
Joël DUPLOUICH	Retraité de la finance et de la gestion de patrimoine.	63	250
Christian DUROT	Commerçant à la retraite, Expert cartophile, Administrateur d'une mutuelle.	69	162
Bernard DUTREUIL	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.	65	375
Michel FILATIEFF	Diplômé d'HEC. Président d'une Association Loi 1901 gérant 20 maisons de retraite; président du fonds de dotation de cette association.	73	240
Vincent GADENNE	Ingénieur commercial Cardiff.	55	702
Marcel ISLER	Depuis 2015 : Secrétaire Général Club Alpin Suisse Lausanne, 2013-2015 : Directeur Général Grands Moulins Cossonay (Suisse), 2010-2013 : Directeur Général Adjoint Provimi Kliba SA Cossonay (Suisse).	61	550
Emmanuel JUNG	Retraité expert-comptable. Ancien Secrétaire Général du groupe HAMMEL. Membre de différents conseils de surveillance.	65	160
Mohamed LASRI	Cadre supérieur et Cadre dirigeant de filiales en France et à l'étranger, 2013-2014: Directeur Général de Dalkia Asie, Directeur Général de Dalkia Asie & Moyen Orient, Titulaire d'un MBA en finance et fiscalité (IAE de Lille).	55	1 070
François MORINIERE	Responsable crédits et risques au sein de GE Capital France.	49	567
Patrice MOURIN	Secrétaire Général de la société Initiative pour la Santé.	57	100
Jean-Pierre MOUSLER	Directeur Qualité et Règlementation du Groupe BEL, Précédemment, Directeur d'usine dans le même groupe.	61	320
Xavier VAMPARYS	Responsable juridique.	44	160
SCI GAIA	Société Civile Immobilière ayant pour activité la gestion immobilière, représentée par André PERON ( Directeur administratif et financier d'un groupe agroalimentaire ; Gérant de SCI familiales ; Vice-président d'une communauté de communes de 50 000 habitants).	63	1 070

(\*) 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 CESSIION D'IMMEUBLES

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

## DISTRIBUTION

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

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

Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, prélevés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France. Ces prélèvements à la source sont retenus en même temps que les prélèvements sociaux.

Pour les produits issus du placement de la trésorerie, le taux du prélèvement est de 24 %. Pour les revenus issus des investissements dans des OPCI, le taux du prélèvement est de 21%. Pour les associés non résidents de France, les produits financiers peuvent faire l'objet d'une retenue à la source dont le taux dépend de leur situation fiscale et géographique.

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien du patrimoine. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière), des loyers, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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 s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi. Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T. Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

### VALEUR VÉNALE

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

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.





## **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 27B RCS Nanterre

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

Photo de Couverture : Immeuble Onix - Lille (59)



# **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

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