



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

ACCIMMO PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2011

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

Jacqueline FAISANT

Membres

Karl DELATTRE

Directeur Général Délégué

Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur Général Délégué

Sylvie PITTICCO

Secrétaire Général - Directeur Finance

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

Marie-Claire CAPOBIANCO

Responsable du Pôle Banque de Détail
en France de BNP Paribas Banque

Vice-Présidente

Dominique FIABANE

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

Membres

David AUBIN

Chief Executive Officer
of the Investment Management

François BENFEGHOUL

Directeur Général Délégué
de BNP Paribas Real Estate

François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas
Wealth Management

Nathalie ROBIN

Directrice Immobilier
de BNP Paribas Assurance

Personnes chargées de l'information :

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Olivier DERY

LA SCPI

ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et
R 214-116 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
351 380 472 RCS Nanterre**

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Christian BOUTHIE

Membres

Jacques CASSORET

Bernard DEMANGEON

François FERRUS

Marie-Anne FORTIN

Patrick KONTZ

Christian LEFEVRE

Jean-Louis VILLANDRE

AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN

Société civile PABIM, représentée par Jacques TOURNIER

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

Cabinet AACE Ile-de-France

10, rue de Florence
75008 Paris

Suppléant

Société Auditeurs Associés
Consultants Européens

10, rue de Florence
75008 Paris

EXPERT IMMOBILIER

Société Foncier Expertise

4, quai de Bercy
94224 Charenton cedex

ACCIMMO PIERRE

SOMMAIRE



Page 2

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Page 3

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Page 4

LA SCPI ACCIMMO PIERRE EN BREF

Page 6

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Page 13

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 14

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Page 16

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

Page 27

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 442 000 m² placés en 2011 contre 2 149 000 m² en 2010, le marché des bureaux franciliens connaît une progression de 14 % sur un an. Cette performance significative se situe bien au delà de la moyenne décennale qui s'établit à 2,2 millions de m². Le marché des transactions de plus de 5 000 m² affiche sur l'ensemble de l'année 2011 une progression de 31 % avec près d'un million de m² placés. Après plusieurs années consécutives de hausse, l'offre à un an affiche 4,4 millions de m² disponibles au 4^e trimestre 2011, soit une baisse significative de 9 % sur 12 mois.

L'année 2012 devrait fort logiquement être impactée par la dégradation de la situation économique et financière. Ainsi, compte tenu des perspectives de croissance économique en France (autour de + 0,3 % en 2012 contre + 1,6 % en 2011), le volume des transactions devrait décroître en 2012 et être compris en 2 et 2,2 millions de m² en Île-de-France. De son côté, l'offre à un an devrait peu évoluer, se situant entre 4,3 et 4,5 millions de m² disponibles au cours de l'année 2012.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Le marché des bureaux en Régions s'est bien tenu en 2011, avec 1 246 000 m² placés, soit des niveaux très proches connus en 2010, qui constituait une année exceptionnelle. En revanche les grandes transactions se sont faites moins nombreuses, avec notamment un poids du secteur public en diminution. L'offre à un an s'est stabilisée autour de 2,3 millions de m² : la baisse de l'offre neuve immédiatement disponible (- 26 %) est compensée par l'arrivée de nouveaux programmes en 2012. La rareté de produits neufs va persister en 2012 sur les principaux quartiers d'affaires régionaux (Euralille, Euroméditerranée, Part-Dieu).

En 2012 les Régions n'échapperont pas aux effets de la crise, les volumes de transactions s'établiront autour de 1,1 millions de m² (environ - 10 %), et l'offre à un an décroître très légèrement.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En 2011, dans une économie ralentie, le marché des commerces a résisté, en affichant néanmoins des signes de fragilisation, notamment dans les emplacements secondaires et les villes moyennes. Certains secteurs d'activité restent porteurs tels que les équipements de l'information ou l'équipement de la personne.

En 2012, le climat d'incertitude et la politique d'austérité budgétaire devrait peser sur la consommation des ménages et les chiffres d'affaires des commerçants. Le décrochage en termes d'attractivité et de valeurs locatives entre les emplacements « prime » et les emplacements secondaires devrait s'accroître. Les enseignes continueront de privilégier les meilleurs emplacements, leur assurant le maximum de flux, de visibilité et le minimum de risques. La vacance dans les emplacements secondaires occupés surtout par des indépendants, plus fragiles financièrement, pourraient risque de s'amplifier entraînant la baisse des valeurs locatives dans ces secteurs.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE

En 2011, 2,2 millions de m² ont été commercialisés en logistique en France, soit 33 % de plus qu'en 2010. Ces bons résultats résultent à la fois du retour des logisticiens, et du dynamisme des distributeurs. 2011 marque aussi le retour des grandes transactions (supérieures à 40 000 m²) dans les principaux marchés logistiques. Parallèlement, l'offre à un an a entamé sa dérive dès le début d'année, pour atteindre 3,1 millions de m² en décembre 2011 (soit une baisse de 18 % comparativement à décembre 2010). Cette diminution s'explique par deux facteurs : le très bon niveau de commercialisation ainsi que la quasi absence d'offre neuve arrivant sur le marché. Elle concerne toutes les catégories d'entrepôt. Pour pallier le manque d'offre neuve, les utilisateurs se sont tournés vers les bâtiments de classe A de seconde main ainsi que vers les opérations en compte propre et clé-en-main qui ont été particulièrement nombreuses cette année avec 655 000 m².

Malgré le contexte économique actuel, le marché des entrepôts devrait encore bien se comporter en 2012. Cette tendance reposera sur le bon niveau des demandes exprimées et la réorganisation des nouveaux modes de consommation.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'année 2011 s'achève sur une belle performance en dépassant le seuil des 17 milliards d'euros investis (contre 13,6 milliards en 2010). Dans un contexte économique difficile, l'immobilier apparaît comme une valeur refuge, moins volatil et moins risqué que les marchés financiers. Les investisseurs, averses au risque se sont donc majoritairement positionnés sur l'actif le plus liquide sur le marché le plus mature : les bureaux en Île-de-France ont représenté 60 % des volumes investis. Après avoir représenté 20 % des investissements en 2010, un repli des transactions en commerces a été enregistré avec 14 % des volumes investis en 2011. Malgré un intérêt prononcé des investisseurs sur cette typologie d'actifs, l'offre est restée très inférieure à la demande. Les acteurs disposant d'importantes liquidités, restent les plus actifs, à l'image des assureurs ou des SCPI qui ont concentré près de 37 % des volumes investis en 2011. Le recul de la croissance économique et la dégradation des conditions de financement conduiront à une baisse des volumes investis en 2012 ; ils devraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

> État des lieux sur le Grenelle 2

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi dite « Grenelle 2 » décline les objectifs entérinés lors du premier volet législatif du Grenelle de l'environnement, notamment en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de préservation de la biodiversité et de prévention des risques pour l'environnement et la santé. Ce texte d'application et de territorialisation se décompose en six thématiques majeures : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques et la gouvernance.

Le « Plan Bâtiment Grenelle »

En marge de ces évolutions législatives, le « Plan Bâtiment Grenelle » vise à réduire les consommations d'énergie de 38 % et les émissions de gaz à effet de serre de 50 % dans le secteur du bâtiment. Pour cela, des objectifs ont été établis suivant le type d'immeuble. Pour les constructions neuves, les deux grands objectifs sont de généraliser les bâtiments basse consommation (BBC) d'ici 2012 et les bâtiments à « énergie positive »⁽¹⁾ (BEPOS) à l'horizon 2020. Pour cela, la réglementation thermique 2012 est entrée en vigueur pour les bâtiments publics et à usage tertiaire privé à compter du 1^{er} janvier 2011. Les bâtiments résidentiels devront quant à eux intégrer cette nouvelle règle à partir du 1^{er} janvier 2013. Concernant la rénovation des bâtiments existants, plusieurs mesures visent également à améliorer les performances énergétiques de ce type de bien. Ainsi, les propriétaires se voient imposer dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012, la réalisation de travaux afin de réduire les consommations d'énergie d'au moins 38 % et les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 50 %.

