



**ACCIMMO PIERRE**  
Rapport annuel 2014



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF  
SOUS LE N° GP-07000031 EN DATE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2007  
ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

**Jacqueline FAISANT**

- **MEMBRES**

**Christine SONNIER**

Directeur Général Délégué

**Cyril de FRANCQUEVILLE**

Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**

Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

**Sofia MERLO**

Co-Présidente du Pôle Wealth Management de BNP Paribas

- **VICE-PRÉSIDENTE**

**Dominique FIABANE**

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

- **MEMBRES**

**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 **M<sup>me</sup> Nathalie ROBIN**

Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

**Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, 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](http://www.reim.bnpparibas.fr)

# LA SCPI

## LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### • PRÉSIDENT

#### **Christian BOUTHIE**

12, avenue de Grimardet  
46300 Gourdon

### • VICE-PRÉSIDENT

#### **François FERRUS**

25, boulevard Flandrin  
75116 Paris

### • MEMBRES

#### **Franck BARBÉ**

50, rue Robert Thomas  
95390 Saint-Prix

#### **Aline CHAIX**

34, rue des Saules  
31400 Toulouse

#### **Edith DEBOUDÉ**

5, rue Choron  
75009 Paris

#### **Marie-Anne FORTIN**

61, rue des Tricots  
92140 Clamart

#### **Patrick KONTZ**

248, chemin de Millas  
40600 Biscarrosse

#### **Christian LEFEVRE**

Montée du Sault  
07170 Lavilledieu

#### **François MICHARD**

58 ter, avenue Sainte-Marie  
94160 Saint Mande

#### **Yves PERNOT**

2, chemin de la Côte  
26800 Étoile-sur-Rhône

#### **AXA France VIE**

représentée par **Eddy NGUYEN**  
Cœur Défense  
Tour B - La Défense,  
100, esplanade du  
Général de Gaulle  
92932 Paris La Défense Cedex

## ACCIMMO PIERRE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

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

**Siège social :** 167, quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux

**Visa AMF :** n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009  
actualisé en décembre 2014

**SIREN :** 351 380 472 RCS Nanterre

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### • TITULAIRE

#### **KPMG**

représentée par **Bernard PAULET**  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex

### • SUPPLÉANT

#### **KPMG Audit FSI**

Immeuble Le Palatin,  
3, cours du Triangle  
92923 Paris La Défense Cedex

## DÉPOSITAIRE

### **BNP Paribas Securities Services**

3, rue d'Antin  
75002 Paris

## EXPERT IMMOBILIER

### **Crédit Foncier Expertise**

4, quai de Bercy  
92224 Charenton Cedex

# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2014

### FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

Nom : ..... Accimmo Pierre  
 Type : ..... Immobilier diversifié Île-de-France  
 et grands marchés régionaux  
 Nombre de parts : ..... 5 135 468 parts  
 Capital : ..... 785 726 604€  
 Nombre d'associés : ..... 23 441 associés

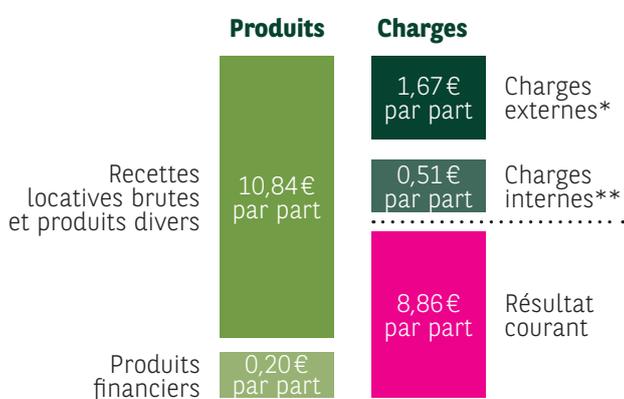
**i** Les chiffres du rapport annuel sont relatifs à l'intégralité du patrimoine, participations incluses.

### LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	799 M€	155,68€
Valeur de réalisation	832 M€	162,09€
Valeur de reconstitution	992 M€	193,25€

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS	Par part
Distribution pour 12 mois de jouissance	8,79€
Report à nouveau cumulé	0,40€
Parts souscrites en 2014	1 359 324
Retraits en 2014	67 925
Prix de souscription	187€
Valeur de retrait	170,30€

### 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
2,97%	4,28%	4,68%	0,43%

### 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 2014/2013** 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

**54** Immeubles

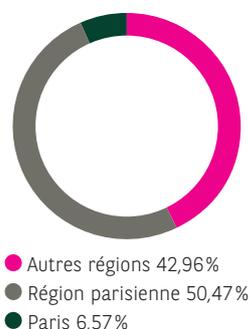
**95,41%** Taux d'occupation financier\*

**45,1 M€** De loyers facturés

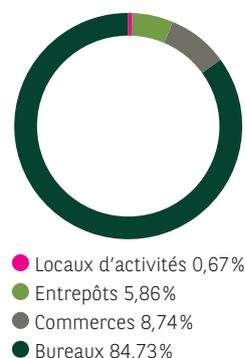
\* Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

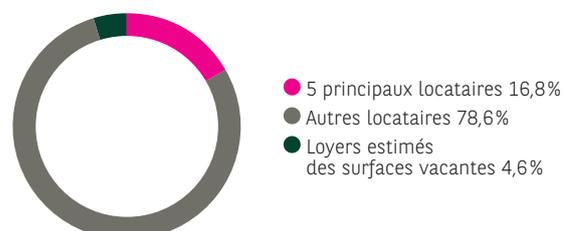
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



#### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



# 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 rajouter ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES.

Résultat cumulé sur 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 1<sup>er</sup> 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 a 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 font donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

## 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.

## RIX DE MARCHÉ

Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

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

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

## MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

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

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

### VALEUR VÉNALE

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

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



# RAPPORT ANNUEL 2014

## SOMMAIRE

La Société de Gestion.....	2
La SCPI.....	3
La SCPI en bref.....	4
Le contrôle interne.....	7
Les marchés immobiliers.....	8
La responsabilité sociétale des entreprises.....	9
Le rapport de la Société de Gestion.....	10
Le rapport du conseil de surveillance.....	19
Les rapports du commissaire aux comptes.....	20
Les comptes annuels de l'exercice 2014.....	22
L'ordre du jour et le projet de résolutions.....	37

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

## LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC de BNP Paribas Real Estate.

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

## LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

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

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

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

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

L'ensemble de ces thématiques sont reprises dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- les Inspecteurs 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

## BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 118 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à l'année 2013. Après un 3<sup>ème</sup> trimestre en retrait, le 4<sup>ème</sup> trimestre a été plus dynamique avec 568 000 m<sup>2</sup> enregistrés. Néanmoins, la barre des 2,3 millions de m<sup>2</sup>, soit la moyenne décennale en Île-de-France, n'est pas atteinte. Les grandes surfaces constituent encore le créneau le plus dynamique ce trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont bondi de 24% en 2014 par rapport à 2013.

Les petites et moyennes surfaces, de leur côté, sont restées un socle solide du marché et affichent une hausse de 8%. L'offre à un an s'élevait à 4,96 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014, un niveau quasi stable depuis fin 2013 (-1%). Cependant, l'offre devrait entamer sa décrue en 2015, en raison de la faiblesse des livraisons lancées ces derniers mois. Toutefois, 23% des offres sont neuves ou restructurées, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'établit à 7,6%, contre seulement 7,4% à la fin de l'année 2013. Alors que les offres en chantier connaissent un niveau particulièrement bas avec 624 000 m<sup>2</sup> recensés, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire s'élève à plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

Les développeurs privilégient des opérations pré-louées, avec seulement 11% des surfaces prévues pour un lancement en blanc. C'est le niveau le plus faible enregistré depuis 10 ans. Dans ce contexte, certains secteurs pourraient se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

## COMMERCE

En 2014, dans un contexte économique contrasté (PIB +0,4% et hausse du chômage), les dépenses de consommation continuent de se redresser (+0,6% en 2014 contre +0,3% en 2013).

La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1,2% sur un an à la fin de l'année 2014, malgré un léger fléchissement au dernier trimestre. Les performances sectorielles sont toutefois hétérogènes. Les secteurs des équipements de l'information, de la beauté-santé et de la culture-loisirs ont été dynamiques. L'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer se portent mieux qu'en 2013, malgré un marché résidentiel en berne, justifiant les résultats de l'ameublement. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser pour atteindre des records comme sur l'avenue des Champs-Élysées (20 000 €/m<sup>2</sup> pondéré/an).

En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2015, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique, en Europe comme en France, et une stabilisation du chômage, la consommation des ménages devrait légèrement s'accroître (+0,9%).

## INVESTISSEMENT

Avec 26,6 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2014 (+41% sur un an), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe sa deuxième meilleure année historique après 2007. L'Île-de-France, de par sa liquidité, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Les grands institutionnels français ont accéléré leurs processus d'investissement en se concentrant sur les grandes opérations. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche également de très bons résultats, en hausse de 38%. En termes de typologie, les investisseurs se tournent toujours vers les actifs les plus liquides, à savoir les bureaux et les commerces. Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement étrangers dominent le marché français avec 35% des montants engagés. Les acteurs disposant d'importantes liquidités tels que les compagnies d'assurances françaises et les SCPI/OPCI sont également bien présents sur le marché (34% des montants engagés). De son côté, les taux de rendement de bureaux se contractent, mécaniquement, par l'afflux de liquidité et de la baisse sensible des taux financiers. Paris QCA affiche dorénavant un taux de rendement « prime » de l'ordre de 4%. Sur l'ensemble de l'année 2015, les volumes investis resteront élevés, compris entre 23 et 25 milliards d'euros. Les investisseurs voudront profiter de la bonne tenue du marché et de la hausse des valeurs vénales pour concrétiser leurs plus values et pouvoir collecter de nouvelles liquidités.

