



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

ACCIMMO PIERRE
RAPPORT ANNUEL 2012



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

Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur du Fund et de l'Asset Management
de BNP PARIBAS REIM France

Christine SONNIER

Directeur des Investissements, des Arbitrages,
du Commercial et du Développement
de BNP Paribas REIM France

Sylvie PITTICCO

Directeur Financier et Secrétaire Général
de BNP Paribas REIM France

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Marie-Claire CAPOBIANCO

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

VICE-PRÉSIDENTE

Dominique FIABANE

Responsable de BDDF Retail (BNP Paribas)

MEMBRES

David AUBIN

CEO Investment Management
de BNP Paribas Real Estate

Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

CARDIF ASSURANCE VIE

représentée par **Nathalie ROBIN**,
Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION :

Brigitte WANTIEZ-DESIARDIN,

Arnaud ROMANET-PERROUX

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

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 : SCPI n° 09-01 en date du 17 février 2009
actualisé en mars 2013
351 380 472 RCS Nanterre

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Christian BOUTHIE

12, avenue de Grimardet - 46300 Gourdon

MEMBRES

Jacques CASSORET

9, rue de Crochet - 28230 Epernon

Bernard DEMANGEON

Haut du Lauren, 2245, Chemin Saint Martin - 83670 Barjols

François FERRUS

25, boulevard Flandrin - 75016 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

Yves PERNOT

2, chemin de la Côte - 26800 Etoile sur Rhone

Jean-Louis VILLANDRE

Chemin des Sources 17, Batterie des Barzettes
623 - 3963 Crans Montana, Suisse

AXA FRANCE VIE, représentée par **Eddy N'GUYEN**

Cœur Défense - Tour B - La Défense 4 -
100, esplanade du Général de Gaulle
92932 Paris la Défense Cedex

SOCIÉTÉ CIVILE PABIM, représentée par **Jacques TOURNIER**

15, rue Marguerite - 75017 Paris

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

CABINET AACE ÎLE-DE-FRANCE,

100, rue de Courcelles - 75849 Paris Cedex 17

SUPPLÉANT

SOCIÉTÉ AUDITEURS ASSOCIÉS CONSULTANTS EUROPÉENS

100, rue de Courcelles - 75849 Paris Cedex 17

EXPERT IMMOBILIER

SOCIÉTÉ FONCIER EXPERTISE

4, quai de Bercy - 94224 Charenton cedex



LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2012

➤ FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : **Accimmo Pierre**
- **Type** : Immobilier diversifié Île-de-France
..... et grands marchés régionaux
- **Nombre de parts** : 2 565 666 parts
- **Capital variable** : 392,55 M€ (variable)
- **Nombre d'associés** : 11 320 associés

➤ LES CHIFFRES CLÉS

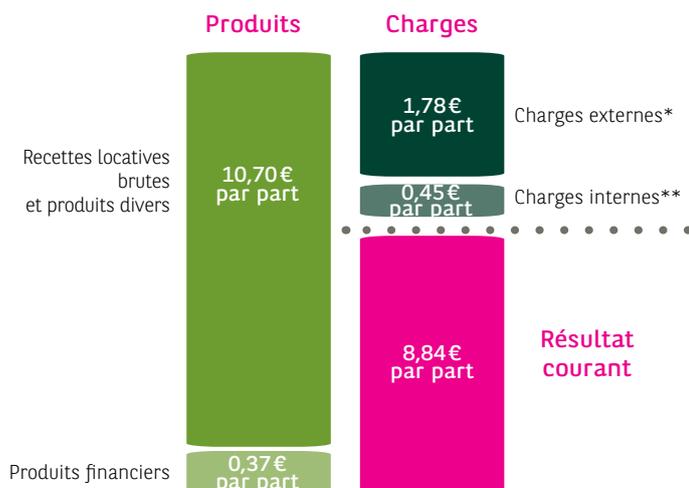
LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	389,37 M€	151,76 €
Valeur de réalisation	418,63 M€	163,17 €
Valeur de reconstitution	495,72 M€	193,21 €

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS
ET LES RETRAITS

	Par part
Distribution pour 12 mois de jouissance	8,70 €
Report à nouveau cumulé	0,11 €
Parts souscrites en 2012	1 135 598 parts
Retraits en 2012	22 627 parts
Prix de souscription	185 €
Valeur de retrait	168,48 €

➤ LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

** Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

➤ PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
3,75%	4,88%	4,70%	-

► 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 N par le prix moyen de l'année N ;

● La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

➤ IMMOBILIER

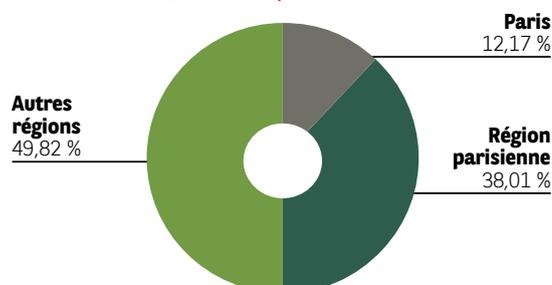
CHIFFRES CLÉS

Nombre d'immeubles	40 immeubles
Taux d'occupation financier*	98,8 %
Loyers facturés	19,24 M€

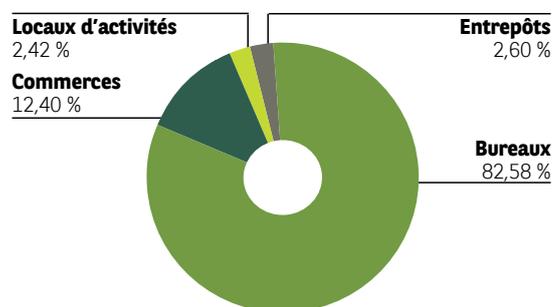
* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2012 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



RAPPORT ANNUEL 2012 SOMMAIRE

La SCPI en bref	3
Le contrôle interne	5
Les marchés immobiliers	6
Le développement durable	7
Le rapport de la société de gestion	8
Le rapport du conseil de surveillance	13
Les rapports du commissaire aux comptes	14
Les comptes annuels de l'exercice 2012	16
L'ordre du jour et le projet des résolutions	26



LE CONTRÔLE INTERNE

► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

► LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres 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.

► 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, à son niveau, a 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 procédure. 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^e niveau et 2^e niveau et des contrôles périodiques (3^e niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

► LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ; il veille à sa cohérence et à son

efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC BNP Paribas Real Estate.

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

► LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles.