(1) Un immeuble ou une maison produiront chacun plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

Dans les SCPI, le challenge réside principalement en l'amélioration et la mise à niveau du parc existant des immeubles.

L'expérience de BNP Paribas REIM France en matière d'analyse des performances des immeubles gérés a contribué à alimenter les réflexions de l'association France GBC (Green Building Council) qui élabore, dans le cadre d'une réflexion de place, une grille d'analyse qui devrait permettre d'unifier les méthodes et les résultats des différents propriétaires de biens existants.

BNP Paribas REIM France a innové en expérimentant avec CERTIVEA la certification « HQE rénovation » qui permet de distinguer les meilleures opérations de rénovation au regard des critères de développement durable.

BNP Paribas REIM France a par ailleurs engagé un audit du parc immobilier de ses SCPI et entrepris un programme expérimental de mise au point de méthodes et d'outils les mieux adaptés à la recherche d'économie d'énergie, en fonction des caractéristiques techniques des immeubles.

LA SCPI ACCIMMO PIERRE EN BREF

La SCPI au 31/12/2011

Type	Immobilier diversifié Ile-de-France et grands marchés régionaux
Capital	222,26 millions d'euros (variable*)
Nombre de parts	1 452 695
Nombre d'associés	6 142
Nombre d'immeubles	30
Valeur vénale*	211,9 millions d'euros (145,86 euros par part)
Valeur de réalisation*	238 millions d'euros (163,80 euros par part)
Valeur de reconstitution*	281,1 millions d'euros (193,52 euros par part)
Taux d'occupation financier*	98 %

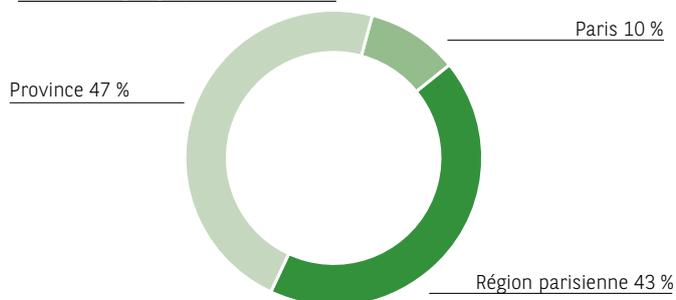
Chiffres-clés 2011

Loyers facturés	8,8 millions d'euros
Produits financiers	477 080 euros
Dotations à la PGR*	547 604 euros
Distribution pour 12 mois de jouissance*	7,77 euros par part
Report à nouveau cumulé	0,02 euro par part
Parts souscrites en 2011	886 828
Retraits en 2011	13 172

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales)

Par zones géographiques



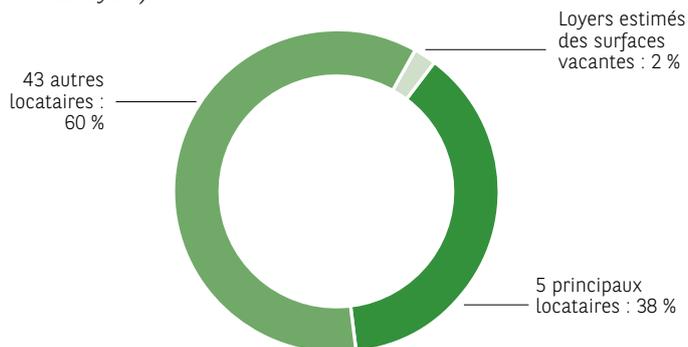
Par types d'actifs



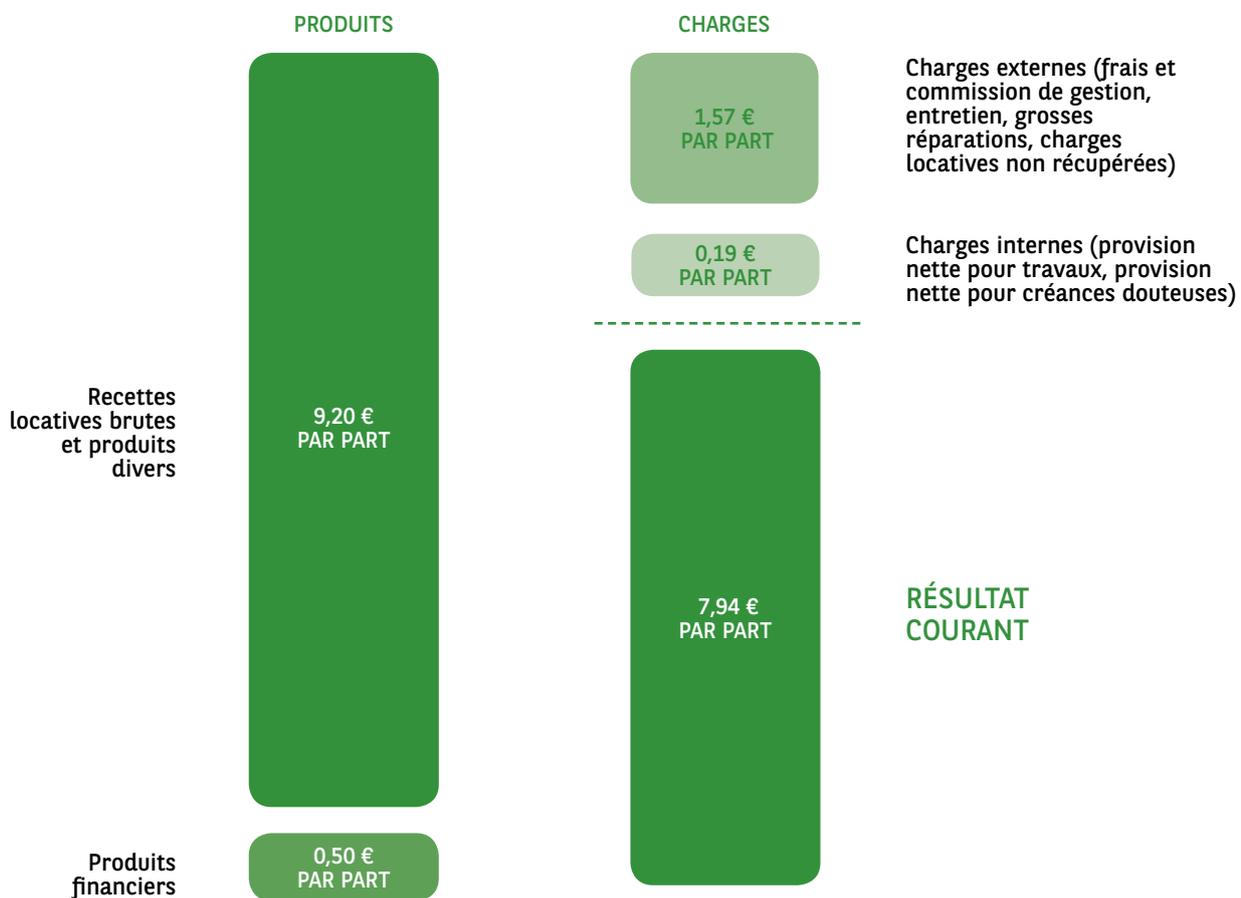
* Voir glossaire, en fin de rapport.

Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



Produits, charges et résultat courant



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'année 2011 a permis de collecter près de 162 millions d'euros et de réaliser treize investissements pour un montant de près de 150 millions d'euros.

À fin 2011, le capital d'Accimmo Pierre s'élève à 222,3 millions d'euros en nominal contre 88,6 millions d'euros en nominal fin 2010. En outre, le nombre de ses associés a, cette année encore, plus que doublé.