## BUREAUX EN RÉGIONS

En 2014, le marché des bureaux en Régions rebondit de 7% par rapport à 2013, avec 1 315 000 m<sup>2</sup> placés. Après trois années de baisse, la courbe s'est inversée pour atteindre un volume en ligne avec la moyenne décennale. Avec 243 000 m<sup>2</sup> placés, Lyon maintient sa première place malgré une baisse de 4%, Lille se maintient à 166 000 m<sup>2</sup> (-3%). Les marchés de Toulouse (140 000 m<sup>2</sup>) et Aix/Marseille (126 400 m<sup>2</sup>) font de belles performances (+27% et +18%). Cette hausse globale est due principalement aux transactions de grandes surfaces qui ont tiré le marché vers le haut avec une augmentation de 35% par rapport à 2013. En effet, 25 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été réalisées en Régions représentant 20% des volumes commercialisés. On recense notamment les 25 500 m<sup>2</sup> de SAFRAN à Toulouse Blagnac, les 23 000 m<sup>2</sup> d'Amadeus à Villeneuve-Loubet (Alpes Maritimes) ou la Caisse d'Épargne pour 17 700 m<sup>2</sup> dans la tour Incity (Lyon Part-Dieu). Le classement des secteurs d'affaires en Régions montre que Toulouse Blagnac est en haut du podium avec 70 000 m<sup>2</sup> placés, devant Lille centre (65 000 m<sup>2</sup>). Lyon Gerland occupe la troisième place avec 58 000 m<sup>2</sup> et dépasse pour la première fois la Part-Dieu qui est à égalité avec Euroméditerranée (46 000 m<sup>2</sup>). L'offre à un an se stabilise à 2 460 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, le marché est à deux vitesses : le volume d'offres de seconde main poursuit sa tendance à la hausse (+4%), alors que l'offre neuve enregistre une baisse de -7%. La part de l'offre neuve est au plus bas depuis 2007, elle ne représente aujourd'hui que 27% de l'offre globale. Les valeurs locatives moyennes sont en hausse, que ce soit pour les biens neufs ou de seconde main. Cette tendance est toutefois à relativiser au regard de la progression du recours aux mesures d'accompagnement.

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale est, depuis quelques années, déjà au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter six grands principes axés autour de la prise en compte des questions

ESG (Environnementales, Sociétales et de Gouvernance), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Notre premier reporting sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable pour l'année 2013 est disponible sur le site [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

**La société de gestion  
BNP Paribas REIM France**

## LE POINT SUR ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 77% des actifs d'Accimmo Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.

**41 %**  
de sites équipés  
pour le tri sélectif

**74 %**  
de toitures  
terrasses sécurisées

**53 %**  
d'immeubles avec  
plan de prévention

**60 %**  
de DPE\* fiables  
\*(diagnostic de performance énergétique)

ACCÈS PMR

**37 %**  
en niveau 3  
(accessibilité totale)

**14 %**  
en niveau 2  
(accessibilité partielle)

**34 %**  
en niveau 1  
(accessibilité partielle)

**15 %**  
en niveau 0  
(pas d'accessibilité)

**0** chaudière  
au fioul

**1** actif  
HQE

**3** PEQA  
BBC

**1** label  
BBC

**4** actifs avec  
bornes pour voitures  
électriques

**11** actifs  
avec places  
de vélos

**5** sites  
avec amiante  
identifié

**5** sites identifiés  
comme pollué  
au niveau du sol

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers Associés,

Votre SCPI a poursuivi son développement en 2014 avec un volume d'investissement de 267 M€ pour une collecte brute de 254 M€, impliquant un léger surinvestissement à fin 2014 de 4 M€ après utilisation du solde de la collecte 2013.

Le contexte monétaire reste très favorable à l'investissement immobilier. La prime de risque immobilière, de l'ordre de 310 points de base, demeure à des niveaux confortables par rapport aux taux monétaires obligataires. Accimmo Pierre continue à attirer les investisseurs, par la qualité de son patrimoine immobilier et la résilience de sa distribution.

La stratégie d'investissement reste en phase avec les années précédentes. Les immeubles de bureaux récents, situés sur des zones tertiaires établies et présentant une bonne sécurité locative sont privilégiés. Les capitaux investis en 2014 se sont exclusivement concentrés sur la région parisienne et sur le grand Lyon.

L'afflux de liquidités sur le marché de l'investissement immobilier implique une contraction des taux de rendement. Paris QCA affiche un taux de rendement « prime » de l'ordre de 4%. Pour le reste de l'Île-de-France, il s'échelonne de 4,7% sur le marché de Paris hors QCA à 6,2% en 2<sup>ème</sup> Couronne. Dans ce contexte, le taux de rendement moyen effectif des investissements de votre SCPI sur 2014 s'élève à 6,3% AEM.

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 829 M€ (dont 106 M€ de participations) contre 581,4 M€ à fin 2013. A périmètre constant, les valeurs vénales sont en léger repli (-0,7%), la baisse du taux d'occupation et des valeurs locatives de marché ayant plus que neutralisé la contraction des taux de rendement retenus par les experts.

L'activité locative de votre SCPI reste dans l'ensemble très positive dans un contexte économique difficile. En effet, les principales surfaces libérées (Arcueil, Montreuil et Toulouse/Balma) se sont relouées quasi intégralement, ce qui reflète la bonne compétitivité de votre patrimoine.

La distribution a été arrêtée à 8,79€/part et le rendement (distribution sur prix de souscription) à 4,70%. La provision pour grosses réparations est portée à 5,7 M€ à fin 2014, soit une progression de +2 M€ sur 12 mois. Ces réserves permettront de faire face aux besoins à moyen terme de rénovation des actifs. Le report à nouveau s'élève à 0,4€/part, soit de l'ordre de 2 M€.

Pour mémoire, les assemblées générales ordinaire et extraordinaire réunies en 2014 ont approuvé des modifications des statuts de votre SCPI, en relation principalement avec la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI.

En application de ces décisions, BNP Paribas Securities Services a été nommée en qualité de dépositaire et a mis en œuvre ses missions.

## LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### INVESTISSEMENTS

Les acquisitions 2014 sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les 8 actifs ont représenté un volume d'investissement global de 267 M€ acte en main (AEM) et une surface totale de 81 632 m<sup>2</sup>.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net acheteur (€)
LA GARENNE COLOMBES (92) Vision Défense 89-91, boulevard National	7 781	Bureaux	28 590 000
ST-QUENTIN-FALLAVIER (38) Rue Santoyon ZAC de Chesnes Nord	13 385	Messagerie	13 000 000
GENNEVILLIERS (92) Le Chaganne 1, promenade de la Bonnette	8 555	Bureaux	32 200 000
LYON (69) Le Nobel - 99, cours Gambetta	5 045	Bureaux	13 900 000
VAULX-EN-VELIN (69) Le Chrysalis 2/4, avenue des Canuts	11 843	Bureaux	43 885 000
ST-DENIS (93) Le Podium 1, rue du Parc à Charbon	4 806	Bureaux	25 500 000
<b>TOTAL ACQUISITIONS DIRECTES</b>	<b>51 415</b>		<b>157 075 000</b>
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 1/3, rue du Passeur de Boulogne	19 398*	Bureaux	60 750 000
ST-PRIEST (69) Parc Mail	22 177	Bureaux	49 064 890
<b>TOTAL ACQUISITIONS INDIRECTES</b>	<b>30 217</b>		<b>109 814 890</b>
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>81 632</b>		<b>266 889 890</b>

\*La part d'Accimmo Pierre représente 41,45% du chiffre mentionné.



Le Chrysalis – Vaulx-en-Velin (69)



Bords de Seine 2 – Issy-les-Moulineaux (92)



Parc Mail – Saint-Priest (69)

Les revenus issus de l'actif Bord de Seine II à Issy-les-Moulineaux auront un caractère financier et non foncier.

Par ailleurs, votre SCPI a acquis la SCI Lyon Business Parc, qui détient un ensemble immobilier tertiaire sur la commune de Saint-Priest (69). Ce parc, composé de 11 bâtiments développant plus de 22 000 m<sup>2</sup>, bénéficie d'une localisation exceptionnelle sur la commune de Saint-Priest, au cœur du Parc Technologique de Lyon.

#### CESSION

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice.

#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2014 EN % DES VALEURS VÉNALES, HORS PARTICIPATIONS)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	TOTAL
Paris	6,57%	-	-	-	6,57%
Région Parisienne	44,16%	3,17%	0,16%	2,98%	50,47%
Province	34,00%	5,57%	0,51%	2,88%	42,96%
<b>TOTAL</b>	<b>84,73%</b>	<b>8,74%</b>	<b>0,67%</b>	<b>5,86%</b>	<b>100,00%</b>

Ces acquisitions se sont concentrées sur la région parisienne ainsi que sur le grand Lyon, respectivement à hauteur de 55% et 45% du volume d'investissements de l'exercice. Le patrimoine acquis est composé à 71% d'actifs construits après 2000. Le taux de rendement moyen effectif de ces investissements s'élève à 6,3% AEM, pour un taux d'occupation moyen de 96,8%.