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

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées et indépendantes de contrôle qui vérifient en permanence l'exposition éventuelle de l'entreprise et ses clients, aux risques financiers, opérationnels et réglementaires. Plus spécifiquement,

- La fonction Conformité placée sous la responsabilité du RCCI :
 - contribue au respect de la Conformité qui se définit comme «le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles et déontologiques» ;
 - s'articule autour de plusieurs thématiques : la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits, l'Éthique professionnelle, la primauté du respect de l'intérêt du client, le Conseil et le Contrôle de Conformité ;
 - maintient et actualise les procédures de Conformité reprises 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.
- 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). Placé sous la responsabilité du RCCI, le Contrôleur des Risques Immobiliers s'assure de l'efficacité des contrôles immobiliers de premier niveau réalisés par les collaborateurs et les ;
- Enfin, BNP Paribas REIM France s'appuie sur les expertises présentes au sein de BNP Paribas Real Estate afin d'assurer un suivi permanent des risques de marché et financiers.

► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par :

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

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

➤ LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Par secteurs géographiques, le Quartier central des affaires de Paris confirme son repli (-13% sur un an) alors que le marché de La Défense profite des deux transactions significatives pour se redresser. Enfin, le secteur de la 1^{ère} Couronne confirme son attractivité en 2012 avec 439 000 m² placés, en progression de 38% sur un an.

Pour sa part, l'offre à un an connaît une progression significative au 4^{ème} trimestre 2012 avec 4,7 millions de m² disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés que par celle des surfaces de seconde main. En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) impacteront à la baisse le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait dépasser les 2 millions de m² alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m².

➤ LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après une année 2011 particulièrement dynamique durant laquelle près de 1 250 000 m² ont été commercialisés, le marché des bureaux sur les 16 principales villes en Régions a connu un repli de 9% de ses volumes de transactions en 2012. Ce réajustement était attendu, compte tenu de la conjoncture économique difficile qui a affecté la majorité des régions. L'exercice de 2012 reste néanmoins conforme à sa moyenne décennale.

L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter. En effet, moins rares, les surfaces de seconde main offrent davantage de disponibilités dans les meilleurs emplacements, à des loyers souvent plus attractifs. Aussi les transactions de grandes surfaces ont doublé en un an sur ce segment, révélant un report des entreprises vers des locaux récents ou rénovés.

En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décrue pour s'établir autour de 1 050 000 m². Ajouté à un stock d'offre qui ne devrait pas se résorber pour l'ensemble de l'année 2013, l'équilibre des marchés en Régions pourrait se fragiliser davantage au cours des prochains trimestres.

➤ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

En 2012, malgré un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, un maintien du niveau des dépenses de consommation a été observé. Toutefois, si la croissance du chiffre d'affaires est restée positive (+1,4%), elle a fortement décéléré. Selon les secteurs, les résultats ont été hétérogènes : stagnation des ventes dans les commerces à dominante alimentaire, recul des ventes dans l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer. Les ventes d'équipement IT ont fortement ralenti ainsi que les services (coiffure, pressing, etc.) et la restauration. En revanche, l'équipement de la personne a été dynamique (+2,5%), soutenu par la maroquinerie et le secteur de la beauté-santé.

Les valeurs locatives des emplacements « prime » ont continué de progresser dans toutes les grandes agglomérations. En revanche, les valeurs des emplacements secondaires ont eu tendance à stagner, voire baisser.

En 2013, la hausse du chômage et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pèseront sur les dépenses des ménages. Toutefois, le système de protection sociale, quelques mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat, ainsi qu'un niveau d'inflation relativement modéré, devraient conduire à une légère progression de la consommation des ménages (+0,3% contre +0,0% en 2012).

➤ LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 17,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. L'Île-de-France a totalisé 76% des engagements. En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012 et les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacements n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs. En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qatari ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Asset », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien. Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes investis est envisagée, ceux-ci devraient ainsi être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

Source : BNP Paribas Real Estate Investment Research

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

► L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est l'application des principes de développement durable aux investissements financiers. Même si cette notion ISR ne peut être appliquée aux fonds immobiliers, nous souhaitons adapter ce concept à notre secteur et agir en sorte de réduire l'impact négatif des décisions prises, sur l'environnement d'aujourd'hui et pour les générations futures. En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier.

Depuis 2005, BNP Paribas REIM France a mis en place une clause environnementale en annexe au bail signé avec ses locataires. L'objectif étant de nouer un partenariat bailleur/preneur en fixant des objectifs environnementaux portant sur les consommations d'eau et d'énergie, les déchets et produits polluants, le transport, les travaux et le mobilier ainsi que la formation.

En parallèle, BNP Paribas REIM France a entrepris une démarche de modernisation du parc immobilier des SCPI qu'elle gère. Cette action est menée dans l'objectif d'avoir des actifs plus récents et donc plus performants sur le plan énergétique.

BNP Paribas REIM France améliore également systématiquement l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) des bâtiments détenus en pleine propriété.

Aujourd'hui, afin de renforcer son engagement en matière de développement durable, BNP Paribas REIM France travaille sur une feuille de route à 2020.

La première étape, en cours de réalisation, consiste en un recensement d'informations sur le parc existant, qui porte sur les points suivants :

- Audit énergétique (réalisé avant chaque rénovation) ;
- Accessibilité PMR ;
- Annexes environnementales signées ;
- Immeubles dont le terrain est pollué ;

- Installations de chauffage et de production ECS (eau chaude sanitaire) fonctionnant au fioul ;
- Bâtiments contenant de l'amiante ;
- Audit de sécurité réalisé.

Une fois le bilan de ces informations réalisé, des objectifs ambitieux et réalisables pourront être fixés, articulés autour de 15 points. BNP Paribas REIM France s'engage à suivre ces cibles dans un rapport qui sera publié annuellement.

Inciter nos fournisseurs à adopter une démarche environnementale

Permettre l'accessibilité des personnes handicapées

Moderniser notre parc immobilier

Connaitre le niveau de performance

Réduire la consommation énergétique des bâtiments

Obtenir des labels environnementaux

Maîtriser la pollution des sols

Réduire la consommation d'eau

Suivre nos déchets et les trier

Favoriser le transport propre

Renoncer au fioul

Appliquer le principe zéro amiante

Assurer la sécurité des personnes

Impliquer nos administrateurs de biens

S'engager en faveur de l'innovation technologique

► Ces démarches constituent l'engagement sociétal de BNP Paribas REIM France, autour d'une ambition : investir et gérer les immeubles de nos fonds pour nos clients avec le respect du long-terme tout en contribuant à notre mesure à l'avenir de la planète.

► LA SCPI ACCIMMO PIERRE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Suite à l'ouverture du capital en 2009, la SCPI a investi les fonds collectés principalement sur des immeubles récents. A fin 2012, le patrimoine est constitué de 40 immeubles, dont 70% construits après 2000.

Le niveau de performance énergétique du portefeuille est excellent, ce qui constitue un gage de stabilité des locataires et d'exemplarité de la stratégie d'investissement. Six actifs sont labellisés BBC et deux présentent un niveau de performance identique (Dardilly : niveau THPE et Schiltigheim : label «Vinci Oxygen»). L'actif de Coignières qui sera livré courant

2013 devrait être certifié HQE. Par ailleurs, six actifs sont conformes à la Réglementation Thermique 2005 et trois actifs sont conformes à la Réglementation Thermique 2000. La collecte à venir sur 2013 devrait permettre à la SCPI de maintenir une stratégie d'investissement sur des actifs neufs ou récents et performants au regard des nouvelles normes environnementales.