L'assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2011 a approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire d'Accimmo Pierre. Celui-ci est passé de 250 millions d'euros à 750 millions d'euros.

Enfin, l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2011 s'est prononcée en faveur du maintien du statut de SCPI dans le cadre de la question de la transformation en OPCI, conformément à la réglementation.

> Le patrimoine

ÉVOLUTION

Investissements

Adresse	Prix d'acquisition (en M€)	Rendement (acte en main)	Date d'acquisition	Surface	Observations
Meudon (92)*	14,5 M€	7,15 %	6 juin 2011	11 018 m ²	Quote-part d'Accimmo Pierre : 51 %
Lyon (69)	15,6 M€	6,50 %	16 juin 2011	14 012 m ²	Quote-part d'Accimmo Pierre : 35 %
Clermont-Ferrand (63)	7,3 M€	7,47 %	15 juin 2011	2 600 m ²	Vente en l'état futur d'achèvement, livraison prévue au 3 ^e trimestre 2012
Romainville (93)	6,3 M€	6,71 %	7 juillet 2011	2 500 m ²	
Balma (31)	17,0 M€	6,68 %	22 juillet 2011	6 475 m ²	
Amiens / Glisy (80)	11,4 M€	6,12 %	29 juillet 2011	9 527 m ²	
Périgueux / Trelissac (24)	8,7 M€	7,00 %	29 juillet 2011	7 124 m ²	
Anglet (64)	4,0 M€	7,26 %	29 juillet 2011	1 688 m ²	
Boissy-Saint-Léger (94)	3,3 M€	6,40 %	19 septembre 2011	1 118 m ²	Acquis en l'état futur d'achèvement, livraison intervenue en novembre 2011
Créteil (94)	19,7 M€	6,26 %	17 octobre 2011	6 382 m ²	
Metz (57)	5 M€	7,61 %	6 décembre 2011	2 401 m ²	Acquis en l'état futur d'achèvement, livraison prévue en juillet 2012
Rennes (35)	20,5 M€	6,50 %	21 décembre 2011	8 102 m ²	
Vélizy-Villacoublay (78)	17,1 M€	7,50 %	27 décembre 2011	8 041 m ²	

* Du fait de l'appartenance au groupe BNP Paribas du promoteur auprès duquel cet actif a été acquis, la société de gestion a mis en place un dispositif visant à gérer les conflits d'intérêt potentiels, en ayant recours à deux experts indépendants pour valider la valeur d'acquisition.

Ventes

Adresse	Prix net Vendeur en millions d'euros	Date de cession
Cesson-Sévigné (35)	2,75 M€	Janvier 2011
Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)	1,42 M€	Décembre 2011

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (au 31 décembre 2011, en % des valeurs vénales).

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux Activités	Entrepôts	TOTAUX
Paris	9,87 %				9,87 %
Région parisienne	42,57 %		0,45 %	0,14 %	43,16 %
Province	33,59 %	10,81 %	2,00 %	0,57 %	46,97 %
TOTAUX	86,03 %	10,81 %	2,45 %	0,71 %	100,00 %

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au cours du dernier trimestre 2011 ont fait ressortir une valeur vénale de 211 890 000 €, répartis sur 30 actifs.

Pour les immeubles nouvellement acquis, le montant est inférieur au prix d'acquisition, celui-ci comprenant les droits d'enregistrement acquittés. Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi, à fin 2011 :

	2010 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2011 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur par part*
Valeur de réalisation	95 423	164,80 €	237 955	163,80 €	ns
Valeur de reconstitution	112 383	194,09 €	281 123	193,52 €	ns

* La poursuite de l'évolution d'Accimmo Pierre en 2011 rend toute comparaison avec les résultats antérieurs difficile en raison de l'élargissement notable du périmètre de la SCPI par l'investissement de la collecte réalisée depuis la relance des souscriptions en 2009.

LA SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation (en % des loyers)*

	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/11	Au 30/06/11	Au 30/09/11	Au 31/12/11	Moyenne annuelle 2011
Accimmo Pierre	93,0 %	95,6 %	96,1 %	96,4 %	98,0 %	96,5 %

* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

Principales locations 2011 en lien avec les investissements réalisés au cours de l'année

Adresse	Nature	Locataire	Loyer annuel
Rennes (35) - L'armorique - ZAC Atalante Champeaux - Parc Iroise - 10, rue Maurice Fabre	Bureaux	Dreal Bretagne	
Vélizy-Villacoublay (78) - 12, rue Paul Dautier	Bureaux	Steria	
Créteil (94) - L'Avancée A - 70 à 80, rue Auguste Perret	Bureaux	Valeo Études Électroniques	
Meudon-La-Forêt (92) - 1/3, avenue du Maréchal Juin 17/23, rue Jeanne Braconnier - Rue Andreas Beck	Bureaux	Dassault Systèmes SA	
Balma (31) - 11, rue de la Tuilerie - Route de Lavour	Bureaux	Caisse Régime Social Des Indépendants	
Glisy (80) - 17, avenue Phileas Fogg Rue du Capitaine Nemo - ZAC De La Croix De Fer	Commerce	But International	
Trelissac (24) - Centre Commercial La Feuilleraie Lieudit Le Bois De L'hospice	Commerce	But International	
TOTAL			7 049 838 €

Principaux congés de 2011

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel
Mérignac (33) - Le Millenium	380 m ²	Bureaux	Safig Moyens de Paiement	
Saint-Jacques-de-la-Lande (35) - ZI La Haie Des Cognets - 12 rue de La Buhotiere	4 630 m ²	Entrepôts	Ups Supply Cains Solution	
Suresnes (92) - 10, rue De Chevreul	644 m ²	Bureaux	Novartis Vaccines And Diagnostics	
TOTAL				370 131 €

Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

5 principaux locataires	37,9 %
Rennes (35) - Dreal Bretagne	8,6 %
Vélizy (78) - Steria	8,3 %
Créteil (94) - Valeo Études Électroniques	7,8 %
Meudon-la-Forêt (92) - Dassault Système SA	6,7 %
Lyon (69) - Cegid	6,5 %
Autres locataires	60,1 %
43 locataires	
Loyer estimé des surfaces vacantes	2 %

En 2011, la répartition des risques locatifs s'est améliorée grâce aux investissements réalisés.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2011, la nouvelle dotation pour créances douteuses s'est élevée à 81 939 €, tandis que les reprises ont représenté 49 635 €. La dotation nette (dotation diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables) représente 0,32 % des loyers et charges quittancés dans l'année.

Principaux contentieux

Immeuble	Montant
Suresnes (92) - 10, rue Chevreuil	58 000 €
Paris (9 ^e) - 31 bis, rue Bergère	21 000 €
Guyancourt (78) - 3/9, rue Hélène Boucher	12 000 €

Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/11	Dotations 2011	Reprises 2011	Montant au 31/12/11
70	82	50	102

LES TRAVAUX

En 2011, les **travaux de grosses réparations** ont représenté un montant global de 397 832 €. Ils ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 547 604 € en 2011, correspondant à un taux de 13 % des loyers facturés pour les entrepôts et, depuis le 1^{er} janvier 2009, de 6 % des loyers facturés pour les bureaux.

Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Suresnes (92) - 10, rue Chevreuil	184 000 €	Rénovation moquette, faux plafond, peinture, électricité et éclairage, remplacement des ventilo-correcteurs au R+1.
Saint-Jacques-de-la-Lande (35) - 12, rue de la Buhotière	178 000 €	Rénovation de l'étanchéité.
Montpellier (34) - 43, rue de Thèbes	22 000 €	Remplacement armoire de manœuvre.

Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/11	Dotations 2011	Reprises 2011	Montant au 31/12/11
950	548	398	1 100

> Les résultats et la distribution

Le résultat net de l'exercice 2011 s'est élevé à 7 638 455,76 €. En raison, essentiellement, des souscriptions importantes enregistrées et de l'acquisition de 13 nouveaux actifs, ce montant est difficilement comparable à celui de l'exercice précédent.

Les loyers facturés ont, dans le contexte de développement de la société, nettement progressé pour s'élever à 8 780 031 €.

S'agissant des autres produits d'exploitation, signalons l'augmentation significative des transferts de charges relatives aux commissions de souscription, 14 782 388 € contre 5 595 869 € en 2010.

Enfin, les produits financiers sont d'un niveau élevé en raison des fonds collectés placés en attente d'investissement, malgré le niveau toujours bas des taux moyens de placement de la trésorerie en 2011.

Dans la même logique, les charges immobilières ont augmenté en parallèle de l'élargissement du périmètre d'Accimmo Pierre. Les charges d'exploitation ont très largement progressé en raison de la commission de souscription perçue sur les nouveaux capitaux collectés au cours de l'année. Pour mémoire, cette commission est sans impact sur le résultat car imputée sur la prime d'émission. Enfin, couvrant un périmètre plus large que lors des exercices précédents, les dotations aux provisions d'exploitation (créances douteuses et grosses réparations) ont augmenté.

Rapporté à une part, le résultat net 2011 a représenté 7,94 €. La distribution de l'année 2011 a été fixée à 7,77 € par part (pour 12 mois de jouissance), contre 7,44 € (pour 12 mois de jouissance) au titre de l'année 2010.

Après distribution, le report à nouveau sera de 0,02 euro par part. En effet, compte tenu des dates de jouissance des parts souscrites en 2011, la distribution a, en fait, nécessité le prélèvement de 0,02 € par part sur le report à nouveau.

Distribution pour une part de pleine jouissance sur l'année 2011 (en €/part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
7,77 €	0,45 €	0,06 €	0,14 €

* Taux selon la réglementation en vigueur en 2011 et 2012. Montants arrondis au cent d'euro.

> Le capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur en euros ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2007	9 210 447 €	-	60 199	211	178,00 €	-
2008	9 210 447 €	-	60 199	211	178,00 €	-
2009	37 233 315 €	33 951 889 €	243 355	1 246	185,00 €	3 093 766 €
2010	88 592 967 €	62 151 909 €	579 039	2 654	185,00 €	5 595 869 €
2011	222 262 335 €	161 843 961 €	1 452 695	6 142	185,00 €	14 782 388 €

(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	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	-	-	-	1 296	-
2008	-	-	-	1 296	-
2009	4 118	6,84 %	Dans le mois depuis le 17/02/09	-	-
2010	3 049	1,25 %	Dans le mois	-	-
2011	13 172	2,27 %	Dans le mois	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	2008		2009	2010	2011
				depuis le 10 mars 2009		
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	178,00 €	178,00 €	178,00 €	185,00 €	185,00 €	185,00 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	8,50 €	9,00 €		9,24 €	7,44 €	7,77 €
Rendement de la part en % ⁽²⁾	4,78%	5,06%		4,99%	4,02%	4,20 %
Report à nouveau cumulé par part	4,07 €	5,33 €		2,27 €	0,04 €	0,02 €

(1) Dividendes versés pour une jouissance du 1^{er} janvier au 31 décembre.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année et au 10 mars 2009 à partir de l'année 2009.

Le **prix de souscription** de la part est fixé à 185 €. Par décision conjointe du Conseil de surveillance et de la Société de gestion, ce prix est maintenu au 1^{er} janvier 2012. 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 €
- > Prime d'émission : 12,24 €
- > Commission de souscription : 19,76 € TTC
qui correspondent à 10 % HT (11,96 % TTC) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 168,48 €.

> Événement postérieur à la clôture de l'exercice

NOUVELLE DATE DE JOUISSANCE AU 15 FEVRIER 2012

Depuis le 15 février 2012, toutes les souscriptions de parts d'Accimmo Pierre portent jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois suivant l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription.

Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en février 2012, jouissance des parts à partir du 1^{er} juin 2012.

> L'assemblée générale ordinaire

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un poste de membre du Conseil de surveillance ayant été libéré, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

RÉMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'assemblée générale de reconduire pour l'exercice 2012 la rémunération de 16 800 € allouée au Conseil de surveillance.

AUTORISATIONS DIVERSES

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de **céder des immeubles** dans la limite légale de 15% de la valeur vénale du patrimoine. Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à **contracter des emprunts** pour un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt.

En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 10 millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement.

Il est à noter que ces autorisations d'emprunt n'ont pas été utilisées jusqu'à présent.

COMMISSION D'ARBITRAGE

Afin de permettre à la société de gestion de poursuivre l'activité d'arbitrage dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, il est demandé à l'assemblée générale de renouveler en sa faveur, la commission d'arbitrage déjà approuvée par la dernière assemblée générale annuelle. Cette commission serait fixée à 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature de l'acte de vente, et 1,5 % HT de ce même montant payable au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature de l'acte d'acquisition.

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

en euros

Année	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	11,67	86,40 %	13,24	83,90 %	11,53	96,16 %	9,31	93,10 %	9,19	94,74 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,82	13,50 %	2,52	16,00 %	0,46	3,84 %	0,54	5,40 %	0,50	5,16 %
Produits divers	0,01	0,10 %	0,02	0,10 %	0,00	0,00 %	0,15	1,50 %	0,01	0,10 %
TOTAL REVENUS	13,50	100,00 %	15,78	100,00 %	11,99	100,00 %	10,00	100,00 %	9,70	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,67	12,40 %	1,81	11,47 %	1,41	11,76 %	1,17	11,70 %	0,70	7,22 %
Autres frais de gestion	0,54	3,99 %	0,56	3,53 %	0,31	2,59 %	0,48	4,80 %	0,18	1,86 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,44	3,23 %	0,35	2,22 %	0,05	0,42 %	0,31	3,10 %	0,44	4,54 %
Charges locatives non récupérées	- 0,12	- 0,90 %	1,90	12,07 %	0,29	2,42 %	0,49	4,90 %	0,25	2,58 %
<i>Sous total charges externes</i>	<i>2,53</i>	<i>18,71 %</i>	<i>4,62</i>	<i>29,29 %</i>	<i>2,06</i>	<i>17,19 %</i>	<i>2,45</i>	<i>24,50 %</i>	<i>1,57</i>	<i>16,20 %</i>
Amortissements nets										
patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
pour travaux	1,17	8,69 %	1,47	9,32 %	0,99	8,26 %	0,33	3,30 %	0,16	1,65 %
autres	- 0,47	- 3,48 %	- 0,57	- 3,62 %	- 0,38	- 3,18 %	0,14	1,39 %	0,03	0,30 %
<i>Sous total charges internes</i>	<i>0,70</i>	<i>5,21 %</i>	<i>0,90</i>	<i>5,70 %</i>	<i>0,61</i>	<i>5,08 %</i>	<i>0,47</i>	<i>4,69 %</i>	<i>0,19</i>	<i>1,95 %</i>
TOTAL CHARGES	3,23	23,92 %	5,52	34,99 %	2,67	22,27 %	2,92	29,19 %	1,76	18,15 %
RÉSULTAT COURANT	10,27	76,08 %	10,26	65,01 %	9,32	77,73 %	7,08	70,81 %	7,94	81,85 %
Variation report à nouveau	1,77	13,13 %	1,26	7,96 %	0,08	0,67 %	0,76	7,60 %	- 0,02	- 0,21 %
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat sur exercice antérieur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽³⁾	8,50	62,96 %	9,00	57,03 %	9,24	77,06 %	7,44	74,40 %	7,77	80,10 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire ⁽³⁾	7,98	59,13 %	8,32	52,70 %	9,03	75,31 %	7,34	73,40 %	7,62	78,56 %