L'actif situé à Vaulx-en-Velin livré en 2014 est labélisé HQE BBC.

L'actif situé à Issy-les-Moulineaux (92) est en cours de certification HQE exploitation.

Deux acquisitions ont été rendues possibles par les propositions de modernisation des règles de gestion des SCPI que vous avez approuvées lors de la dernière assemblée générale. Toujours dans le cadre d'une démarche non spéculative et sécurisée, votre SCPI a maintenant la faculté de procéder à des acquisitions indirectes, via par exemple la détention de titres de participation de sociétés de personnes (SCPI, SCI, etc.), ou encore d'OPCI.

C'est ainsi que votre SCPI a acquis, aux côtés de deux autres fonds gérés par BNP Paribas REIM France, le Bord de Seine II, immeuble de bureau récent de 19 400 m<sup>2</sup> situé à Issy-les-Moulineaux, loué à des locataires de type institutions financières de premier plan. L'acquisition a représenté pour Accimmo Pierre un volume d'investissement de 60,7 M€ selon ces modalités prévues dans les nouvelles dispositions statutaires des SCPI, leur permettant des achats indirects (achat de la société détenant l'actif immobilier). Accimmo Pierre est investisseur dans cette opération à hauteur de 41,45%.

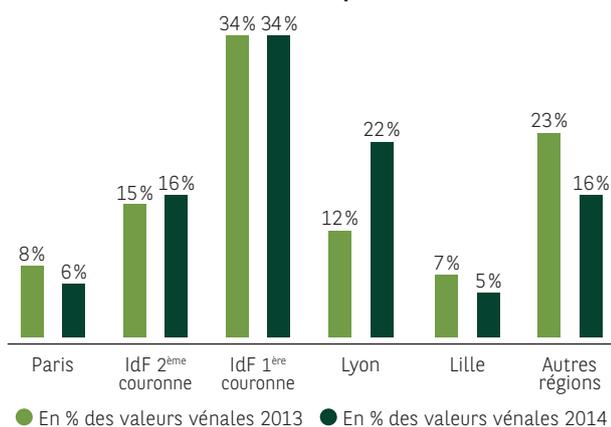
En 2014,  
votre SCPI a réalisé  
des investissements  
à hauteur de

**267 M€.**

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les deux graphiques ci-dessous présentent l'évolution de la répartition géographique et l'âge du patrimoine en intégrant les valeurs d'expertise des immeubles détenus via des participations (BDS2 et Lyon Business Parc).

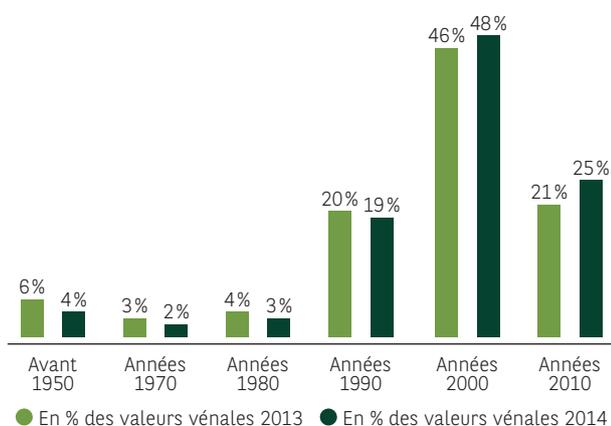
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



La part du patrimoine sur Lyon passe donc de 12% à 22% suite aux acquisitions à Saint-Priest, Vaulx-en-Verin, Lyon 3<sup>ème</sup> (Le Nobel) et Saint-Quentin-Fallavier, pour un volume d'investissement de 120 M€.

La part du patrimoine en Île-de-France est globalement stable, suite aux acquisitions situées à Issy-les-Moulineaux, Gennevilliers, La Garenne Colombes et Saint-Denis, pour un volume d'investissement global de 147 M€.

RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE



Les capitaux collectés continuent à être investis majoritairement sur des actifs récents, nécessitant peu de frais de rénovation à court terme. Plus de 70% du patrimoine, en valeur vénale, a été investi sur des actifs construits après 2000.

## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 829 M€ (dont 106 M€ de participations) contre 581,4 M€ à fin 2013. Cette évolution s'explique quasi intégralement par les acquisitions réalisées sur l'exercice. A périmètre constant, les valeurs vénales sont en léger repli (-0,7%). Cette évolution s'explique principalement par :

- la légère baisse du taux d'occupation sur 2014 ;
- des loyers de relocation généralement en baisse par rapport aux valeurs locatives de marché retenues par l'expert immobilier un an plus tôt, impliquant une baisse des valeurs vénales.

La contraction des taux de rendement a néanmoins permis de presque compenser cette évolution des valeurs locatives de marché. Le taux de rendement moyen effectif de votre SCPI est de 6,81% à fin 2014, contre 6,9% à fin 2013.

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

	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2014 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur par part*
Valeur de réalisation	628 253	163,43	832 386	162,09	-0,82%
Valeur de reconstitution	744 016	193,55	992 433	193,25	-0,15%

\* La poursuite de l'évolution de la SCPI en 2014 rend toute comparaison avec les résultats antérieurs difficile en raison du changement notable du périmètre des actifs par l'investissement de la collecte réalisée depuis la relance des souscriptions en 2009.

## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 54 immeubles, dont 52 actifs détenus en direct et 2 sous la forme de participations.

Le climat économique reste difficile et d'une façon générale le marché locatif reste favorable aux locataires. Les efforts commerciaux restent de règle (franchises de loyer, loyer à paliers, participation aux travaux d'aménagement du preneur...) mais pourraient marquer un premier infléchissement en 2015 avec la reprise de la demande locative de bureau placée en Île-de-France (+13% par rapport à 2013).

Moyenne 2013	98,40%
Au 31/03/2014	95,90%
Au 30/06/2014	95,36%
Au 30/09/2014	94,52%
Au 31/12/2014	95,41%
Moyenne 2014	95,30%

Les principales surfaces vacantes et libérées en 2014 ont trouvé preneurs. Suite à la liquidation judiciaire d'un locataire sur le site d'Arcueil (2 919 m<sup>2</sup> de bureau), deux tiers des surfaces seront en outre relouées à un locataire déjà présent sur l'immeuble à effet du 10 janvier 2015. Par ailleurs, les immeubles à Montreuil et Toulouse/Balma ont été reloués quasi immédiatement après leur libération. L'actif de Coignières (4 666 m<sup>2</sup> de commerce) est en cours de commercialisation avec un locataire déjà présent sur la zone.

## LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2014

Le total des principaux congés représente 1 829 K€ de loyer annuel.

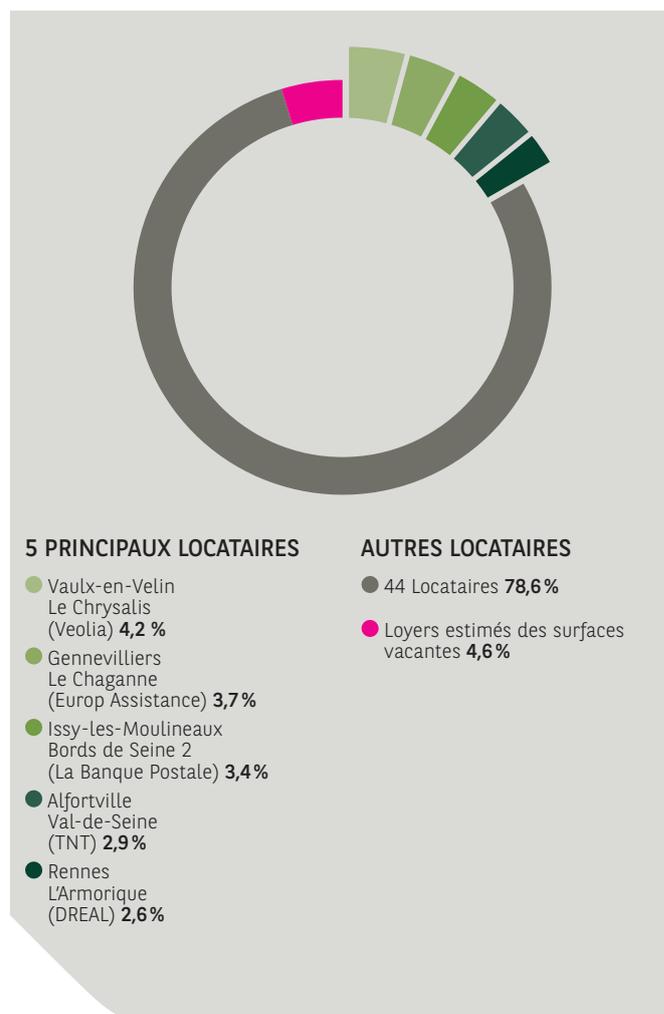
Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
ARCUEIL (94) 29-31-33-35, avenue Aristide Briand	2 919	Bureaux	SELECTION DU READER'S DIGEST
COIGNIÈRES (78) Rue des frères Lumière	4 666	Commerce	RAPP-SER (FLY)
MONTREUIL (93) 96/100 et 102, rue De Paris	1 256	Bureaux	BNP PARIBAS
BALMA (31) 11, rue de La Tuilerie	925	Bureaux	BNP PARIBAS
SCHILTIGHEIM (67) 1 & 3, rue de Lisbonne	630	Bureaux	ADIM EST RÉALISATIONS