Plusieurs négociations sont en cours avec les locataires pour régulariser les annexes environnementales prévues pour l'ensemble des baux du patrimoine pour les surfaces supérieures à 2 000 m² conformément à réglementation. Des actions de gestion et la mise en place d'appareil de suivi des performances des immeubles seront organisées pour faire vivre les annexes environnementales.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI Accimmo Pierre a bénéficié d'un contexte favorable aux produits à sous-jacent immobilier en 2012. La collecte de fonds a atteint en effet près de 210 M€ (brut), soit une progression significative par rapport à l'exercice 2011 (162 M€). Les investissements réalisés se sont élevés à 198,5 M€ actes en mains. La valeur de réalisation du patrimoine a ainsi été portée à 418,6 M€ en fin d'année et le capital à 392,5 M€ contre 222 M€ à fin 2011.

Il est rappelé que depuis le 15 février 2012, toutes les souscriptions d'Accimmo Pierre portent jouissance au 1^{er} jour du 4^e mois suivant l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription.

➤ LE PATRIMOINE

➤ ÉVOLUTION

Investissements

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM*
Lesquin (59) - Parc du Mélantois	8 787 m ²	Bureaux/ Activités	9,1 M€
Fontenay-sous-Bois (94) - Perigare B	8 543 m ²	Bureaux	30,1 M€
Lille (59) - Onix - 556/594, avenue Willy Brandt	7 380 m ²	Bureaux	27,9 M€
Coignièrès (78) - Forum de Coignièrès - rue des Frères Lumière Indivision 51 % Acquisition en VEFA, livraison: 06/2013, 4,4 M€ décaissés	14 528 m ²	Commerces	12,2 M€
Nice (06) - Premium - 1, boulevard Maurice Slama	6 432 m ²	Bureaux	23,2 M€
Pau (64) - Le Palais des Pyrénées Indivision 68 %	10 299 m ²	Commerces	21 M€
Arcueil (94) - Plein Sud	6 289 m ²	Bureaux	24,3 M€
Paris (75009) - 5/7 rue du Delta	501 m ²	Bureaux	29,2 M€
Valence (26) - 354, avenue de Chabeuil Acquisition en VEFA, livraison: 12/2013, 1,4 M€ décaissés	3 200 m ²	Bureaux	8,0 M€
Schiltigheim (67) - Avenue de l'Europe Acquisition en VEFA, livraison: 05/2013, 1,6 M€ décaissés	3 109 m ²	Bureaux	6,9 M€
Dardilly (69) - Rue des Cuers	2 285 m ²	Bureaux	6,9 M€
TOTAL	71 083 m²		198,9 M€

* Acte en Main

Au 31 décembre 2012, il reste dû au titre des trois actifs en acquisition en l'état futur d'achèvement la somme de 21 M€.

Cession

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Paris (75011) - 8/14, passage de la Main d'Or	625 m ²	Bureaux	1,9 M€

La cession de cet actif a généré une plus-value de 779 K€

➤ RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2012, EN% DES VALEURS VÉNALES)

Suite aux opérations d'acquisitions et de cession réalisées en 2012, les actifs se répartissent pour moitié sur Paris et la région parisienne et moitié en région.

Age du patrimoine (% de valeur vénale)



➤ LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2012 ont fait ressortir une valeur vénale de 389 370 K€, contre 211 890 K€ à fin 2011. L'évolution s'explique quasi intégralement par les acquisitions réalisées sur 2012, la valeur du patrimoine propriété de la SCPI avant le 1^{er} janvier 2012 étant quasi stable (+0,42%).

Pour les immeubles nouvellement acquis, la valeur estimée est inférieure au prix d'acquisition, celui-ci comprenant les droits d'enregistrements acquittés et les frais d'actes notariés.

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

	2011 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur * de réalisation	237 955	163,80 €	418 628	163,17 €
Valeur * de reconstitution	281 123	193,52 €	495 724	193,21 €

* La poursuite de l'évolution de la SCPI en 2012 rend toute comparaison avec les résultats antérieurs difficile en raison du changement notable du périmètre par l'investissement de la collecte réalisée depuis la relance des souscriptions en 2009.

➤ LA SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation (en% des loyers)*

Nombre d'immeubles : 40 (hors VEFA)

Le taux moyen sur 2012 s'élève à 99%. Il s'explique par le développement de la SCPI depuis 2009 avec une stratégie d'acquisition portant sur des immeubles dont les revenus sont sécurisés par des baux fermes.

Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012	Moyenne annuelle 2012
96,5 %	99,1 %	99,1 %	98,9 %	98,8 %	99,0 %

* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Les relocations de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
12, rue de la Buhotiere ZA de La Haie des Cognets 35100 St-Jacques-de-la-Lande	5 018 m²	Activités	Bretagne Services Logistiques (BSL)	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	427 m²	Bureaux	Domusvi Dolcea Participations (DVC Participations)	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	137 m²	Bureaux	AFENDA	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	114 m²	Bureaux	Axeal Consultant	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	109 m²	Bureaux	Ecome Entreprendre	
TOTAL	5 805m²			370 K€

Les congés de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Gennevilliers (92) – ZAC de Barbanniers – 2, place des Hauts Tilliers	222 m²	Bureaux	Elior Services Propreté et Santé	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	139 m²	Bureaux	Resocom	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	114 m²	Bureaux	Resocom	
TOTAL	475 m²			106 K€

Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

5 Principaux locataires	21,4%
Rennes l'Armorique – DREAL Bretagne	5,2%
Créteil l'avancée A – Valeo Etudes Electroniques	4,3%
Velizy Paul Dautier - Steria	4,2%
Le périgares B Fontenay - VWR International	4,0%
Le Copernic Meudon la Foret – Dassault Systemes SA	3,7%
Autres locataires	77,6%
106 locataires	
LOYERS ESTIMÉS DES SURFACES VACANTES	1%

Les acquisitions 2012 ont porté essentiellement sur des immeubles multilocataires, ce qui permet de diluer le risque locatif qui représentait 37,9% pour les cinq principaux locataires en 2011 contre 21,4% à fin 2012.

Pour exemple, le locataire DREAL sur l'immeuble de Rennes «L'Armorique» pèse 5,2% à fin 2012 contre 8,6% à fin 2011.

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour créances douteuses à fin 2012 s'élèvent à 367 K€ et correspondent principalement aux dernières acquisitions réalisées sur 2012 sur lesquels les locataires requièrent un délai supplémentaire de règlement pour cause de changement de propriétaire. Ces dossiers enregistrés sous la mention «contentieux» devraient être régularisés sur les premiers mois de l'année 2013. Dans ces conditions, seuls 20 K€ correspondent à une procédure de liquidation judiciaire sur l'immeuble de Suresnes.