(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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2011 PAR DATE D'ÉCHEANCE

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 décembre 2011 par date d'échéance.

en euros

Nature		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2011	3 199 120,89	21 986,57	2 968 214,46	166 312,36	42 607,50
	2010	549 099,03	15 225,49	378 946,16	154 927,38	
Dettes litigieuses	2011	0,00				
	2010	0,00				
TOTAL	2011	3 199 120,89	21 986,57	2 968 214,46	166 312,36	42 607,50
	2010	549 099,03	15 225,49	378 946,16	154 927,38	0,00

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ 2011

en euros

VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)	
Valeur comptable des immobilisations	217 723 410,89
Valeur nette des autres actifs	26 064 876,93
VALEUR COMPTABLE	243 788 287,82
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	167,82 €
VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale (expertise)	211 890 000,00
Valeur nette des autres actifs	26 064 876,93
VALEUR DE RÉALISATION	237 954 876,93
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	163,80 €
VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	237 954 876,93
Frais acquisition	13 137 180,00
Commission de souscription (10 % + TVA)	30 030 610,01
VALEUR DE RECONSTITUTION	281 122 666,94
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	193,52 €

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2011

en euros

	Total au 31/12/10	Durant l'année 2011	Total au 31/12/11
Fonds collectés	105 802 261,15	161 843 961,44	267 646 222,59
+ cessions d'immeubles	2 874 184,28	2 616 966,76	5 491 151,04
+/- value de cession	- 1 684 057,56	1 400 288,24	- 283 769,32
+ divers :			
• Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- commission de souscription	0,00	0,00	0,00
- achat d'immeubles, agencements des constructions	- 83 499 094,39	- 140 815 546,10	- 224 314 640,49
- frais d'acquisition (non récup.)	0,00	0,00	0,00
- divers :			
• prélèvements/primes émission	- 8 959 124,20	- 14 650 398,56	- 23 609 522,76
• prélèvements/primes fusion	- 13 259,71	0,00	- 13 259,71
= SOMMES À INVESTIR	14 534 169,28	10 395 271,78	24 929 441,06

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

En 2011, nous nous sommes réunis à plusieurs reprises afin de suivre l'évolution de la collecte, des investissements ainsi que de la situation locative et financière d'Accimmo Pierre. Pour ce faire, la société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle.

Nous avons notamment pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels d'Accimmo Pierre.

> L'évolution de la société

Cette année 2011 a été l'occasion de poursuivre le développement de notre société grâce à la collecte réalisée pour plus de 160 millions d'euros auprès de quelque 3 500 associés. C'est ainsi que notre société a pu acquérir, seule ou en indivision 13 nouveaux actifs :

- à Meudon (92), pour 14,5 M€ : 11 018 m² (quote-part d'Accimmo Pierre : 51 %) ;
- à Lyon (69), pour 15,6 M€ : 14 012 m² (quote-part d'Accimmo Pierre : 35 %) ;
- à Clermont-Ferrand (63), pour 7,3 M€ : 2 600 m² (vente en l'état futur d'achèvement, livraison prévue au 3^e trimestre 2012) ;
- à Romainville (93) pour 6,3 M€ : 2 500 m² ;
- à Balma (31) pour 17,0 M€ : 6 475 m² ;
- à Amiens / Glisy (80), pour 11,4 M€ : 9 527 m² ;
- à Périgueux / Trelissac (24), pour 8,7 M€ : 7 124 m² ;
- à Anglet (64), pour 4,0 M€ : 1 688 m² ;
- à Boissy-Saint-Leger (94), pour 3,3 M€ : 1 118 m² (acquis en l'état futur d'achèvement, livraison intervenue en novembre 2011) ;
- à Créteil (94), pour 19,7 M€ : 6 382 m² ;
- à Metz (57), pour 5 M€ : 2 401 m² (acquis en l'état futur d'achèvement, livraison prévue en juillet 2012) ;
- à Rennes (35), pour 20,5 M€ : 8 102 m² ;
- à Vélizy-Villacoublay (78), pour 17,1 M€ : 8 041 m².

Le taux de rendement (acte en main) moyen de ces acquisitions s'élève à 6,77 %.

L'année a également permis de céder deux actifs (entrepôts) à Cesson-Sévigné (35) pour 2,75 M€ et à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45) pour 1,42 M€.

> Les valeurs représentatives de la SCPI

Comme nous vous l'indiquions l'année dernière, les nouvelles souscriptions et les acquisitions réalisées au cours de l'année 2011, rendent difficiles une comparaison avec les résultats antérieurs.

A la fin de l'année 2011, les expertises réalisées sur les 30 immeubles composant le patrimoine d'Accimmo Pierre ont fait ressortir une valeur vénale de 211,9 millions d'euros. Pour mémoire, fin 2010, le patrimoine de la SCPI se composait de 19 actifs représentant une valeur vénale de 79,9 millions d'euros.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établissait à 163,80 € par part.

> Les résultats 2011

Le résultat de l'année s'est soldé par un bénéfice net de 7,6 millions d'euros. En raison du nombre important de souscriptions enregistrées ainsi que de l'évolution du patrimoine, ce montant n'est pas comparable à celui de l'exercice précédent.

La distribution a été fixée à 7,77 € par part (pour 12 mois de jouissance), à comparer aux 7,44 € par part de l'année 2010.

Nous vous proposons de voter en faveur de cette affectation du résultat.

Plus généralement, nous vous recommandons d'approuver l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion.

> Nouvelles règles de jouissance

En accord avec la société de gestion, il a été décidé de modifier à compter de mi-février 2012 la date de mise en jouissance des parts nouvellement souscrites, donnant ainsi le temps nécessaire pour investir les fonds collectés, en tirer des revenus, avant de les répartir entre les associés, anciens comme nouveaux. Ainsi, par exemple, pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en février 2012, les parts porteront jouissance à partir du 1^{er} juin 2012.

Le Conseil de surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

> Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux Associés,

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 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion BNP Paribas REIM. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. 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 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 Société à la fin de cet exercice.

II. 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 :

- > Nous vous rappelons que les actifs immobilisés de votre Société sont comptabilisés en coûts historiques. Nous avons apprécié la valeur de ces actifs par rapport à leurs valeurs vénales telles qu'elles résultent des travaux de l'Expert Immobilier Indépendant de votre Société. Nous avons notamment vérifié la concordance entre la valeur d'expertise et la valeur comptable telle qu'elle est mentionnée dans l'annexe comptable, au paragraphe « Placements Immobiliers » sous la rubrique « Tableau récapitulatif des placements immobiliers ».

> Comme indiqué dans l'annexe, aux paragraphes « Placements Immobiliers » sous la rubrique « Plan prévisionnel d'entretien » et « Informations Diverses » dans le tableau « État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice », la provision pour grosses réparations, se basant sur un plan prévisionnel d'entretien immeuble par immeuble, a bien été mouvementée et le solde est destiné à couvrir les travaux nécessaires à la conservation du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I. De même, la provision pour créances douteuses dans ses modalités, tant en terme d'ancienneté de la créance que du taux de dépréciation, permet une couverture satisfaisante du risque.

Nous avons apprécié le caractère approprié de ces méthodes et leur traduction comptable dans les comptes annuels et n'avons pas d'observation particulière à formuler.

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.