## LES PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2014

Le total des principales relocations représente 750 K€ de loyer annuel.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
MONTREUIL (93) 96/100 et 102, rue de Paris	1 256	Bureaux	BNP PARIBAS
MALAKOFF (92) 2-6, rue Paul Vaillant Couturier	625	Bureaux	ACMS
BALMA (31) 11, rue de la Tuilerie	925	Bureaux	CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE
MERIGNAC (33) Immeuble Le Millenium	380	Bureaux	NEOPOST FRANCE
GENNEVILLIERS (92) 2, place des Hauts Tilliers	272	Bureaux	VSI VISA SOURIRE INTERNATIONAL

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2014)



Les acquisitions réalisées en 2014 entretiennent la mutualisation du risque locatif, puisque les 5 principaux locataires représentent 16,8% des loyers de la SCPI contre 16,5% à fin 2013. La société Veolia à Vaulx-en-Velin a signé un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Europ Assistance a pris à bail Le Chaganne à Gennevilliers pour une durée ferme de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

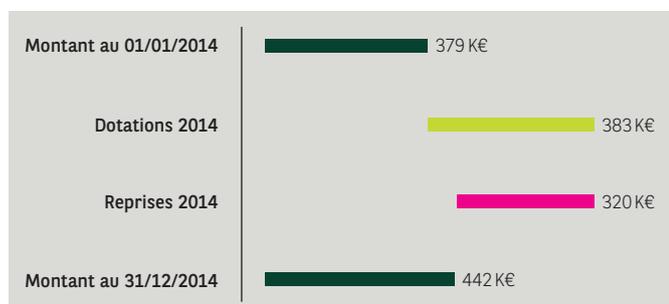
# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour créances douteuses à fin 2014 s'élèvent à 442 K€ et s'expliquent pour 90% par la liquidation judiciaire d'un locataire sur le site de Coignières (78).

Les reprises sur 2014 correspondent intégralement à des paiements réalisés par les locataires, aucun passage en perte n'a été constaté sur l'exercice.



### PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2014

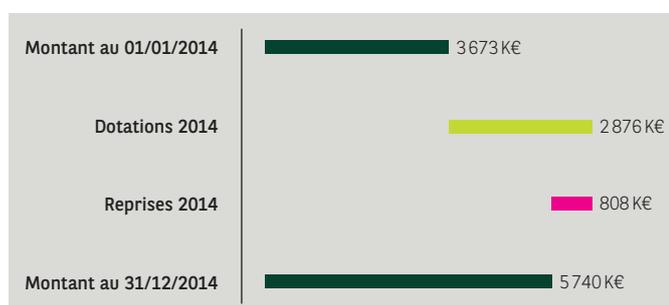
Immeuble	Montant	Commentaires
COIGNIÈRES (78)	339 666€	Liquidation judiciaire prononcée
PARIS (9 <sup>ème</sup> ) Rue Bergère	19 092€	Liquidation judiciaire prononcée

## LES TRAVAUX

### PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Au cours de l'année 2014, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 2 876 K€, soit la dotation habituelle correspondant à :

- 6% des loyers facturés sur les Bureaux et Les Commerces ;
- 13% des loyers facturés sur les entrepôts.



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

Immeuble	Montant	Nature
ARCUEIL - Plein Sud	425 907€	Rénovation plateaux vacants
MERIGNAC - Millenium	79 350€	Rénovation plateaux vacants
MALAKOFF - Pélissier	76 140€	Remplacement ascenseurs
RENNES - L'Armorique	43 864€	Mise en place de garde corps
LYON 9 <sup>ème</sup> - Paul Sedallian	26 261€	Remplacement de vannes sur la climatisation

Des reprises ont été effectuées pour un total de 808 K€ correspondant principalement :

- aux travaux de remise en état des plateaux libérés sur le site d'Arcueil pour un montant de 426 K€. Sur les 3 000 m<sup>2</sup> libérés, deux tiers des surfaces sont relouées à un locataire déjà en place sur l'immeuble ;
- à la rénovation d'un plateau de 620 m<sup>2</sup> sur le site de Merignac pour 79 K€ ;
- au remplacement d'ascenseurs sur le site de Malakoff Le Pélissier pour 76 K€.

Le solde de provision disponible au 31 décembre 2014 s'élève en conséquence à 5 740 K€ (vs. 3 673 K€ au 31 décembre 2013).

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2014 s'élève à 37 329 K€, en forte progression par rapport au résultat 2013 (27 095 K€) qui s'explique par les acquisitions réalisées sur l'exercice.

Pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part. Rapporté à une part, le résultat net 2014 a représenté 8,86€, contre 9,35€ à fin 2013. Cette baisse s'explique principalement par la diminution des revenus locatifs bruts, passant de 11,54€ à 10,84€/part. Les acquisitions ayant été réalisées majoritairement sur le quatrième trimestre, par rapport à une collecte, dont le rythme a été linéaire sur l'exercice, les revenus locatifs ont donc été ponctuellement dilués.

La distribution a été fixée à 8,79€ par part pour 12 mois de jouissance, stable par rapport à l'exercice 2013. Après distribution, le report à nouveau (après affectation du résultat de l'exercice) sera de 0,40€/part, contre 0,46€/part en 2013.

### DISTRIBUTION COURANTE 2014 (par part)

**8,79€**

### DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

**0,20€**

### PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (PAR PART - 15,5%)

**0,03€**

### PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR\* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX (PAR PART - 39,5%)

**0,08€**

\* Sauf cas de dispense justifié.

## LE CAPITAL

DATE DE CRÉATION : 17 JUILLET 1989

NOMINAL DE LA PART : 153€

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions
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€
2013	588 142 557€	239 309 249€	3 844 069	17 525	187,00€	21 891 910€
2014	785 726 604€	242 625 960€	5 135 468	23 441	187,00€	22 700 711€

<sup>(1)</sup> Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

<sup>(2)</sup> 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 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la Société de Gestion (en euros HT)
2010	3 049	1,25%	Dans le mois	-	-
2011	13 172	2,27%	Dans le mois	-	-
2012	22 627	1,56%	Dans le mois	-	-
2013	38 143	1,45%	Dans le mois	-	-
2014	67 925	1,77%	Dans le mois	-	-

Le **prix de souscription** de la part est fixé à 187,00€ depuis le 11 avril 2013. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit

Valeur nominale : 153,00€

Prime d'émission : 34,00€ dont commission de souscription de 20,04€ TTC

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

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT s'élève à 170,30€.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013		2014
					depuis le 11 avril 2013	
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	185,00€	185,00€	185,00€	185,00€	187,00€	187,00€
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	7,44€	7,77€	8,70€		8,79€	8,79€
Rendement de la part en % <sup>(2)</sup>	4,02%	4,20%	4,70%		4,70%	4,70%
Report à nouveau cumulé par part	0,04€	0,02€	0,11€		0,46€	0,40€

<sup>(1)</sup> Dividendes versés pour une jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels, les autorisations de contracter des emprunts et la décision de distribuer une partie du solde positif du compte « plus-ou-moins values sur cession d'immeubles », les associés sont appelés à s'exprimer sur la nomination d'un membre du conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance lors de la prochaine assemblée.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en Euro H.T.)

Année	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus	2013 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus	2014 <sup>(4)</sup>	% du total des revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	9,31	93,10	9,19	94,74	10,83	96,61	11,54	97,14	10,84	98,14
Produits financiers avant prélèvement	0,54	5,40	0,50	5,16	0,38	3,40	0,32	2,70	0,20	1,81
Produits divers	0,15	1,50	0,01	0,10	0,00	0,00	0,02	0,17	0,00	0,05
<b>Total Revenus</b>	<b>10,00</b>	<b>100,00</b>	<b>9,70</b>	<b>100,00</b>	<b>11,21</b>	<b>100,01</b>	<b>11,88</b>	<b>100,01</b>	<b>11,04</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,17	11,70	0,70	7,22	1,03	9,19	1,31	11,03	0,98	8,87
Autres frais de gestion	0,48	4,80	0,18	1,86	0,19	1,69	0,20	1,68	0,19	1,69
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,31	3,10	0,44	4,54	0,36	3,21	0,04	0,34	0,19	1,76
Charges locatives non récupérées	0,49	4,90	0,25	2,58	0,23	2,05	0,29	2,44	0,31	2,83
<b>Sous total charges externes</b>	<b>2,45</b>	<b>24,50</b>	<b>1,57</b>	<b>16,20</b>	<b>1,81</b>	<b>16,14</b>	<b>1,84</b>	<b>15,49</b>	<b>1,67</b>	<b>15,15</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine										
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
Pour travaux	0,33	3,30	0,16	1,65	0,30	2,68	0,70	5,89	0,49	4,45
Autres	0,14	1,39	0,03	0,30	0,15	1,33	0,00	-0,01	0,02	0,13
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,47</b>	<b>4,69</b>	<b>0,19</b>	<b>1,95</b>	<b>0,45</b>	<b>4,01</b>	<b>0,70</b>	<b>5,88</b>	<b>0,51</b>	<b>4,58</b>
<b>Total charges</b>	<b>2,92</b>	<b>29,19</b>	<b>1,76</b>	<b>18,15</b>	<b>2,26</b>	<b>20,15</b>	<b>2,54</b>	<b>21,37</b>	<b>2,18</b>	<b>19,73</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>7,08</b>	<b>70,81</b>	<b>7,94</b>	<b>81,85</b>	<b>8,95</b>	<b>79,86</b>	<b>9,35</b>	<b>78,64</b>	<b>8,86</b>	<b>80,27</b>
Variation report à nouveau	-0,36	-3,60	0,17	-0,21	0,14	1,25	0,51	4,29	0,07	0,62
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Revenus distribués</b>										
<b>avant prélèvement <sup>(3)</sup></b>	<b>7,44</b>	<b>74,40</b>	<b>7,77</b>	<b>80,10</b>	<b>8,70</b>	<b>77,61</b>	<b>8,79</b>	<b>73,99</b>	<b>8,79</b>	<b>79,61</b>
<b>après prélèvement <sup>(3)</sup></b>	<b>7,34</b>	<b>73,40</b>	<b>7,62</b>	<b>78,56</b>	<b>8,59</b>	<b>76,63</b>	<b>8,68</b>	<b>73,06</b>	<b>8,59</b>	<b>77,80</b>

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

<sup>(3)</sup> Pour 12 mois de jouissance.