Provision pour créances douteuses

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
103 K€	348 K€	84 K€	367 K€

Principaux contentieux au 31/12/2012

Immeuble	Montant provisionné	État d'avancement
Clermond Ferrand – Léon Jouhaux	59 K€	Régularisation en cours d'un avenant au bail
Limonest	53 K€	Facturation à régulariser
Fontenay-sous-Bois – Périgares B	47 K€	Liquidation judiciaire – impayé couvert par une garantie locative
Arcueil Le Plein Sud	40 K€	Régularisation en cours d'un avenant au bail
Fontenay-sous-Bois – Périgares B	33 K€	Régularisation en cours d'un avenant au bail

LES TRAVAUX

Le principal chantier de 2012 correspond à la rénovation de plateaux vacants ainsi qu'à la rénovation du hall d'entrée de l'immeuble de Suresnes.

Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Suresnes	536 K€	Rénovation de plateaux vacants et du Hall
Saint Jacques de la Lande	36 K€	Solde rénovation de l'étanchéité

Provision pour grosses réparations

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
1 100 K€	1 182 K€	638 K€	1 644 K€

La dotation correspond à un taux de 6% des loyers facturés des bureaux et 13% des loyers facturés des entrepôts.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2012 s'élève à 16 045 K€. Il est peu comparable au résultat de l'exercice précédent (7 638 K€) en raison de la forte collecte sur le marché primaire qui a permis l'acquisition de onze nouveaux actifs.

Ce résultat s'explique principalement par :

- l'augmentation des loyers facturés (+10,4 M€), résultant des investissements réalisés,
- la hausse de produits financiers (+203 K€) liée à la trésorerie placée en certificats de dépôt négociables, générée par le décalage entre la collecte et l'investissement des fonds,
- la hausse du montant de la dotation pour grosses réparations, en lien avec la hausse des loyers facturés (+635 K€),
- la hausse des charges non récupérables sur certains locataires (+1,2 M€).

Rapporté à une part, le résultat net 2012 a représenté 8,84€. La distribution a été fixée à 8,70€ par part pour 12 mois de jouissance, le solde, soit 0,14€ par part, sera porté au report à nouveau.

Distribution 2012 (en euros) par part de pleine jouissance sur l'année 2012	Dont revenus de capitaux mobiliers en euros par part	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libérateur*
8,70 €	0,308 €	NS	NS

*Taux selon la réglementation en vigueur.

▶ LE CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur en euros ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2008	9 210 447 €	-	60 199	211	178,00 €	-
2009	37 233 315 €	33 951 889 €	243 355	1 246	178,00 €	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 €
2012	392 546 898 €	206 273 433 €	2 565 666	11 320	185,00 €	18 760 079 €

⁽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 (en euros H.T.)
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	-	-
2012	22 627	1,56 %	Dans le mois	-	-

▶ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009		2010	2011	2012
			Depuis le 10 mars 2009			
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	178,00 €	178,00 €	185,00 €	185,00 €	185,00 €	185,00 €
Dividende versé au titre de l'année (1)	9,00 €		9,24 €	7,44 €	7,77 €	8,70 €
Rentabilité de la part en % (2)	5,06 %		4,99 %	4,02 %	4,20 %	4,70 %
Report à nouveau cumulé par part	5,33 €		1,30 €	0,04 €	0,02 €	0,11 €

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^{er} janvier de la même année et au 10 mars 2009 à partir de l'année 2009

En 2012, le **prix de souscription** de la part était de 185,00€. 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 décomposait comme suit

Valeur nominale : 153,00 €
Prime d'émission : 12,24 €
Commission de souscription : 19,76 € T.T.C.

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 10% H.T. (11,96% T.T.C.) du prix de souscription.

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription H.T., s'élevait à 168,48€.

▶ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

Conseil de surveillance

Les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

Rémunération du conseil de surveillance

Il est proposé à l'assemblée générale de porter la rémunération allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2013 de 19 200 euros.

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

▶ ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE

A partir du 11 avril 2013, le prix de la part Accimmo Pierre est porté à 187,00€ (frais de souscription inclus) et se décompose comme suit :

Valeur nominale : 153,00 €
Prime d'émission : 34,00 € y compris commission de souscription de 16,70 € H.T. soit 19,98 € T.T.C.

La nouvelle valeur de retrait s'élève à 170,30€ la part

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 renouveler l'autorisation de 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 en anticipant la collecte des capitaux.

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

Commission d'arbitrage

L'assemblée est également appelée à renouveler pour un an la commission d'arbitrage, votée précédemment, afin de permettre à la société de gestion de poursuivre, en tant que de besoin, sa politique d'arbitrage des actifs détenus depuis la création de la SCPI.

Cette commission est fixée à 2,5% H.T. du montant des ventes et se répartit comme suit : 1% H.T. du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature de l'acte de vente, et 1,5% H.T. du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature de l'acte d'acquisition.

Mandats des commissaires aux comptes

Les mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant arrivant à échéance, il est proposé à l'Assemblée Générale la nomination des sociétés KPMG SA et KPMG Audit FSI pour une durée de six exercices.

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

en euros

Année	2008	En % du total des revenus	2009	En % du total des revenus	2010	En % du total des revenus	2011	En % du total des revenus	2012	En % du total des revenus
Revenus (1)										
Recettes locatives brutes	13,24	83,90	11,53	96,16	9,31	93,10	9,19	94,74	10,70	96,66
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,52	16,00	0,46	3,84	0,54	5,40	0,50	5,16	0,37	3,34
Produits divers	0,02	0,10	0,00	0,00	0,15	1,50	0,01	0,10	0,00	0,00
TOTAL REVENUS	15,78	100,00	11,99	100,00	10,00	100,00	9,70	100,00	11,07	100,00
Charges (1)										
Commission de gestion	1,81	11,47	1,41	11,76	1,17	11,70	0,70	7,22	1,01	9,12
Autres frais de gestion	0,56	3,53	0,31	2,59	0,48	4,80	0,18	1,86	0,19	1,72
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,35	2,22	0,05	0,42	0,31	3,10	0,44	4,54	0,35	3,16
Charges locatives non récupérées	1,90	12,07	0,29	2,42	0,49	4,90	0,25	2,58	0,23	2,08
Sous total Charges externes	4,62	29,29	2,06	17,19	2,45	24,50	1,57	16,20	1,78	16,08
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)										
Pour travaux	1,47	9,32	0,99	8,26	0,33	3,30	0,16	1,65	0,30	2,71
Autres	-0,57	-3,62	-0,38	-3,18	0,14	1,39	0,03	0,30	0,15	1,35
Sous total charges internes	0,90	5,70	0,61	5,08	0,47	4,69	0,19	1,95	0,45	4,06
TOTAL CHARGES	5,52	34,99	2,67	22,27	2,92	29,19	1,76	18,15	2,23	20,14
Résultat courant	10,26	65,01	9,32	77,73	7,08	70,81	7,94	81,85	8,84	79,87
Variation du report à nouveau	1,26	7,96	0,08	0,67	-0,36	-3,60	0,17	0,21	0,14	1,26
Variation autres réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire (3)	9,00	57,03	9,24	77,06	7,44	74,40	7,77	80,10	8,70	78,59
Après prélèvement libératoire (3)	8,32	52,70	9,03	75,31	7,34	73,40	7,62	78,56	8,59	77,60