III. 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 dans les rapports établis par la Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 14 mars 2012

*Le Commissaire aux Comptes
A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International
Michel Riguelle*

> Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, 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 prévues à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, 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 :

Les statuts de votre Société fixent la rémunération de la Société de gestion sur les bases suivantes :

- > 10 % (hors T.V.A.) du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements. La rémunération versée à ce titre au cours de l'exercice 2011 s'est élevée à 14.650.398 Euros H.T.
- > 10 % (hors T.V.A.) sur les produits locatifs encaissés hors taxes et les produits financiers nets pour assurer l'administration de la Société, l'information régulière 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. La commission facturée à ce titre à votre Société s'est élevée, pour 2011, à 1.163.991 Euros H.T. sur laquelle la Société de gestion a consenti une remise exceptionnelle de 500.000 € H.T. La rémunération facturée s'est ainsi élevée pour 2011 à 663.991 € H.T.

Fait à Paris, le 14 mars 2012
Le Commissaire aux Comptes - A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International
Michel RIGUELLE

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

ÉTAT DU PATRIMOINE

en euros

	Au 31/12/11		Au 31/12/10	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Immobilisations locatives	218 823 489,45	211 890 000,00	80 624 910,11	79 918 000,00
Terrains et constructions locatives	216 316 839,58	209 541 000,00	80 589 210,11	79 918 000,00
Immobilisations en cours	2 506 649,87	2 349 000,00	35 700,00	0,00
• Provisions liées aux placements immobiliers	-1 100 078,56	0,00	- 950 306,57	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 100 078,56	0,00	- 950 306,57	0,00
TOTAL	217 723 410,89	211 890 000,00	79 674 603,54	79 918 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
• Actifs immobilisés	5 141,38	5 141,38	3 007,30	3 007,30
Immobilisations financières	5 141,38	5 141,38	3 007,30	3 007,30
• Créances	7 252 008,75	7 252 008,75	3 430 074,54	3 430 074,54
Locataires et comptes rattachés	1 550 998,89	1 550 998,89	395 158,29	395 158,29
Autres créances	5 803 573,36	5 803 573,36	3 105 175,76	3 105 175,76
Provision pour dépréciation des créances	- 102 563,50	- 102 563,50	- 70 259,51	- 70 259,51
• Valeurs de placement et disponibilités	31 316 881,96	31 316 881,96	16 063 815,13	16 063 815,13
Valeurs mobilières de placement	29 746 916,85	29 746 916,85	15 800 010,17	15 800 010,17
Autres disponibilités	1 569 965,11	1 569 965,11	263 804,96	263 804,96
• Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	- 17 612,39	- 17 612,39
• Dettes	- 12 819 870,70	- 12 819 870,70	- 4 317 109,78	- 4 317 109,78
Dettes financières	- 1 102 578,45	- 1 102 578,45	- 1 052 480,19	- 1 052 480,19
Dettes d'exploitation	- 3 546 245,83	- 3 546 245,83	- 614 889,02	- 614 889,02
Dettes diverses	- 8 171 046,42	- 8 171 046,42	- 2 649 740,57	- 2 649 740,57
TOTAL	25 754 161,39	25 754 161,39	15 162 174,80	15 162 174,80
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	310 715,54	310 715,54	343 139,86	343 139,86
TOTAL	310 715,54	310 715,54	343 139,86	343 139,86
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	243 788 287,82		95 179 918,20	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		237 954 876,93		95 423 314,66

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en euros

Capitaux Propres	Situation d'ouverture 01/01/11	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/11
CAPITAL	88 592 967,00		133 669 368,00	222 262 335,00
• Capital souscrit	88 592 967,00		133 669 368,00	222 262 335,00
• Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION	8 250 169,95		13 524 194,88	21 774 364,83
• Prime d'émission	17 209 294,15		28 174 593,44	45 383 887,59
• Prime d'émission en cours de souscription				
• Prélèvement sur prime d'émission	- 8 959 124,20		- 14 650 398,56	- 23 609 522,76
PRIMES DE FUSION				
• Prime de fusion	13 259,71		0,00	13 259,71
• Prélèvement sur prime de fusion	- 13 259,71		0,00	- 13 259,71
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	- 1 684 057,66		1 400 288,24	- 283 769,32
REPORT À NOUVEAU	315 465,49	- 294 626,68	0,00	20 838,81
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
• Résultat de l'exercice	2 684 721,03	- 2 684 721,03	7 638 455,76	7 638 455,76
• Acomptes sur distribution	- 2 979 347,71	2 979 347,71	- 7 623 937,26	- 7 623 937,26
TOTAL GÉNÉRAL	95 179 918,20	0,00	148 608 369,62	243 788 287,82

COMPTE DE RÉSULTAT

en euros

CHARGES	Au 31/12/11	Au 31/12/10
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 331 991,78	626 824,55
• Charges ayant leur contrepartie en produits	1 380 221,90	310 703,23
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	132 798,86	5 515,82
• Grosses réparations	397 831,97	120 779,20
• Autres charges immobilières	421 139,05	189 826,30
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	16 088 845,51	6 552 806,57
• Diverses charges d'exploitation	792 103,87	490 000,69
• Dotations aux provisions d'exploitation	629 543,00	319 513,08
Provisions pour créances douteuses	81 939,04	70 259,52
Provisions pour grosses réparations	547 603,96	249 253,56
• Autres charges	14 667 198,64	5 743 292,80
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	1,12
• Charges exceptionnelles	0,00	1,12
• Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES	18 420 837,29	7 179 632,24
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 638 455,76	2 684 721,03
TOTAL GÉNÉRAL	26 059 293,05	9 864 353,27

en euros

PRODUITS	Au 31/12/11	Au 31/12/10
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	10 321 413,53	3 919 885,48
• Produits de l'activité immobilière	10 160 253,29	3 856 985,07
Loyers	8 780 031,39	3 546 281,85
Charges facturées	1 380 221,90	310 703,22
• Produits annexes	161 160,24	62 900,41
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	15 247 467,52	5 733 786,15
• Reprises d'amortissements d'exploitation		
• Reprises de provisions d'exploitation	465 079,41	137 916,99
Reprises de provisions pour créances douteuses	49 635,05	17 137,79
Reprises de provisions pour grosses réparations	397 831,97	120 779,20
Reprises de provisions pour risques et charges	17 612,39	0,00
• Transfert de charges d'exploitation	14 782 388,11	5 595 869,16
Transfert de charges	14 782 388,11	5 595 869,16
• Autres produits		
PRODUITS FINANCIERS	477 080,40	210 681,64
• Produits financiers	477 080,40	210 681,64
Produit sur titres de créances négociables	464 173,36	132 652,13
Intérêts de comptes bancaires	12 907,04	78 029,51
• Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	13 331,60	0,00
• Produits exceptionnels	13 331,60	0,00
• Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL PRODUITS	26 059 293,05	9 864 353,27
TOTAL GÉNÉRAL	26 059 293,05	9 864 353,27

L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2011

> Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999. 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. 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.

> Faits caractéristiques de l'exercice

Société Civile à capital variable dont le capital social statuaire est fixé à 750 000 000,00 € par l'A.G.E. du 21 décembre 2011. En application des dispositions légales s'appliquant aux Sociétés de Gestion de Portefeuilles, les fonds des opérations relatives au marché des parts doivent être déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom de la SCPI, en contrepartie duquel, un compte d'attente « marché des parts » est utilisé. Cette méthode est adoptée depuis le 1^{er} avril 2010, mais du fait de la variabilité du capital et des souscriptions, le compte est actuellement inactif.