<sup>(4)</sup> Ajustement du nombre de parts en jouissance.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en Euro)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2014	850 424,35	89 156,73	416 313,39	344 954,23	0,00
	2013	736 281,69	288 162,16	219 426,78	228 692,75	0,00
Dettes litigieuses	2014	0,00				
	2013	0,00				
<b>TOTAL</b>	<b>2014</b>	<b>850 424,35</b>	<b>89 156,73</b>	<b>416 313,39</b>	<b>344 954,23</b>	<b>0,00</b>
	<b>2013</b>	<b>736 281,69</b>	<b>288 162,16</b>	<b>219 426,78</b>	<b>228 692,75</b>	<b>0,00</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2014 (en Euro)

Valeur comptable (résultant du bilan)	
Valeur comptable des immeubles	758 268 725,84
Valeur comptable des participations	109 739 889,39
Valeur nette des autres actifs	3 416 431,80
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>871 425 047,03</b>

Soit pour une part : **169,69€**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	723 198 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	76 297 683,42
Valeur avance sur comptes courant	29 473 655,82
Valeur nette des autres actifs	3 416 431,80
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>832 385 771,04</b>

Soit pour une part : **162,09€**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	832 385 771,04
sur immeubles	49 900 662,00
sur titres	3 814 884,17
Frais d'acquisition	53 715 546,17
Commission de souscription	106 332 158,07
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>992 433 475,28</b>

Soit pour une part : **193,25€**

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## EMPLOI DE FONDS (en Euro)

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	712 585 268,77	242 625 960,50	955 211 229,27
+ Cessions d'immeubles	7 108 947,29		7 108 947,29
+/- Value de cession	1 130 899,45		1 130 899,45
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Commission de souscription	0,00		0,00
- Achat d'immeubles directs	-615 147 774,73	-155 970 314,21	-771 118 088,94
- Participations indirectes		-109 739 889,39	-109 739 889,39
- Agencements des constructions			
- Divers :			
Prélèvements/primes émission	-64 261 512,26	-22 700 710,80	-86 962 223,06
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
<b>= Solde</b>	<b>41 415 828,52</b>	<b>-45 784 953,90</b>	<b>-4 369 125,38</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2014, votre conseil s'est réuni à trois reprises afin d'assister et de surveiller les opérations effectuées par la société de gestion, conformément au mandat que vous lui avez confié. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle.

## LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Votre SCPI a poursuivi son développement en 2014 avec un volume d'investissement de 267 M€ pour une collecte de 254 M€, permettant d'être légèrement surinvesti en fin d'année.

Votre conseil a été régulièrement informé des projets d'investissements réalisés sur l'exercice, poste très important et opérations très fréquentes pour notre SCPI. L'actualité de ces investissements se produisant tout au long de l'année, notre avis consultatif est chaque fois sollicité, soit lors d'une réunion physique, soit par voie électronique.

L'activité locative de votre SCPI reste dans l'ensemble très satisfaisante dans un contexte économique difficile. En effet, les principales surfaces libérées dans l'exercice (Arcueil, Montreuil et Balma) se sont relouées quasi intégralement, ce qui conforte le choix des investissements réalisés.

Notre SCPI se situe toujours dans une fourchette haute de la moyenne des SCPI, en terme de taux d'occupation, ratio sur lequel nous sommes vigilants.

## LES VALEURS DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 829 M€ (dont 106 M€ de participations) contre 581,4 M€ à fin 2013. A périmètre constant, les valeurs vénales sont en léger repli (-0,7%). La baisse du taux d'occupation financier mais surtout celle des valeurs locatives de marché, expliquent ce mouvement.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établit, à fin d'année, à 162,09€ par part, contre 163,43€/part à fin 2013. Par ailleurs, la valeur de reconstitution s'élève à 193,25€/part, contre 193,55€/part à fin 2013.

## LES RÉSULTATS 2014

Dans ce contexte de poursuite du développement de votre SCPI, la distribution a été arrêtée à 8,79€/part et le rendement (distribution sur prix de souscription) à 4,70%. La provision pour grosses réparations est portée à 5,7 M€ à fin 2014, soit une progression de +2 M€ sur 12 mois. Ces réserves permettront de faire face aux besoins à moyen terme de rénovation des actifs. Le report à nouveau en revanche reste faible à 0,4€/part, soit 2 M€.

Nous incitons la société de gestion à « faire tourner » nos actifs et intensifier notre « compteur plus-values » encore modeste.

## LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

De même, le conseil de surveillance émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées et vous engage à les approuver.

## LE PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Connaissance prise des valeurs de la société, nous avons émis un avis favorable au maintien du prix de souscription de 187€ la part.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de M. Yves Pernot arrive à échéance à la présente assemblée.

M. Pernot est candidat à son renouvellement, et douze autres associés ont présenté une candidature pour ce seul poste à pourvoir.

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

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

À ce sujet, nous vous informons que le Président du Conseil de surveillance, Christian Bouthié, sera présent à l'assemblée.

Le Conseil de surveillance

# LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 juin 2010 et dont le mandat a été prorogé pour une durée d'un an par votre assemblée générale du 11 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la note « Plan prévisionnel d'entretien » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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

### VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 24 avril 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet

Associé

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes.

Avec la société **BNP Paribas** :

### Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial pour l'immeuble « Proxima 2 » situé à Montreuil (93), avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 146 475 € hors taxes et hors charges locatives ;
- Un bail commercial pour l'immeuble « Balma » situé 11, rue de la Tuilerie à Balma (31), avec date d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2014 pour un loyer annuel de 149 200 € hors taxes et hors charges locatives.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

### Commission de souscription

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

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2014, une commission sur les souscriptions de 22 700 710,80€, montant prélevé sur la prime d'émission.

### Commission de gestion

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus

et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets, ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société.

Le taux de cette rémunération est fixé à 10% hors taxes.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2014, un montant de 4 111 773,82 € hors taxes prenant en compte la remise exceptionnelle de 1 000 000 € hors taxes consentie par la société de gestion, majoré de 15 532,16 € de TVA. non récupérable.

### Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2014.

Avec la société **BNP Paribas** :

### Bail commercial

La société BNP Paribas a signé un bail commercial avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 portant sur la location de locaux à usage de bureaux et d'emplacements de stationnement situés dans l'immeuble sis 1, boulevard Maître Maurice Slama – 06200 Nice, appartenant à votre société. Le bail a été consenti moyennant un loyer global annuel de base d'un montant de 49 800 € hors taxes et hors charges locatives. À ce titre, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2014, un montant de 51 952,16 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 24 avril 2015  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ÉTAT DU PATRIMOINE (en Euro)