(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 2012 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D441-4 du Code de commerce, la société indique la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2012 par date d'échéance

en euros

Nature / Exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2012	524 678,20	194 900,24	49 418,62	254 795,34	25 564,00
	2011	3 199 120,89	21 986,57	2 968 214,46	166 312,36	42 607,50
Dettes litigieuses	2012	0,00				
	2011	0,00				
Total	2012	524 678,20	194 900,24	49 418,62	254 795,34	25 564,00
	2011	3 199 120,89	21 986,57	2 968 214,46	166 312,36	42 607,50

➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2012

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)		euros
Valeur comptable des immobilisations		403 071 288,96
Valeur nette des autres actifs		29 258 320,70
VALEUR COMPTABLE		432 329 609,66
	SOIT POUR UNE PART	168,51 €
VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTAT DU BILAN)		
Valeur vénale (expertise)		389 369 922,37
Valeur nette des autres actifs		29 258 320,70
VALEUR DE RÉALISATION		418 628 243,07
	SOIT POUR UNE PART	163,17 €
VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)		
Valeur de réalisation		418 628 243,07
Frais acquisition		24 140 935,19
Commission de souscription (10% + TVA)		52 955 193,72
VALEUR DE RECONSTITUTION		495 724 371,98
	SOIT POUR UNE PART	193,21 €

➤ EMPLOI DES FONDS

en euros

	TOTAL AU 31 décembre 2011	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31 décembre 2012
Fonds collectés	267 646 222,59	206 273 433,04	473 919 655,63
+cessions d'immeubles	5 491 151,04	884 204,30	6 375 355,34
+/- valeur de cession	-283 769,32	778 967,50	495 198,18
+ divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- commission de souscription	0,00		0,00
- achat d'immeubles	-224 314 640,49	-186 776 442,73	-411 091 083,22
- agencements des constructions			
- frais d'acquisition (non récup.)	0,00		0,00
- divers :			
prélèvements/ primes émission	-23 609 522,76	-18 760 078,96	-42 369 601,72
prélèvements/ primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
= SOMMES À INVESTIR	24 929 441,06	2 400 083,15	27 329 524,21

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous nous sommes réunis à quatre reprises au cours de cette dernière année afin de suivre l'évolution de la collecte, des investissements et de la situation locative et financière de votre société.

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 de la SCPI.

➤ L'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Cette année 2012 a été l'occasion de poursuivre le développement de notre société grâce à la collecte réalisée pour plus de 210 millions d'euros auprès de quelque 5 000 associés. C'est ainsi que notre société a pu acquérir, seule ou en indivision onze nouveaux actifs, présentés par la Société de gestion à votre Conseil de surveillance :

- ▶ 8 787 m² de bureaux/activités à Lesquin (59) pour 9,1M€
- ▶ 8 543 m² de bureaux à Fontenays-sous-Bois (94) pour 30,1M€
- ▶ 7 380 m² de bureaux à Lille (59) pour 27,9M€
- ▶ 14 528 m² de commerces à Coignières (78) pour 12,2M€ (achat en VEFA)
- ▶ 6 432 m² de bureaux à Nice (06) pour 23,2M€
- ▶ 10 299 m² de commerces à Pau (64) pour 21M€
- ▶ 6 289 m² de bureaux à Arcueil (94) pour 24,3M€
- ▶ 501 m² de bureaux à Paris 9^e pour 29,2M€
- ▶ 3 200 m² de bureaux à Valence (26) pour 8M€ (achat en VEFA)
- ▶ 3 109 m² de bureaux à Schiltigheim (67) pour 6,9M€ (achat en VEFA)
- ▶ 2 285 m² de bureaux à Dardilly (69) pour 6,9M€.

Par ailleurs la SCPI a cédé les bureaux du Passage de la main d'Or, apportés lors de la création, pour un montant de 1,9M€ avec une forte plus-value.

➤ LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Comme nous vous l'indiquions ces deux dernières années, les nouvelles souscriptions et les acquisitions réalisées au cours de l'année 2012 rendent difficiles une comparaison avec les résultats antérieurs.

A la fin de l'année 2012, les expertises réalisées sur les 40 immeubles composant le patrimoine d'Accimmo Pierre ont fait ressortir une valeur vénale de 389,4 millions d'euros. Pour mémoire, fin 2011, le patrimoine de la SCPI se composait de 30 actifs représentant une valeur vénale de 211,9 millions d'euros.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établissait à 163,17€ par part.

➤ LES RÉSULTATS 2012

Le résultat de l'année s'est soldé par un bénéfice net de 16 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 8,70€ par part (pour 12 mois de jouissance), à comparer aux 7,77€ par part de l'année 2011, soit une augmentation de 12%.

Nous vous proposons de voter en faveur de cette affectation du résultat et également de voter en faveur de l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion.

➤ LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-76 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

➤ LE PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART A COMPTER DU 11 AVRIL 2013

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à l'augmentation de la valeur de souscription à 187€ par part.

➤ LES ÉLECTIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de Mme Marie-Anne Fortin et de MM. Christian Bouthie et François Ferrus arrivent à échéance lors de la présente assemblée. Tous trois se représentent à vos suffrages.

Le Conseil de Surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

► RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012)

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 2012, 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 FRANCE. 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 25 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

A.A.C.E. Île-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 2012)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, 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

En application de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été conclues au cours de l'exercice :

- Bail commercial avec la Société BNP PARIBAS pour l'immeuble NICE SLAM :

Un bail commercial entre la SCI COP MERIDIA et la SCPI ACCIMMO PIERRE pour l'immeuble NICE SLAM qui a été signé en date du 24 janvier 2012, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012, suivi d'un avenant signé le 18 février 2013. Cet avenant fait état de la vente par la SCI COP MERIDIA à votre SCPI des locaux situés 1/3, boulevard Maître Maurice SLAMA, 06200 NICE. Votre SCPI devenant, de ce fait, le bailleur au titre du bail objet de l'avenant.

Ce bail commercial a généré :

- des loyers en 2012 pour un montant de 26 058€ T.T.C.
- des appels de fonds pour 6 790€ T.T.C.
- un dépôt de garantie pour 12 450€ T.T.C.

La Société concernée est la B.N.P. PARIBAS.

- Commission d'arbitrage versée à la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM FRANCE et fixée à 2,5% H.T. du montant de la vente de l'immeuble et répartie comme suit :

- 1% H.T. du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ;
- 1,5% H.T. du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition. La commission au titre de l'exercice 2012 s'est élevée à 46 524,28€ H.T.