> Placements immobiliers

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. 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 actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

À compter du 1^{er} janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

en euros

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cession à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Terrains - Constructions	79 471 966,14	134 760 815,78	3 230 000,00	2 489 797,35	214 972 984,57
Frais d'acquisition des immobilisations	1 016 928,76	297 677,01	1 775,00		1 316 380,77
Agencements	100 315,21	18 628,44		91 469,41	27 474,24
Immobilisations en cours	35 700,00	5 738 424,87	- 3 231 775,00	35 700,00	2 506 649,87
TOTAL	80 624 910,11	140 815 546,10	-	2 616 966,76	218 823 489,45

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

en euros

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
• Terrains et constructions locatives				
Bureaux	186 357 341,78	180 591 000,00	72 091 464,62	70 622 000,00
Locaux d'activités	4 810 000,00	4 550 000,00	4 810 000,00	4 550 000,00
Commerces	24 025 937,50	22 900 000,00		
Entrepôts	1 123 560,30	1 500 000,00	3 687 745,49	4 746 000,00
TOTAL	216 316 839,58	209 541 000,00	80 589 210,11	79 918 000,00
• Immobilisations en cours				
Bureaux	1 830 000,00	1 701 000,00		
Locaux d'activités	676 649,87	648 000,00		
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	2 506 649,87	2 349 000,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	218 823 486,45	211 890 000,00	80 589 210,11	79 918 000,00

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 des entrepôts facturés et à compter du premier janvier 2009 un taux de 6% sur les loyers des bureaux facturés en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

> **Autres actifs et passifs d'exploitation**

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations financières : Comprennent les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 5 141,38 €.

CRÉANCES

Locataires : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4^e trimestre 2011 encaissées début 2012, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2011.

Locataires douteux : 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%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 102 563,50 €.

Locataires et comptes rattachés

en euros

Créances	Brut
• Créances locataires	1 410 815,18
• Créances douteuses	140 183,71
TOTAL	1 550 998,89

Autres créances :

- Créances auprès de l'État : 3 375 754,37 €
 - Fournisseurs avoir à recevoir : 610 764,37 €
 - Fournisseurs débiteurs, provenant de la reddition de charges locatives : 27 146,52 €
 - Appels de charges syndics refacturés aux locataires : 1 363 427,58 €
 - Débiteur divers : 426 480,52 €
- correspondant principalement aux quotes-parts des indivisaires à recevoir pour 337 149,71 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Disponibilités : Elles s'élèvent à 31 316 881,96 €, dont 29 746 916,85 € sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés.

DETTES

Dettes financières : Il s'agit des dépôts de garantie versés par les locataires. En règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers.

Dettes d'exploitation : Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 2 981 751,26 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 564 494,57 €

Dettes diverses : Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour : 399 240,45 €
- Fournisseurs immobilisation : 394 891,54 €
- Les locataires créditeurs pour : 1 363 871,28 €
- L'acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2012 pour : 2 889 749,58 €
- Les acomptes bloqués pour : 3 972,36 €
- Les créditeurs divers : 3 119 321,21 €

correspondant essentiellement aux acomptes sur charges facturés aux locataires pour 1 363 427,58 €, aux quotes-parts des indivisaires à reverser pour 1 236 356,38 € et aux souscriptions de parts en attente pour 383 140,00 €.

> Capitaux propres

En 2011, il y a eu 886 828 parts souscrites et des retraits pour 13 172 parts. Au 31/12/11 le capital est de 222 262 335,00 € divisé en 1 452 695 parts de 153,00 € de nominal.

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :

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

Variations des plus ou moins-values de l'exercice

en euros

Solde au 31/12/10	1 684 057,56
Cesson Sévigné : ZI Chantepie	- 1 411 044,79
St-Jean-de-la-Ruelle : ZI d'Ingre	10 756,65
SOLDE AU 31/12/11	283 769,32

Report à nouveau : L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2010 a décidé de prélever sur report à nouveau, la somme de 294 626,68 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 20 838,81 € au 31/12/2011.

Résultat de l'exercice : L'exercice 2011 se solde par un bénéfice de 7 638 455,76 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2011 et en janvier 2012 pour 7 623 937,26 €.

> Compte de résultat – Charges

Charges immobilières : Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	1 380 221,90 €
- Charges d'entretien du patrimoine :	132 798,86 €
- Grosses réparations :	397 831,97 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	144 522,93 €
- Honoraires divers :	178 366,41 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés :	98 249,71 €

Charges d'exploitation : Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion :	677 553,63 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes :	11 000,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante :	4 371,72 €
- Les frais de conseils et d'assemblées :	107 961,52 €
- Les commissions de souscriptions :	14 650 398,56 €
- Les charges diverses :	8 017,09 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	629 543,00 €

> Compte de résultat – Produits

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	8 780 031,39 €
- Charges remboursées par les locataires :	1 380 221,90 €
- Produits annexes :	161 160,24 €

Autres produits d'exploitation : Il s'agit des reprises des provisions utilisées dans l'exercice pour 465 079,41 € et des transferts de charges relatives aux commissions de souscriptions au capital pour 14 650 398,56 €, aux frais de cessions des immobilisations pour 104 375 € et aux travaux de climatisation de Guyancourt couvert par une indemnité perçue lors de l'acquisition pour 27 614,55 €

Produits financiers :

- Intérêts sur certificats négociables :	464 173,36 €
- Sur loyers :	12 605,36 €
- Intérêts moratoires :	301,68 €

Produits exceptionnels :

13 331,60 €
Ils correspondent essentiellement au passage en profit du solde de l'indemnité des travaux de climatisation perçus lors de l'acquisition de l'immeuble de Guyancourt.

> Informations diverses

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS
DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

en euros

Intitulés	Montant
Fournisseurs avoirs à recevoir	610 764,37
Créances locataires et comptes rattachés	526 993,55
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	6 916,85
TOTAL	1 144 674,77

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUSES
DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

en euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	501 648,14
Dettes fiscales	124 137,45
Locataires avoirs à établir	62 855,32
TOTAL	688 640,91

ÉTAT DES PROVISIONS ET DES DÉPRÉCIATIONS RETRAÇANT LES VARIATIONS DE L'EXERCICE

en euros

	Montant au 01/01/2011	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2011
Provisions pour grosses réparations	950 306,57	547 603,96	397 831,97	1 100 078,56
Provisions pour risques divers	17 612,39		17 612,39	0,00
Dépréciation éléments financiers				
Dépréciation des créances douteuses	70 259,51	81 939,04	49 635,05	102 563,50
TOTAL	1 038 178,47	629 543,00	465 079,41	1 202 642,06

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2010 de 2 684 721,03 € a été affecté comme suit :

en euros

Bénéfice net 2010	2 684 721,03
Report à nouveau 2010	315 465,49
Bénéfice distribuable	3 000 186,52
Dividendes versés	2 979 347,71
REPORT À NOUVEAU 2011	20 838,81

REMBOURSEMENTS DE CHARGES

en euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	417 567,59
Assurances	51 968,85
Impôts fonciers	752 291,92
Taxe sur les bureaux en Ile de France	158 812,49
TOTAL	1 380 221,90

COMMISSION DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion se calcule comme suit : 10% hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.

en euros

Recettes locatives hors taxes	11 162 829,50
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	477 080,40
Base totale de la commission	11 639 909,90
Commission au taux de 10%	1 163 990,99
Remise exceptionnelle accordée par la société de gestion	- 500 00,00
TVA non récupérable	13 562,64
TOTAL COMMISSION DE GESTION	677 553,63

ENGAGEMENTS HORS BILAN

en euros

Engagements donnés	
Promesses d'achats	8 593 349,13
Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant
Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie	1 325 412,19