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>764 009 141,65</b>	<b>723 198 000,00</b>	<b>608 038 827,44</b>	<b>581 408 400,00</b>
Terrains et constructions locatives	763 875 610,78	723 198 000,00	606 643 390,57	580 058 400,00
Améliorations et agencements	133 530,87	0,00	45 436,87	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	1 350 000,00	1 350 000,00
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-5 740 415,81</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 672 653,17</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 740 415,81	0,00	-3 672 653,17	0,00
Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Écart de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.</b>	<b>109 739 889,39</b>	<b>105 771 339,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Titres, parts et actions des entités contrôlées	80 266 233,57	76 297 683,42	0,00	0,00
Créances rattachées aux titres, parts et actions	29 473 655,82	29 473 655,82	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>868 008 615,23</b>	<b>828 969 339,24</b>	<b>604 366 174,27</b>	<b>581 408 400,00</b>
<b>TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES</b>				
Titres, parts, act. Et créances ratt. Stes n.c.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>26 124,85</b>	<b>26 124,85</b>	<b>22 515,00</b>	<b>22 515,00</b>
Immobilisations financières	26 124,85	26 124,85	22 515,00	22 515,00
<b>CRÉANCES</b>	<b>22 185 723,52</b>	<b>22 185 723,52</b>	<b>17 906 896,74</b>	<b>17 906 896,74</b>
Locataires et comptes rattachés	8 246 557,30	8 246 557,30	5 502 157,28	5 502 157,28
Locataires douteux	593 754,58	593 754,58	507 286,51	507 286,51
Dépréciations des créances douteuses	-441 898,48	-441 898,48	-379 074,66	-379 074,66
<i>Autres créances</i>	<i>13 787 310,12</i>	<i>13 787 310,12</i>	<i>12 276 527,61</i>	<i>12 276 527,61</i>
Fournisseurs débiteurs	124 020,05	124 020,05	12 126,22	12 126,22
Fournisseurs, avoirs à recevoir	1 223 078,78	1 223 078,78	0,00	0,00
Créances fiscales	2 714 077,23	2 714 077,23	5 057 392,65	5 057 392,65
Débiteurs divers	9 726 134,06	9 726 134,06	7 207 008,74	7 207 008,74
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>21 145 374,75</b>	<b>21 145 374,75</b>	<b>57 825 978,61</b>	<b>57 825 978,61</b>
Valeurs mobilières de placement	9 300 454,67	9 300 454,67	51 759 135,39	51 759 135,39
Autres disponibilités	11 844 920,08	11 844 920,08	6 066 843,22	6 066 843,22
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DETTES</b>	<b>-40 147 526,78</b>	<b>-40 147 526,78</b>	<b>-29 153 790,24</b>	<b>-29 153 790,24</b>
Dettes financières	-5 161 479,44	-5 161 479,44	-3 651 250,17	-3 651 250,17
Dettes d'exploitation	-3 895 601,28	-3 895 601,28	-2 869 909,90	-2 869 909,90
<i>Dettes diverses</i>	<i>-31 090 446,06</i>	<i>-31 090 446,06</i>	<i>-22 632 630,17</i>	<i>-22 632 630,17</i>
Dettes fiscales	-878 563,66	-878 563,66	-919 840,05	-919 840,05
Fournisseurs d'immobilisation	-441 629,78	-441 629,78	-1 090 445,94	-1 090 445,94
Locataires créditeurs	-7 736 714,17	-7 736 714,17	-4 162 417,96	-4 162 417,96
Associés, dividendes à payer	-10 766 701,96	-10 766 701,96	-7 898 850,47	-7 898 850,47
Créditeurs divers	-11 266 836,49	-11 266 836,49	-8 561 075,75	-8 561 075,75
<b>TOTAL</b>	<b>3 209 696,34</b>	<b>3 209 696,34</b>	<b>46 601 600,11</b>	<b>46 601 600,11</b>

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	206 735,46	206 735,46	242 535,40	242 535,40
<b>TOTAL</b>	<b>206 735,46</b>	<b>206 735,46</b>	<b>242 535,40</b>	<b>242 535,40</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>871 425 047,03</b>		<b>651 210 309,78</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>832 385 771,04</b>		<b>628 252 535,51</b>	

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en Euro)

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>CAPITAL</b>	<b>588 142 557,00</b>		<b>197 584 047,00</b>	<b>785 726 604,00</b>
Capital souscrit	588 142 557,00		197 584 047,00	785 726 604,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>60 181 199,51</b>		<b>22 341 202,70</b>	<b>82 522 402,21</b>
Prime d'émission	124 442 711,77		45 041 913,50	169 484 625,27
Prime d'émission bloquée				
Prime de fusion	13 259,71			13 259,71
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime de fusion	-13 259,71			-13 259,71
Prélèvement sur prime d'émission	-64 261 512,26		-22 700 710,80	-86 962 223,06
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>1 130 899,45</b>			<b>1 130 899,45</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>284 357,57</b>	<b>1 471 296,25</b>		<b>1 755 653,82</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	27 095 596,51	-27 095 596,51	37 329 151,85	37 329 151,85
Acomptes sur distribution	-25 624 300,26	25 624 300,26	-37 039 664,30	-37 039 664,30
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>651 210 309,78</b>	<b>0,00</b>	<b>220 214 737,25</b>	<b>871 425 047,03</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

### CHARGES (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>13 302 912,27</b>	<b>5 687 046,95</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>11 035 673,64</b>	<b>4 733 450,52</b>
Primes d'assurance	391 890,96	140 075,83
Taxes foncières	2 982 369,64	2 384 362,01
Taxes sur les bureaux	799 157,92	700 422,30
Taxes locatives	702 650,63	451 576,85
Charges locatives	6 159 604,49	1 057 013,53
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>100 875,94</b>	<b>11 701,00</b>
Entretien réparations	11 067,49	10 213,38
Travaux refacturables	89 808,45	1 487,62
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>807 946,50</b>	<b>113 136,39</b>
Grosses réparations	807 946,50	113 136,39
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>592 229,13</b>	<b>371 654,37</b>
Loyer bail à construction	182 208,89	179 885,29
Charges locatives non récupérées	461 520,81	56 833,31
Primes d'assurance	-51 500,57	134 935,77
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>200 252,08</b>	<b>137 503,61</b>
Commissions et honoraires	184 730,54	113 666,50
Frais de contentieux	15 521,54	23 837,11
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>565 934,98</b>	<b>319 601,06</b>
Impôts fonciers	473 627,08	307 238,72
Taxes locatives	-22 829,39	1 292,36
Taxes sur les bureaux	116 950,29	8 494,98
Impôts divers	-1 813,00	2 575,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>30 827 418,39</b>	<b>28 768 164,35</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>4 190 501,21</b>	<b>3 826 766,23</b>
Rémunération de la Société de Gestion	4 127 305,98	3 784 988,95
Honoraires	48 674,76	32 373,00
Frais d'actes	1 300,76	0,00
Services bancaires	8 193,69	6 055,25
Cotisations et contributions	5 026,02	3 349,03
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>256 794,00</b>	<b>208 544,00</b>
Contribution économique territoriale	256 794,00	208 544,00
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>22 965 269,64</b>	<b>22 109 128,83</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	264 402,09	205 131,26
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	12 083,82
Commission sur augmentation capital	22 700 710,80	21 891 910,54
Autres charges de gestion courante	156,75	3,21

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>156 294,88</b>	<b>156 294,87</b>
Amortissements des immobilisations locatives	156 294,88	156 294,87
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>3 258 558,66</b>	<b>2 467 430,42</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	382 849,52	326 079,78
Provisions pour grosses réparations	2 875 709,14	2 141 350,64
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4,91</b>	<b>2 972,91</b>
Charges exceptionnelles diverses	4,91	2 972,91
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>44 130 335,57</b>	<b>34 458 184,21</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>37 329 151,85</b>	<b>27 095 596,51</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>81 459 487,42</b>	<b>61 553 780,72</b>

## PRODUITS (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>56 767 209,87</b>	<b>38 199 236,59</b>
<b>LOYERS</b>	<b>44 990 527,22</b>	<b>33 446 191,51</b>
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>741 009,01</b>	<b>19 594,56</b>
Produits des activités annexes	740 839,12	19 592,62
Autres produits de gestion courante	169,89	1,94
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>4 173 418,52</b>	<b>3 224 860,14</b>
Primes d'assurance	391 890,96	140 075,83
Taxes foncières	2 982 369,64	2 384 362,01
Taxes sur les bureaux	799 157,92	700 422,30
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>6 862 255,12</b>	<b>1 508 590,38</b>
Taxes locatives	702 650,63	451 576,85
Charges locatives	6 159 604,49	1 057 013,53
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>23 828 683,00</b>	<b>22 358 368,66</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	807 946,50	113 136,39
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	320 025,70	314 071,73
Transfert de charges	22 700 710,80	21 931 160,54
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>841 770,83</b>	<b>938 134,72</b>
Produit sur titres de créances négociables	783 597,74	401 699,81
Intérêts de comptes bancaires	58 173,09	536 434,91
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>21 823,72</b>	<b>58 040,75</b>
Produits exceptionnels divers	21 823,72	58 040,75
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>81 459 487,42</b>	<b>61 553 780,72</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>81 459 487,42</b>	<b>61 553 780,72</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2014

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2014 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 242 625 960,50 euros. La date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois qui suit celui de l'encaissement.

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

### MODIFICATION DU DESCRIPTIF DU PATRIMOINE

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

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées. Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la Société de Gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

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

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

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

### ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

### PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

### AMORTISSEMENTS

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

### CRÉANCES DOUTEUSES

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

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

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

## COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Compte tenu d'une remise exceptionnelle accordée d'un montant de 1 000 000,00€ HT, le taux appliqué pour l'année 2014 est de 8,04%.

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

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

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

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (En Euro)

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions	602 013 886,78	156 008 640,09	1 350 000,00		759 372 526,87
Construction sur sol d'autrui	3 406 800,00				3 406 800,00
Frais d'acquisitions	1 394 414,04	29 875,00			1 424 289,04
Agencements	45 436,87	88 094,00			133 530,87
Immobilisations en cours	1 350 000,00		-1 350 000,00		0,00
Amortissements construction sur sol d'autrui	-171 710,25	-156 294,88			-328 005,13
<b>TOTAL</b>	<b>608 038 827,44</b>	<b>155 970 314,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>764 009 141,65</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>					
SPPICAV		60 675 000,00			60 675 000,00
Société civile immobilière		19 591 233,57			19 591 233,57
<b>Créances rattachées aux titres, parts et actions</b>					
Compte courant Société civile immobilière		29 473 655,82			29 473 655,82
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>109 739 889,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>109 739 889,39</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>608 038 827,44</b>	<b>265 710 203,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>873 749 031,04</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (En Euro)