► 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 FRANCE :

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 2012 s'est élevée à 18 760 079€ 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 2012, à 2 133 289€ H.T. sur laquelle la Société de gestion a consenti une remise exceptionnelle de 300.000€ H.T. La rémunération facturée s'est ainsi élevée pour 2012 à 1 833 289€ H.T.

Fait à Paris, le 25 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2012

En Euros

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	404 715 727,88	389 369 922,37	218 823 489,45	211 890 000,00
Terrains et constructions locatives	398 404 186,05	382 605 900,00	216 289 365,34	209 541 000,00
Améliorations et agencements	51 511,46	0,00	27 474,24	0,00
Immobilisations en cours	6 260 030,37	6 764 022,37	2 506 649,87	2 349 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-1 644 438,92	0,00	-1 100 078,56	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 644 438,92	0,00	-1 100 078,56	0,00
TOTAL	403 071 288,96	389 369 922,37	217 723 410,89	211 890 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	22 824,91	22 824,91	5 141,38	5 141,38
Immobilisations financières	22 824,91	22 824,91	5 141,38	5 141,38
Créances	9 958 485,54	9 958 485,54	7 255 858,80	7 255 858,80
Locataires et comptes rattachés	2 268 140,15	2 268 140,15	1 410 815,18	1 410 815,18
Locataires douteux	629 635,03	629 635,03	140 183,71	140 183,71
Dépréciations des créances douteuses	-367 066,61	-367 066,61	-102 563,50	-102 563,50
Autres créances	7 427 776,97	7 427 776,97	5 807 423,41	5 807 423,41
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	250 054,40	250 054,40	27 146,52	27 146,52
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	0,00	0,00	610 764,37	610 764,37
<i>Créances fiscales</i>	4 155 287,31	4 155 287,31	3 375 754,37	3 375 754,37
<i>Débiteurs divers</i>	3 022 435,26	3 022 435,26	1 793 758,15	1 793 758,15
Valeurs de placement et disponibilités	35 867 554,16	35 867 554,16	31 316 881,96	31 316 881,96
Valeurs mobilières de placement	30 593 600,97	30 593 600,97	29 746 916,85	29 746 916,85
Autres disponibilités	5 273 953,19	5 273 953,19	1 569 965,11	1 569 965,11
Dettes	-16 869 038,18	-16 869 038,18	-12 823 720,75	-12 823 720,75
Dettes financières	-1 909 231,66	-1 909 231,66	-1 102 578,45	-1 102 578,45
Dettes d'exploitation	-1 740 096,17	-1 740 096,17	-3 546 245,83	-3 546 245,83
Dettes diverses	-13 219 710,35	-13 219 710,35	-8 174 896,47	-8 174 896,47
<i>Dettes fiscales</i>	-538 061,57	-538 061,57	-399 240,45	-399 240,45
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-828 635,96	-828 635,96	-394 891,54	-394 891,54
<i>Locataires créditeurs</i>	-2 752 996,19	-2 752 996,19	-1 363 871,28	-1 363 871,28
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-5 367 276,97	-5 367 276,97	-2 893 721,94	-2 893 721,94
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-68 511,00	-68 511,00	-3 850,05	-3 850,05
<i>Créditeurs divers</i>	-3 664 228,66	-3 664 228,66	-3 119 321,21	-3 119 321,21
TOTAL	28 979 826,43	28 979 826,43	25 754 161,39	25 754 161,39
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	278 494,27	278 494,27	310 715,54	310 715,54
TOTAL	278 494,27	278 494,27	310 715,54	310 715,54
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	432 329 609,66		243 788 287,82	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		418 628 243,07		237 954 876,93

► TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
CAPITAL	222 262 335,00		170 284 563,00	392 546 898,00
Capital souscrit	222 262 335,00		170 284 563,00	392 546 898,00
PRIMES D'ÉMISSION	21 774 364,83		17 228 791,08	39 003 155,91
Prime d'émission	45 383 887,59		35 988 870,04	81 372 757,63
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	-23 609 522,76		-18 760 078,96	-42 369 601,72
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-283 769,32		778 967,50	495 198,18
REPORT À NOUVEAU	20 838,81	14 518,50	0,00	35 357,31
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	7 638 455,76	-7 638 455,76	16 044 811,08	16 044 811,08
Acomptes sur distribution	-7 623 937,26	7 623 937,26	-15 795 810,82	-15 795 810,82
TOTAL GÉNÉRAL	243 788 287,82	0,00	188 541 321,84	432 329 609,66

► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

► CHARGES

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 144 295,27	2 331 991,78
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 870 161,27	1 380 221,90
Charges d'entretien du patrimoine locatif	53 895,45	132 798,86
Grosses réparations	638 123,55	397 831,97
Autres charges immobilières	582 115,00	421 139,05
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	22 368 597,42	16 088 845,51
Diverses charges d'exploitation	2 045 790,93	792 103,87
Dotations aux amortissements d'exploitation	15 415,38	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	1 530 512,12	629 543,00
Provisions pour créances douteuses	348 028,21	81 939,04
Provisions pour grosses réparations	1 182 483,91	547 603,96
Autres charges	18 776 878,99	14 667 198,64
CHARGES FINANCIÈRES	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	171,60	0,00
Charges exceptionnelles	171,60	0,00
TOTAL CHARGES	26 513 064,29	18 420 837,29
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	16 044 811,08	7 638 455,76
TOTAL GÉNÉRAL	42 557 875,37	26 059 293,05

► PRODUITS

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	22 349 654,51	10 321 413,53
Produits de l'activité immobilière	22 108 876,86	10 160 253,29
Loyers	19 238 715,59	8 780 031,39
Charges facturées	2 870 161,27	1 380 221,90
Produits annexes	240 777,65	161 160,24
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	19 528 251,90	15 247 467,52
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	721 648,66	465 079,41
Reprises de provisions pour créances douteuses	83 525,11	49 635,05
Reprises de provisions pour grosses réparations	638 123,55	397 831,97
Reprises de provisions pour risques et charges	0,00	17 612,39
Transfert de charges d'exploitation	18 806 603,24	14 782 388,11
Transfert de charges	18 806 603,24	14 782 388,11
Autres produits		
PRODUITS FINANCIERS	679 120,95	477 080,40
Produits financiers	679 120,95	477 080,40
Produit sur titres de créances négociables	440 881,75	464 173,36
Intérêts de comptes bancaires	238 239,20	12 907,04
PRODUITS EXCEPTIONNELS	848,01	13 331,60
Produits exceptionnels	848,01	13 331,60
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL PRODUITS	42 557 875,37	26 059 293,05
TOTAL GÉNÉRAL	42 557 875,37	26 059 293,05

► L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2012

► 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.

► 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.