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

en euros

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
BUREAUX PARIS								
75009 PARIS 31 bis rue Bergère 50% en indivision	02/02/09	2 160	3 525 000			3 525 000		
75011 PARIS 8 / 14 passage de la Main d'or	01/01/75	625	884 204		0	884 204		
75011 PARIS 3 bis et 3 ter boulevard de Charonne	28/10/10	3 028	14 464 225	3 400		14 467 625		
TOTAL BUREAUX PARIS		5 813	18 873 429	3 400	0	18 876 829	19 925 000	20 900 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier 34% en indivision	31/07/09	5 281	3 823 174	32 719		3 855 893		
78280 GUYANCOURT 3/9 rue Hélène Boucher 35% en indivision	30/06/10	10 075	6 154 677	367 984		6 522 661		
92150 SURESNES 10 rue Chevreul	30/12/09	2 666	8 400 000	506 532	1 547	8 908 079		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers 50% en indivision	18/05/10	3 284	3 550 740	2 700		3 553 440		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102 rue de Paris 30% en indivision	11/05/10	4 185	5 303 979	88 940		5 392 919		
95700 ROISSY EN FRANCE 165 avenue de la Pie	29/09/10	2 245	5 556 590	3 100		5 559 690		
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 12 rue Paul Dautier	27/12/11	8 041	17 133 000	1 650		17 134 650		
92360 MEUDON LA FORET 1/3 avenue du Maréchal Juin 51% en indivision	06/06/11	11 018	14 509 500	2 015		14 511 515		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120 avenue Gaston Roussel	07/07/11	2 500	6 279 641	4 550		6 284 191		
94000 CRETEIL ZAC du Coteaux des sarrazins 70 à 80 rue Auguste Perret	17/10/11	6 382	19 650 000	3 625		19 653 625		
94470 BOISSY-SAINT-LEGER 2/4 Boulevard de la Gare	19/09/11	1 118	3 230 000	1 775		3 231 775		
TOTAL BUREAUX REGION PARISIENNE		56 795	93 591 301	1 015 589	1 547	94 608 437	31 482 000	90 211 000

en euros

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
BUREAUX PROVINCE								
31130 BALMA 11 rue de la Tuilerie Route de Lavour	22/07/11	6 475	17 020 000	271 524		17 291 524		
33700 MERIGNAC 5 Avenue Henry le Chatelier	18/11/10	1 825	3 900 000	2 400		3 902 400		
34000 MONTPELLIER 43 Rue de Thebes	06/10/10	2 697	4 990 000	5 750		4 995 750		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux - Parc Iroise 10 rue Maurice Fabre	21/12/11	8 012	20 500 000	4 150		20 504 150		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26 Bis 26 ter rue Paul Doumer	28/12/10	3 127	5 700 000	3 400		5 703 400		
69009 LYON 52 Quai Paul Sedallian 65% en indivision	16/06/11	14 012	15 630 300	2 555		15 632 855		
69760 LIMONEST 304 Route nationale 6	02/02/10	4 315	4 841 446	550		4 841 996		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		40 463	72 581 746	290 329	0	72 872 075	19 215 000	69 480 000
COMMERCE PROVINCE								
24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie Lieu dit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 124	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27B avenue Jean Leon Laporte	29/07/11	1 688	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17 avenue Phileas Fogg	29/07/11	9 527	11 370 000	3 469		11 373 469		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		18 339	24 019 000	6 938	0	24 025 938	0	22 900 000
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 8 Avenue des trois Peuples	07/07/09	975	910 000			910 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE		975	910 000	0	0	910 000	950 000	950 000
LOCAUX D'ACTIVITÉ PROVINCE								
69780 MIONS Zac des Pierres Blanches 2 rue de l' Allemagne	01/07/09	2 249	3 900 000			3 900 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE		2 249	3 900 000	0	0	3 900 000	3 600 000	3 600 000

en euros

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ZAC de Courtaboeuf - Avenue de la Baltique 20 % en indivision	12/01/79	3 232	381 123		8 846	389 968		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		3 232	381 123	0	8 846	389 968	281 000	300 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
35510 CESSON SEVIGNE Rue du Breuil - ZI Chantepie immeuble vendu en 2011	01/01/75					0		
35100 SAINT-JACQUES- DE-LA-LANDE ZI Haie des Cognets - Rue de la Buhotière	01/01/75	4 630	716 510		17 082	733 592		
45140 SAINT-JEAN- DE-LA-RUELLE ZI d'Ingre - 2, rue Lavoisier immeuble vendu en 2011	01/01/01					0		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		4 630	716 510	0	17 082	733 592	4 465 000	1 200 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		132 496	214 973 110	1 316 256	27 474	216 316 840	79 918 000	209 541 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		56 599	77 001 669	1 017 475	27 474	78 046 617	76 693 000	77 086 000
BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS								
63000 CLERMONT FERRAND Boulevard Leon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 601	1 830 000			1 830 000		
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		2 601	1 830 000	0	0	1 830 000	0	1 701 000
LOCAUX D'ACTIVITÉ PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS								
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 401	676 650			676 650		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		2 401	676 650	0	0	676 650	0	648 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		5 002	2 506 650	0	0	2 506 650	0	2 349 000
TOTAL GÉNÉRAL		137 498	217 479 760	1 316 256	27 474	218 823 489	79 918 000	211 890 000

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

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 ordinaire du 6 juin 2012

- > Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- > Quitus à la société de gestion,
- > Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- > Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- > Affectation du résultat,
- > Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2011,
- > Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- > Autorisation de contracter des emprunts,
- > Autorisation de contracter des emprunts relais,
- > Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- > Rémunération du conseil de surveillance,
- > Nomination d'un membre du conseil de surveillance,
- > Pouvoirs pour formalités.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2011 :

- le capital atteignait la somme de 222 262 335 €, soit une augmentation de 133 669 368 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de 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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion, et en tant que de besoin renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2011 de la façon suivante :

Report à nouveau 2010	20 838,81 €
Bénéfice de l'exercice 2011	7 638 455,76 €
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	7 659 294,57 €
Dividende total au titre de l'exercice <i>(distribués entièrement sous forme de 4 acomptes)</i>	- 7 623 937,26 €
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	35 357,31 €

Le montant total du dividende par part de pleine jouissance pour la totalité de 2011 s'élève à 7,77 euros.

Elle fixe en conséquence le dividende unitaire aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

Jouissance	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^{ème} trimestre 2011	3 ^{ème} trimestre 2011	4 ^{ème} trimestre 2011
3 mois	1,89	1,65	2,01	2,22
2 mois	1,26	1,10	1,34	1,48
1 mois	0,63	0,55	0,67	0,74

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :

valeur comptable 243 788 287,82 €, soit 167,82 €

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :

valeur de réalisation 237 954 876,93 €, soit 163,80 €

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :

valeur de reconstitution 281 122 666,94 €, soit 193,52 €

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du conseil de surveillance, à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après avis favorable 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 10% de la valeur de réalisation de la SCPI.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

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 favorable du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

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 décide de renouveler l'allocation à la société de gestion d'une commission sur arbitrages qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission est fixée à 2,5% HT du montant des ventes ou des échanges et se répartit comme suit :

- 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,
- 1,5 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale reconduit le montant total des jetons de présence du conseil de surveillance à 16 800 € pour l'exercice 2012.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

Il y a cette année 4 candidatures pour 1 poste à pourvoir.

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, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour une résolution au maximum sur les 4 résolutions suivantes.

L'associé désigné par l'assemblée générale sera, conformément aux statuts, élu pour une durée de 3 exercices. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Yves PERNOT, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2014.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Christian QUEVREMONT, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2014.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Alain SENANEDSCH, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2014.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, la société SCI ARTEMIS représentée par Monsieur André PERON, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2014.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Capitaux propres

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble.

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

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Les seconds relèvent de la fiscalité des capitaux mobiliers (prélèvements sociaux à la source aux taux de 12,3 % du 1^{er} janvier 2011 au 30 septembre 2011 et de 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011 et imposition à l'IR), avec la possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 31,3 % du 1^{er} janvier 2011 au 30 septembre 2011, de 32,5 % du 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011 et de 37,5 % depuis le 1^{er} janvier 2012.

Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire 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 d'un droit acquis à la SCPI.

Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

Provision pour grosses réparations

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

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

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 désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. 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

A 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
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

BNP Paribas REIM France / SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social et bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr
Courriel : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

Conception graphique : TMcreate / Crédits photographiques : Mathieu POLO
Mise en page : Tintabule / Impression : Fabrègue



Mai 2012