Désignation	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	646 089 056,78	612 525 000,00	501 864 737,78	478 999 000,00
Commerces	69 573 616,52	63 303 000,00	5 199 968,35	4 900 000,00
Entrepôts	43 146 500,00	42 480 000,00	69 486 271,31	66 309 400,00
Locaux d'activité	5 199 968,35	4 890 000,00	30 137 850,00	29 850 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>764 009 141,65</b>	<b>723 198 000,00</b>	<b>606 688 827,44</b>	<b>580 058 400,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux			1 350 000,00	1 350 000,00
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 350 000,00</b>	<b>1 350 000,00</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>				
Bureaux	80 266 233,57	76 297 683,42		
<b>Créances rattachées aux titres, parts et actions</b>				
Bureaux	29 473 655,82	29 473 655,82		
<b>TOTAL</b>	<b>109 739 889,39</b>	<b>105 771 339,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>873 749 031,04</b>	<b>828 969 339,24</b>	<b>608 038 827,44</b>	<b>581 408 400,00</b>

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

Désignation	Au 31 décembre 2014			
	SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)		SCI LYON BUSINESS PARK	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	48 858 919,44	48 716 146,00	45 850 000,00
Dettes		-492,98	-29 464 583,00	-29 473 655,82
Autres actifs			889 682,00	849 441,98
Disponibilités	10 084 013,18	10 148 011,04	1 439 213,00	1 365 469,60
Autres passifs			-1 989 224,43	-1 300 009,84
<b>TOTAL</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>	<b>19 591 233,57</b>	<b>17 291 245,92</b>
Compte Courant			29 473 655,82	29 473 655,82
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 473 655,82</b>	<b>29 473 655,82</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>	<b>49 064 889,39</b>	<b>46 764 901,74</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES (En Euro)

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Fonds de roulement syndics	26 124,85	22 515,00
<b>Total</b>	<b>26 124,85</b>	<b>22 515,00</b>

Détail des dettes financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Dépôts de garantie reçus	5 161 479,44	3 651 250,17
<b>Total</b>	<b>5 161 479,44</b>	<b>3 651 250,17</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES (En Euro)

Détail des débiteurs divers	Au 31/12/2014
Appels de charges syndics et ADB	9 272 252,98
Charges avancées en attente de remboursement	202 303,83
Indivisaires à recevoir	251 577,25
<b>TOTAL</b>	<b>9 726 134,06</b>

Détail des créditeurs divers	Au 31/12/2014
Acomptes sur charges refacturées	9 272 252,98
Impôt sur plus-values à régulariser	26 698,88
Fonds reçus sans BS et trop perçus sur souscriptions	56 019,45
Indivisaires à rembourser	331 133,50
Solde prix acquisition "Carré de soie"	1 316 550,00
Avances de trésorerie sur immeubles	264 181,68
<b>TOTAL</b>	<b>11 266 836,49</b>

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAL VARIABLE (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>588 142 557,00</b>
Mouvements de l'exercice	197 584 047,00	
Souscriptions : 1 359 324 parts	207 976 572,00	
Retraits : 67 925 parts	-10 392 525,00	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>785 726 604,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION VARIABLE (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>124 442 711,77</b>
Mouvements de l'exercice	45 041 913,50	
Souscriptions : 1 359 324 parts	46 217 016,00	
Retraits : 67 925 parts	-1 175 102,50	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>169 484 625,27</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>64 261 512,26</b>
Commission de souscription	22 700 710,80	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>86 962 223,06</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013 (En Euro)

Bénéfice net 2013	27 095 596,51
Report à nouveau 2012	284 357,57
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>27 379 954,08</b>
Dividende versé	-25 624 300,26
<b>Report à nouveau 2013</b>	<b>1 755 653,82</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (En Euro)

Détail des autres charges	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Frais de conseils et d'assemblées</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	264 402,09	205 131,26
<b>Pertes sur créances irrécouvrables</b>		
Couvertes par des provisions		12 083,82
Non couvertes par des provisions		
<b>Commission sur augmentation capital</b>	<b>22 700 710,80</b>	<b>21 891 910,54</b>
<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>156,75</b>	<b>3,21</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22 965 269,64</b>	<b>22 109 128,83</b>

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits des activités annexes</b>		
Indemnités d'occupation	405 635,67	2 500,00
Indemnités de remise en état	245 395,00	15 605,00
Travaux refacturés	89 808,45	1 487,62
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>169,89</b>	<b>1,94</b>
<b>TOTAL</b>	<b>741 009,01</b>	<b>19 594,56</b>

Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Commissions de souscription	-22 700 710,80	-21 931 160,54
<b>TOTAL</b>	<b>-22 700 710,80</b>	<b>-21 931 160,54</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits exceptionnels</b>		
Dépôt garantie locataire sortis	21 823,72	58 040,75
<b>TOTAL</b>	<b>21 823,72</b>	<b>58 040,75</b>
<b>Charges exceptionnelles diverses</b>		
	4,91	2 972,91
<b>TOTAL</b>	<b>4,91</b>	<b>2 972,91</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>21 818,81</b>	<b>55 067,84</b>

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR (En Euro)

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	3 624 206,55	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 467 808,91
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	454,67	Locataires avoirs à établir	366 594,85
Fournisseurs Avoirs à recevoir	1 223 078,78	Dettes fiscales	12 723,97
<b>TOTAL</b>	<b>4 847 740,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 847 127,73</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS (En Euro)

Désignation	Montant au 31 décembre 2013	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2014
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	3 672 653,17	2 875 709,14		807 946,50	5 740 415,81
Dépréciation des créances clients	379 074,66	382 849,52	320 025,70		441 898,48
<b>TOTAL</b>	<b>4 051 727,83</b>	<b>3 258 558,66</b>	<b>320 025,70</b>	<b>807 946,50</b>	<b>6 182 314,29</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN (En Euro)

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
NÉANT AU 31/12/2014		Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers	

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

### DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

(En Euro)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75009 PARIS 31, bis rue Bergère <b>(50% en indivision)</b>	02/02/09	1 054	3 525 000			3 525 000		
75009 PARIS 5-7, rue du Delta	23/11/12	5 417	29 229 857	4 000		29 233 857		
75011 PARIS 3 bis et 3 ter, boulevard de Charonne	28/10/10	3 028	14 464 225	4 750	10 910	14 479 885		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>9 499</b>	<b>47 219 082</b>	<b>8 750</b>	<b>10 910</b>	<b>47 238 742</b>	<b>48 575 000</b>	<b>47 600 000</b>

### BUREAUX RÉGION PARISIENNE

78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier <b>34% en indivision</b>	31/07/09	1 822	3 823 174	32 719		3 855 893		
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher <b>35% en indivision</b>	30/06/10	3 582	6 154 677	367 984		6 522 661		
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/11	8 524	17 133 000	1 650		17 134 650		
92150 SURESNES 10, rue Chevreul	30/12/09	2 637	8 400 000	508 632	22 784	8 931 416		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne - 1, promenade de la bonnette	28/10/14	8 555	32 200 000	4 500		32 204 500		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbanniers 2, place des Hauts Tilliers <b>50% en indivision</b>	18/05/10	1 642	3 550 740	2 700		3 553 440		
92240 MALAKOFF 218-224, avenue Pierre Brossolette	10/07/13	6 084	22 600 000	3 800	79 054	22 682 854		
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 067	30 200 000			30 200 000		
92250 LA GARENNE COLOMBES Vision - 89-91, boulevard National	17/02/14	8 136	28 590 000	3 500		28 593 500		
92360 MEUDON LA FORET 1-3, av du Maréchal Juin <b>51% en indivision</b>	06/06/11	5 483	14 509 500	2 015		14 511 515		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 111	49 260 000	4 150		49 264 150		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
93100 MONTREUIL 96/100 & 102, rue de Paris <b>30% en indivision</b>	11/05/10	1 256	5 303 854	89 065		5 392 919		
93200 SAINT DENIS LE PODIUM 1, rue du Parc A Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650		25 504 650		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, av Gaston Rousset	07/07/11	2 502	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		
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 328	24 333 000	5 500		24 338 500		
94120 FONTENAY S/S BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 616	30 053 356	3 880		30 057 236		
94470 BOISSY-ST-LEGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775		3 231 775		
95700 ROISSY EN FRANCE 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	5 556 590	3 100		5 559 690		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>100 577</b>	<b>336 327 532</b>	<b>1 049 444</b>	<b>101 838</b>	<b>337 478 814</b>	<b>238 859 000</b>	<b>319 985 000</b>

#### BUREAUX PROVINCE

06200 NICE 1, bd Maître Maurice Slama	24/07/12	6 152	23 248 000	4 550		23 252 550		
26000 VALENCE 354, av de Chabeuil	03/08/12	2 912	8 040 000	8 400		8 048 400		
31130 BALMA 11, rue de la Tuilerie Route de Lavour	22/07/11	6 475	17 020 000	271 524		17 291 524		
33700 MERIGNAC 5, av Henry le Chatelier	18/11/10	1 853	3 900 000	2 400	700	3 903 100		
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	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 419	4 999 999	5 922		5 005 921		
59000 LILLE 555-559, avenue Willy Brandt (Onix)	18/10/12	7 354	27 977 000	6 628		27 983 628		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26 Bis 26 Ter, rue Paul Doumer	28/12/10	3 131	5 700 000	5 250		5 705 250		