A 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

	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	214 972 984,57	177 058 205,12	2 506 649,87	884 204,30	393 653 635,26
Constructions sur sol d'autrui		3 406 800,00			3 406 800,00
Frais d'acquisition des immobilisations	1 316 380,77	42 785,40			1 359 166,17
Agencements	27 474,24	24 037,22			51 511,46
Immobilisations en cours	2 506 649,87	6 260 030,37	-2 506 649,87		6 260 030,37
TOTAL	218 823 489,45	186 791 858,11	0,00	884 204,30	404 731 143,26

Amortissements des agencements, aménagements, installations

Solde au 31 décembre 2011	0,00
Diminutions de l'exercice	0,00
Dotations de l'exercice	-15 415,38
Solde des amortissements au 31 décembre 2012	-15 415,38

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	333 318 017,00	319 308 500,00	186 357 341,78	180 591 000,00
Locaux d'activités	9 814 921,00	9 450 000,00	4 810 000,00	4 550 000,00
Commerces	45 095 248,00	43 732 400,00	24 025 937,50	22 900 000,00
Entrepôts	10 227 510,00	10 115 000,00	1 123 560,30	1 500 000,00
TOTAL	398 455 696,00	382 605 900,00	216 316 839,58	209 541 000,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	2 593 000,00	2 190 000,00	1 830 000,00	1 701 000,00
Locaux d'activités			676 649,87	648 000,00
Commerces	3 667 030,00	4 574 022,00		
Entrepôts				
TOTAL	6 260 030,00	6 764 022,00	2 506 649,87	2 349 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	404 715 726,00	398 369 922,00	218 823 486,45	211 890 000,00

➤ 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 facturés des entrepôts et à compter du 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.

➤ AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Immobilisations financières : Comprennent les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 22 824,91€.

Créances

Locataires : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4^e trimestre 2012 encaissées début 2013, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2012.

Locataires douteux : Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité 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 367 066,61€.

Locataires et comptes rattachés

Créances	Brut
Créances locataires	2 268 140,15
Créances douteuses	629 635,03
TOTAL	2 897 775,18

Autres créances :

- Créances auprès de L'État :	4 155 287,31€
- Fournisseurs débiteurs, provenant entre autres de la réédition de charges locatives	250 054,40€
- Appels de charges syndicats refacturés aux locataires :	2 816 768,92€
- Débiteur divers :	205 666,34€

Valeurs de placement et disponibilités

Disponibilités : Elles s'élèvent à 35 867 554,16€, dont 30 593 600,97€ sont placés 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 :	1 390 293,50€
- D'autres dettes fournisseurs pour :	349 802,67€

Dettes diverses : Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour :	538 061,57€
- Fournisseurs immobilisations :	828 635,96€
- Les locataires créditeurs pour :	2 752 996,19€
- L'acompte sur dividendes du 4 ^e trimestre, versé aux associés de la SCPI. en janvier 2013 pour :	5 344 056,44€
- Associés opération sur capital :	68 511,00€

- Les acomptes bloqués pour :	23 220,53€
- Les créditeurs divers :	3 732 739,66€

correspondant essentiellement aux acomptes sur charges facturés aux locataires pour 2 816 768,92€.

➤ CAPITAUX PROPRES

En 2012, il y a eu 1 135 598 parts souscrites et des retraits pour 22 627 parts.

Au 31/12/2012 le capital est de 392 546 898,00€ divisé en 2 565 666 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

Solde au 31/12/2011	- 283 769,32
Cession Passage Main d'Or	+ 778 967,50
Solde au 31/12/2012	+ 495 198,18

Report à nouveau : L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2011 a décidé de reporter sur report à nouveau, la somme de 14 518,50€. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 35 357,31€ au 31/12/2012.

Résultat de l'exercice : L'exercice 2012 se solde par un bénéfice de 16 044 811,08€. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2012 et en janvier 2013 pour 15 795 810,82€.

➤ COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES

Charges immobilières : Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	2 870 161,27€
- Charges d'entretien du patrimoine :	53 895,45€
- Grosses réparations	638 123,55€
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	106 385,73€
- Honoraires divers :	168 652,27€
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés :	307 077,00€

Charges d'exploitation : Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion :	1 843 487,60€
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes :	40 874,80€
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante :	8 203,10€
- Les frais de conseils et d'assemblées :	74 747,46€
- Les commissions de souscriptions :	18 760 078,96€
- La CVAE :	95 278,00€
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	1 530 512,12€
- Les dotations aux amortissements :	15 415,38€

➤ COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	19 238 715,59€
- Charges remboursées par les locataires :	2 870 161,27€
- Produits annexes :	240 777,65€

Autres produits d'exploitation :

Il s'agit des reprises des provisions utilisées dans l'exercice pour 721 648,66€ et des transferts de charges relatives aux commissions de souscriptions au capital pour 18 760 078,96€ et aux frais de cessions des immobilisations pour 46 524,28€.

Produits financiers :

- Intérêts sur certificats négociables :	440 881,75 €
- Sur loyers :	11 308,41 €
- Produits VEFA :	226 930,79 €

Produits exceptionnels :

848,01 €

Ils correspondent essentiellement à des régularisations diverses

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 365 599,84
Dettes fiscales	379 359,22
Locataires avois à établir	203 123,13
TOTAL	2 948 082,19

INFORMATIONS DIVERSES

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	1 215 690,44
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	3 600,97
TOTAL	1 219 291,41

État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 01/01/2012	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2012
Provisions pour grosses réparations	1 100 078,56	1 182 483,91	638 123,55	1 644 438,92
Provisions pour risques divers	0,00			
Dépréciation éléments financiers				
Dépréciation des créances douteuses	102 563,50	348 028,21	83 525,11	367 066,61
TOTAL	1 202 642,06	1 530 512,12	721 648,66	2 011 505,53

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2011

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2011 de 7 638 455,76 € a été affecté comme suit

Bénéfice net 2011	7 638 455,76
Report à nouveau 2011	20 838,81
Bénéfice distribuable	7 659 294,57
Dividendes versés	7 623 937,26
Report à nouveau 2012	35 357,31

Remboursements de charges

Charges de copropriété et de fournitures locatives	751 086,95
Assurances	187 277,27
Impôts fonciers	1 295 081,37
TOM	265 164,17
Taxe sur les bureaux en Île de France	371 551,51
TOTAL	2 870 161,27

Commission de gestion

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion se calcule comme suit : 1% hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.

Recettes locatives hors taxes	20 653 765,35
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	679 120,95
Base totale de la commission	21 332 886,30
Commission au taux de 10%	2 133 288,63
Remise exceptionnelle accordée par la société de gestion	- 300 000,00
TVA non récupérable	10 198,97
TOTAL COMMISSION DE GESTION	1 843 487,60

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNÉS

- Promesses d'achats :	20 876 657,22
------------------------	---------------

Au 31 décembre 2012, il reste dû au titre des actifs d'acquisition en l'état futur d'achèvement :

- un immeuble de bureaux situé à Valence (26) pour 6,8 M€ frais inclus
- un immeuble de bureaux situé à Schiltigheim (67) pour 8,5 M€ frais inclus
- un retail Park situé à Coignières (78) pour 5,6 M€ frais inclus

ENGAGEMENTS REÇUS

- Promesses de ventes :
- Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à un an de loyer.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2012
BUREAUX PARIS								
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 Immeuble vendu en 2012	01/01/75	625				0		
75011 PARIS 3 bis et 3 ter boulevard de Charonne	28/10/10	3 028	14 464 225	4 750		14 468 975		
75009 PARIS 5-7 rue du delta	23/11/12	5 015	29 230 300	2 500		29 232 800		
TOTAL BUREAUX PARIS		10 828	47 219 525	7 250	0	47 226 775	20 900 000	47 400 000
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	508 632	22 784	8 931 416		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbannières 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	6 200		6 285 841		
94000 CRÉTEIL 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		
94110 ARCUEIL 29/35 rue aristide briand	15/06/12	6 289	24 333 000	5 500		24 338 500		
94120 FONTENAY SOUS BOIS 201 avenue carnot	14/06/12	8 543	30 053 356	3 880		30 057 236		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		71 627	147 977 657	1 028 719	22 784	149 029 160	90 211 000	142 166 000
BUREAUX PROVINCE								
31130 BALMA 11 rue de la Tuilerie Route de Lavaur	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	5 250		5 705 250		
69009 LYON 52 Quai Paul Sedallian 35 % en indivision	16/06/11	14 012	15 630 300	2 555		15 632 855		
69760 LIMONEST 304 Route nationale 6 50 % en indivision	02/02/10	4 315	4 841 446	550		4 841 996		
63000 CLERMONT-FERRAND Boulevard Leon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 601	6 100 000	2 800		6 102 800		

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2012
06200 NICE 1 bd maitre Maurice Slama	24/07/12	6 432	23 248 000	4 550		23 252 550		
59000 LILLE 555-559 av Willy Brandt (Onix)	18/10/12	7 380	27 977 000	1 357		27 978 357		
69570 DARDILLY 16 chemin de cuers	13/11/12	2 285	6 850 000	4 450		6 854 450		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		59 161	136 756 746	305 336	0	137 062 082	71 181 000	129 742 500
COMMERCES RÉGION PARISIENNES								
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNES		0	0	0	0	0	0	0
COMMERCES 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 ANGLLET 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		
84000 PAU AV DU MARECHAL DE TASSIGNY 68% en indivision	29/11/12	10 299	21 064 585	4 726		21 069 311		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		28 638	45 083 585	11 664	0	45 095 248	22 900 000	43 732 400
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		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 401	4 999 999	4 922		5 004 921		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE		4 650	8 899 999	4 922	0	8 904 921	4 248 000	8 500 000
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	300 000	265 000
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		
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 787	9 100 000	3 950		9 103 950		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		13 417	9 816 510	3 950	17 082	9 837 542	1 200 000	9 850 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		192 528	397 045 145	1 361 841	48 711	398 455 697	211 890 000	382 605 900
TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT		116 631	259 073 704	1 061 410	48 711	260 183 825	79 435 000	248 718 400

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2012
BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS								
26000 VALENCE 354 AV DE CHABEUIL	03/08/12	3 200	1 202 500			1 202 500		
67300 SCHILTIGHEM AV DE LONDRES	16/04/12	3 109	1 390 500			1 390 500		
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		6 309	2 593 000	0	0	2 593 000	0	2 190 000
COMMERCES RÉGIONS PARISIENNES IMMOBILISATIONS EN COURS								
78310 COIGNIERES RUE DES FRÈRES LUMIÈRES Indivision 51 %	15/10/12	14 258	3 667 030			3 667 030		
TOTAL COMMERCES RÉGIONS PARISIENNES IMMOBILISATIONS EN COURS		14 258	3 667 030	0	0	3 667 030	0	4 574 022
LOCAUX D'ACTIVITÉ PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS								
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		20 567	6 260 030	0	0	6 260 030	0	6 764 022
TOTAL GÉNÉRAL		213 095	403 305 175	1 361 841	48 711	404 715 727	211 890 000	389 369 922

* Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

⁽¹⁾ Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1er janvier 2005

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2013

► ORDRE DU JOUR

- 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 2012,
- 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,
- 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 du Commissaire aux comptes titulaire,
- Nomination du Commissaire aux comptes suppléant,
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

► PROJET DES RÉSOLUTIONS

► 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 2012 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2012 :

- le capital atteignait la somme de 392 546 898,00€, soit une augmentation de 170 284 563,00€ par rapport au 31 décembre 2011.

► DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2012.

► TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise 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.

► 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.214-76 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 2012	16 044 811,08 €
Majoré du report à nouveau	35 357,31 €
Résultat distribuable	16 080 168,39 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2012 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	15 795 810,82 €
Nouveau report à nouveau	284 357,57 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2012 s'élève à 8,70 euros.

Le dividende unitaire est fixé 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} trim 2012	2 ^e trim 2012	3 ^e trim 2012	4 ^e trim 2012
3 mois	1,98€	2,01€	2,25€	2,46€
2 mois	1,32€	1,34€	1,50€	1,64€
1 mois	0,66€	0,67€	0,75€	0,82€

► SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur comptable 432 329 609,66€, soit 168,51€

► SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur de réalisation 418 628 243,07€, soit 163,17€

► HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur de reconstitution 495 724 371,98€, soit 193,21€

➤ NEUVIÈME RÉOLUTION

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

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

➤ DIXIÈME RÉOLUTION

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 à la date de clôture du dernier exercice social (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 2013.

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 l'augmentation de capital réalisée du fait des nouvelles souscriptions qui sera affectée 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 2013.

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% H.T. du montant des ventes ou des échanges et se répartit comme suit :

- ▶ 1% H.T. du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,
- ▶ 1,5% H.T. 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 2013.

➤ TREIZIÈME 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 1 823,49€ pour l'exercice 2012.

➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale porte le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 19 200€ pour l'exercice 2013.

➤ QUINZIÈME 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 11 915,01€ pour l'année 2012.

➤ SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de nommer KPMG SA, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de nommer KPMG AUDIT FSI, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

Il y a cette année 12 candidatures pour 3 postes 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 pouvoir, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 3 résolutions au maximum sur les 12 résolutions suivantes.

Les 3 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 3 années. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Christian BOUTHIE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur François FERRUS, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Madame Marie-Anne FORTIN, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Hedy AYARI, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Jean-Luc BRONSART, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Alain COURBES, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Vincent GADENNE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Patrick QUENNET, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT SIXIÈME 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 2015.

➤ VINGT SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Patrick WASSE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, la société EXO 7 CONSULTING, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ VINGT NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, la société SCI ARTEMIS, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2015.

➤ TRENTIÈME 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.

Depuis le 1er janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense. Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, il y aura lieu dorénavant de déclarer l'ensemble des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers des SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

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 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 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 du patrimoine. 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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

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 REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)