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
63000 CLERMONT-FD Boulevard Leon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		
67300 SCHILTIGHEIM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69003 LYON LE NOBEL 99, cours Gambetta	17/12/14	5 045	13 900 000	1 300		13 901 300		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 424	42 650 000	2 000		42 652 000		
69009 LYON 52, quai Paul Sedallian <b>35% en indivision</b>	16/06/11	4 915	15 630 300	2 555		15 632 855		
69120 VAUX EN VELIN LE CHRYSALIS 2-4, avenue Des Canuts	04/12/14	11 843	43 885 000	4 625		43 889 625		
69570 DARDILLY 16, chemin des Cuers	13/11/12	2 362	6 850 000	4 450		6 854 450		
69570 DARDILLY 16, chemin des Cuers	01/08/13	1 578	3 850 000	1 950		3 851 950		
69760 LIMONEST 304, route nationale 6 <b>50% en Indivision</b>	02/02/10	2 153	4 841 446	550		4 841 996		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>87 054</b>	<b>261 031 745</b>	<b>334 755</b>	<b>5 000</b>	<b>261 371 500</b>	<b>191 565 000</b>	<b>244 940 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
78310 COIGNIÈRES Rue des Frères Lumieres <b>51% en Indivision</b>	15/10/12	7 302	12 425 645	383	2 327	12 428 354		
92270 BOIS COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 939	12 360 000	1 456	2 610	12 364 066		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>10 241</b>	<b>24 785 645</b>	<b>1 839</b>	<b>4 937</b>	<b>24 792 420</b>	<b>23 379 000</b>	<b>22 979 000</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie - Lieudit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27B, av Jean Leon Laporte	29/07/11	1 700	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 M <sup>ai</sup> De Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) <b>68% EN INDIVISION</b>	29/11/12	5 414	20 751 995	3 264		20 755 259		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>23 859</b>	<b>44 770 995</b>	<b>10 202</b>	<b>0</b>	<b>44 781 196</b>	<b>42 930 400</b>	<b>40 324 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>								
78180 MONTIGNY LE BTX 8, Avenue des trois Peuples	07/07/09	975	910 000			910 000		
91140 VILLEBON/YVETTE ZAC de Courtaboeuf Avenue de la Baltique <b>20% en indivision</b>	12/01/79	469	381 123		8 846	389 968		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 444</b>	<b>1 291 123</b>	<b>0</b>	<b>8 846</b>	<b>1 299 968</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 190 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE</b>								
69780 MIONS Zac des Pierres Blanches 2 rue de l'Allemagne	01/07/09	2 248	3 900 000			3 900 000		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE</b>		<b>2 248</b>	<b>3 900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 700 000</b>	<b>3 700 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
94140 ALFORVILLE 13,rue Jean-Baptiste Preux	21/05/13	15 057	21 025 200	8 700	0	21 033 900		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>15 057</b>	<b>21 025 200</b>	<b>8 700</b>	<b>0</b>	<b>21 033 900</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 600 000</b>
<b>ENTREPÔTS PROVINCE</b>								
38070 SAINT-QUENTIN FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	8 650		13 008 650		
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3 950		9 103 950		
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>22 228</b>	<b>22 100 000</b>	<b>12 600</b>	<b>0</b>	<b>22 112 600</b>	<b>8 850 000</b>	<b>20 880 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>		<b>272 207</b>	<b>762 451 322</b>	<b>1 426 289</b>	<b>131 531</b>	<b>764 009 142</b>	<b>580 058 400</b>	<b>723 198 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>220 752</b>	<b>605 376 322</b>	<b>1 399 064</b>	<b>131 531</b>	<b>606 906 917</b>	<b>580 058 400</b>	<b>576 168 000</b>

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

### IMMOBILISATIONS EN COURS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>								
LA GARENNE COLOMBES			0	0	0	0		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		0	0	0	0	0	1 350 000	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		0	0	0	0	0	1 350 000	0

### TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
SPPICAV REAL ACCESS FUND 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 1-3, rue du Passeur de Boulogne <b>41,45%<sup>(2)</sup> en indivision de 19 447 m<sup>2</sup></b>	09/12/14	8 061	60 675 000			60 675 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>8 061</b>	<b>60 675 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 675 000</b>	<b>0</b>	<b>59 006 438</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 ST-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	22 008	18 375 164	1 216 070		19 591 234		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>22 008</b>	<b>18 375 164</b>	<b>1 216 070</b>	<b>0</b>	<b>19 591 234</b>	<b>0</b>	<b>17 291 246</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>30 068</b>	<b>79 050 164</b>	<b>1 216 070</b>	<b>0</b>	<b>80 266 234</b>	<b>0</b>	<b>76 297 683</b>

### CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 ST-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14		29 473 656			29 473 656		
<b>TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>		<b>0</b>	<b>29 473 656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 473 656</b>	<b>0</b>	<b>29 473 656</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>302 275</b>	<b>870 975 141</b>	<b>2 642 359</b>	<b>131 531</b>	<b>873 749 031</b>	<b>581 408 400</b>	<b>828 969 339</b>

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

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

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2015

1. Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2014,
2. Quitus à la Société de Gestion,
3. Approbation du rapport du conseil de surveillance,
4. Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
5. Affectation du résultat,
6. Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
7. Approbation de la valeur comptable de la société au 31 décembre 2014,
8. Constatation de la valeur de réalisation de la société au 31 décembre 2014,
9. Constatation de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2014,
10. Autorisation de contracter des emprunts,
11. Autorisation de contracter des emprunts relais,
12. Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
13. Fixation des jetons de présence,
14. Constatation du montant des frais de déplacement,
15. Nomination d'un membre du conseil de surveillance,
16. Pouvoirs pour formalités.

### 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 2014 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2014 :

- le capital atteignait la somme de 785 726 604,00€, soit une augmentation de 197 584 047,00€,
- le poste « primes d'émission » nettes de prélèvement s'élevait à 82 522 402,21€, soit une augmentation de 22 341 202,70€.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2014.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2014	37 329 151,85€
Majoré du report à nouveau	1 755 653,82€
Résultat distribuable	39 084 805,67€

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2014 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	37 039 664,30€
Nouveau report à nouveau	2 045 141,37€

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2014 s'élève à 8,79 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2014	2 <sup>ème</sup> trim 2014	3 <sup>ème</sup> trim 2014	4 <sup>ème</sup> trim 2014
3 mois	0,73€	0,73€	0,73€	0,74€
2 mois	0,73€	0,73€	0,73€	0,74€
1 mois	0,73€	0,73€	0,73€	0,74€

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » et délègue à la société de gestion la fixation de son montant dans la limite de 1 130 899,45€ au maximum et sa mise en paiement sur la base du nombre de parts souscrites au 30 avril 2015 et versée aux associés propriétaires de ces parts.

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

### SEPTIÈME 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 2014 :

**valeur comptable** 871 425 047,03€ soit 169,69€ par part

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur de réalisation** 832 385 771,04€ soit 162,09€ par part

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur de reconstitution** 992 433 475,28€ soit 193,25€ par part

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts après avis du conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, 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 2015.

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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts-relais pour le compte de la SCPI après avis du conseil de surveillance aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 70 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

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

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale 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, qui s'est élevée à 2 201,96€ pour l'exercice 2014.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 20 400€ pour l'exercice 2015.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 11 724,28€ pour l'année 2014.

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

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

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Yves PERNOT
- Monsieur Philippe BIANCHI
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Dominique CECCONI
- Monsieur Hugues DE CHAMPS
- Monsieur Joël DUPLOUICH
- Monsieur Christian DUROT
- Monsieur David GELDREICH
- Monsieur Paul-Clément GUISSADO
- Madame Dominique MESSANT
- Monsieur Alain PASCAL
- SCI Gaia

Ce candidat est élu pour une durée de trois années. Son mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2017.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

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

## ASSOCIÉS AYANT FAIT ACTE DE CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE – ACCIMMO PIERRE

15<sup>ème</sup> résolution – 1 poste à pourvoir – 13 candidats

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge (**)	Nombre de parts
Yves PERNOT (*)	Conseiller financier auprès des chirurgiens-dentistes Investisseur immobilier à titre personnel Membre de conseils de surveillance de SCPI	69	110
Philippe BIANCHI	2003-2011 : Directeur Général représentation française d'une organisation européenne / système de management, et expert auprès de la Commission Européenne Depuis 2012 : Retraité et dirigeant d'un cabinet de conseil Depuis 2014 : membre du comité consultatif de l'AFER (Association Française Épargne & Retraite)	64	310
Claude BOULAND	Viticulteur en Touraine d'une exploitation de 22 hectares de vignes	63	60
Jean-Luc BRONSART	Investisseur immobilier et bailleur privé, associé-fondateur et président de plusieurs conseils de surveillance de diverses SCPI de plusieurs groupes dont L'ÉPARGNE FONCIÈRE	60	80
Dominique CECCONI	Depuis septembre 2014 : Retraité Expert Crédit Maison des Entrepreneurs Paris-BNP PARIBAS	60	80
Hugues DE CHAMPS	Responsable marketing chez Orange	52	80
Joël DUPLOUICH	Responsable Centre de banque privée BNP PARIBAS	62	250
Christian DUROT	Retraité Expert cartophile honoraire	68	162
David GELDREICH	Ingénieur centralien indépendant Chef d'entreprise	46	105
Paul-Clément GUIASADO	Gérant majoritaire de la SARL BELIFLOR à BAULE (45130 Loiret)	56	555
Dominique MESSANT	Responsable développement analytique	38	168
Alain PASCAL	Ingénieur principal - Responsable de l'unité de gestion immobilière à la Métropole de Lyon	49	92
SCI Gaia	SCI familiale gérée par André PERON Directeur administratif et financier d'une structure agro-alimentaire de 5 000 salariés	-	1070

(\*) membre du conseil de surveillance de ACCIMMO PIERRE dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

(\*\*) à la date de l'assemblée.



## **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<sup>er</sup> juillet 2007)

