



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

# ACCIMMO PIERRE RAPPORT ANNUEL 2010



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007  
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 4 309 200 euros

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM

#### **Présidente**

Jacqueline FAISANT

#### **Membres**

Karl DELATTRE	Directeur Général Délégué
Cyril de FRANQUEVILLE	Directeur Général Délégué
Sylvie PITTICCO	Secrétaire Général – Directeur Financier
Michele CIBRARIO	Administrateur Délégué de BNP Paribas REIM sgr Italy

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM

#### **Présidente**

Marie-Claire CAPOBIANCO	Directrice de BNP Paribas Banque Privée France et Responsable de BNP Paribas Wealth Management Networks
-------------------------	---

#### **Vice-Présidente**

Dominique FABIANE	Directrice de Produits et Marchés de BNP Paribas
-------------------	--

#### **Membres**

François BENFEGHOUL	Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate
François DEBIESSE	Directeur de BNP Paribas Wealth Management
Nathalie ROBIN	Directrice de l'Immobilier de BNP Paribas Assurance

#### **Personnes chargées de l'information :**

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Patrick POUPARD

## LA SCPI

### ACCIMMO PIERRE Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R  
214-116 et suivants du code monétaire et financier

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

**Visa AMF : n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009  
351 380 472 RCS Nanterre**

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2010

#### **Président**

Christian BOUTHIE

#### **Membres**

Jérôme ABA  
Michel BULARD  
Jacques CASSORET  
Patrice CORDIER  
Bernard DEMANGEON  
François FERRUS  
Marie-Anne FORTIN  
Jean-Louis VILLANDRE  
AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN  
Société civile PABIM, représentée par Jacques TOURNIER

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### **TITULAIRE**

Cabinet AACE Ile-de-France,	10, rue de Florence 75008 Paris
-----------------------------	------------------------------------

#### **SUPPLEANT**

Société Auditeurs Associés Consultants Européens	10, rue de Florence 75008 Paris
---	------------------------------------

### EXPERT IMMOBILIER

Société Foncier Expertise	4, quai de Bercy 94224 Charenton cedex
---------------------------	---

# ACCIMMO PIERRE

## SOMMAIRE



Page 2

LA SCPI ACCIMMO PIERRE EN BREF  
LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Page 5

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Page 6

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Page 12

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 13

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Page 15

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

Page 23

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉOLUTIONS

# LA SCPI ACCIMMO PIERRE EN BREF

2

## La SCPI au 31/12/2010

Type	Immobilier diversifié Ile-de-France et grands marchés régionaux
Capital	88,6 millions d'euros (variable*)
Nombre de parts	579 039
Nombre d'associés	2 654
Nombre d'immeubles	19
Valeur vénale*	79,9 millions d'euros (108,36 euros par part)
Valeur de réalisation*	95,4 millions d'euros (164,80 euros par part)
Valeur de reconstitution*	112,4 millions d'euros (194,09 euros par part)
Taux d'occupation financier*	95,9 %

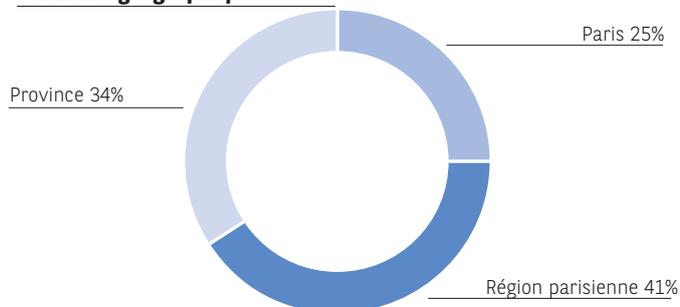
## Chiffres-clés 2010

Loyers facturés	3,5 millions d'euros
Produits financiers	210 682 euros
Dotations à la PGR*	249 254 euros
Distribution*	7,44 euros par part
Report à nouveau cumulé	0,04 euro par part
Parts souscrites en 2010	338 733
Retraits en 2010	3 049

## Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales)

### Par zones géographiques



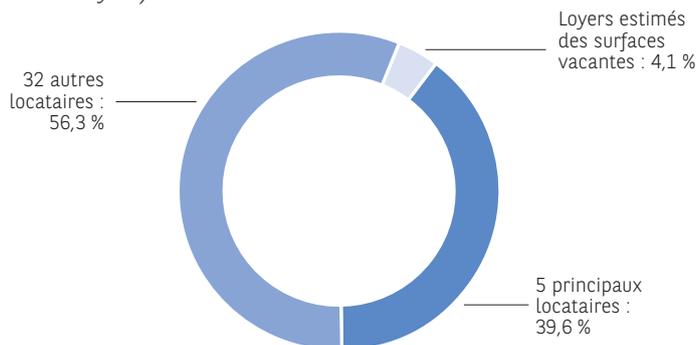
### Par types d'actifs



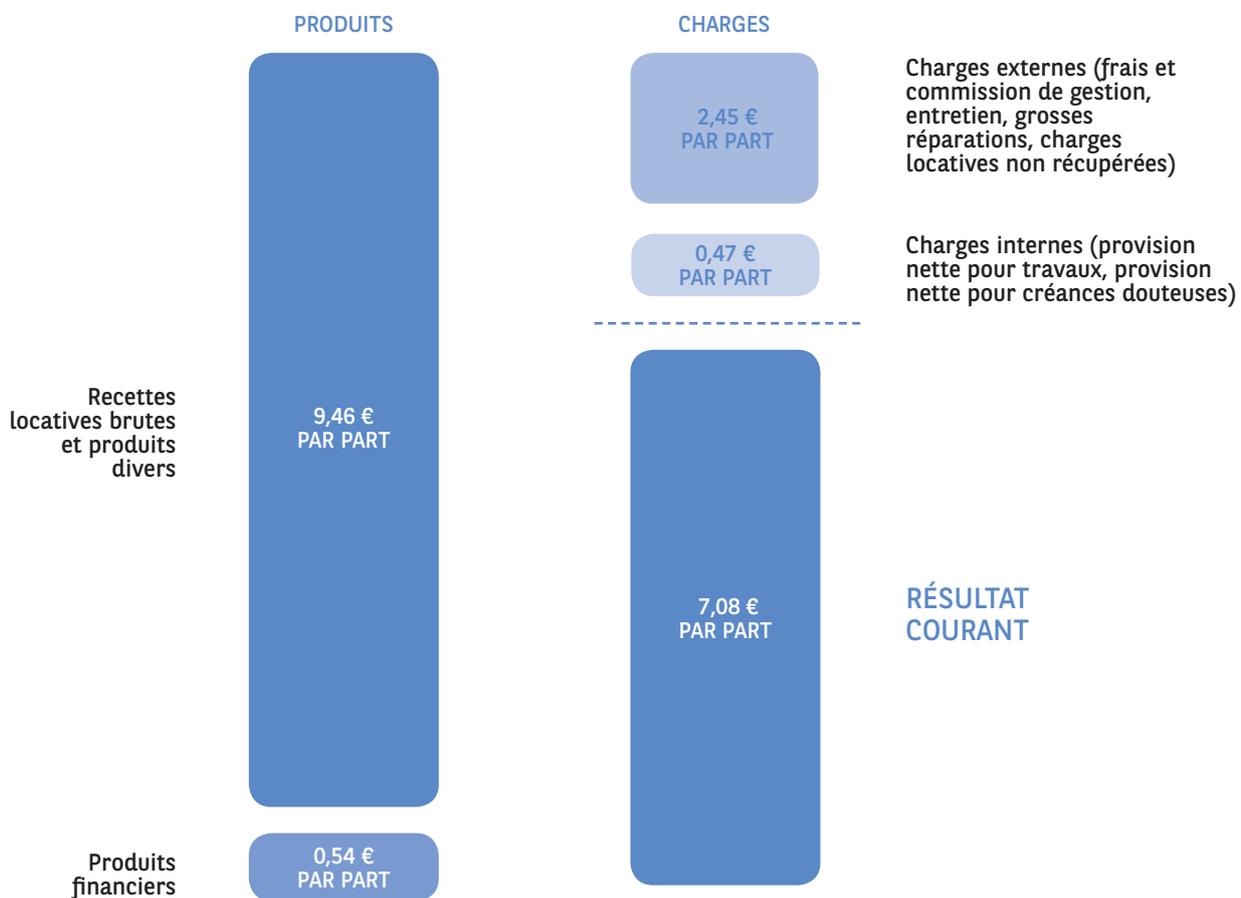
\* Voir glossaire, en fin de rapport.

## Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



## Produits, charges et résultat courant



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2010

## UN TOURNANT DANS LE CYCLE DES BUREAUX EN 2010

Le marché des bureaux en Île-de-France a confirmé son scénario de reprise et affiché une progression de son volume de transaction de +16% avec 2 161 000 m<sup>2</sup> placés au cours de l'année 2010, contre 1 870 000 m<sup>2</sup> en 2009. Avec 43% de l'ensemble des transactions franciliennes, Paris intra-muros s'est positionnée sans conteste comme le secteur le plus dynamique de l'année 2010. Ce rebond spectaculaire des transactions est en partie la conséquence d'un réajustement des valeurs locatives lors des trimestres précédents. Autre phénomène marquant de l'année écoulée, le retour de transactions « prime », comme en atteste plusieurs prises à bail significatives dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

Après plusieurs trimestres consécutifs de hausse, l'offre à un an s'est stabilisée depuis mi-2010 autour des 4,8 millions de m<sup>2</sup> disponibles. La forte consommation de surfaces neuves et la faible production d'immeubles expliquent en grande partie la tendance.

En 2011, le volume des transactions pourrait légèrement augmenter comparativement à 2010, dynamisé en partie par la politique immobilière de l'État. Dans ces conditions, l'offre à un an pourrait légèrement diminuer, se situant entre 4,6 et 4,8 millions de m<sup>2</sup> disponibles au cours des prochains mois.

## LES TRANSACTIONS DE BUREAUX ONT PROGRESSÉ DE 30% EN 2010

Une phase d'ajustement sur le marché des bureaux en Région s'est confirmée en 2010, par une progression de 30% du volume des transactions, corrélée à une légère baisse de l'offre disponible à un an. Ces performances s'expliquent par le retour déterminant des grandes transactions (+39% sur un an), avec le poids du secteur public, qui représente 30% des volumes de transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, Lyon a enregistré un volume de transaction significatif (220 000 m<sup>2</sup>), comme à Lille (180 000 m<sup>2</sup>) ; Aix/Marseille a retrouvé un bon niveau de transaction après deux années difficiles (+34%), tandis que Toulouse s'est maintenu dans une tendance haussière (141 000 m<sup>2</sup>).

Globalement, cette activité soutenue a permis une bonne consommation de l'offre disponible à un an (-6%), mais elle ne concerne pour l'instant que les locaux neufs. Des tensions apparaissent donc sur le marché des bureaux neufs, alors que l'offre de bureaux de seconde main a poursuivi sa progression (+2%). Ainsi, de grandes disparités apparaissent : l'offre neuve est rare dans les secteurs recherchés, mais l'offre de seconde main reste abondante par ailleurs. En outre, les mises en chantier sont quasiment interrompues. En conséquence, les trois secteurs « prime » des régions (Lyon Part-Dieu, Euro-Méditerranée et Euralille) risquent de connaître une activité limitée durant les deux prochaines années.

## MARCHÉ DES ENTREPÔTS : VERS UNE REPRISE PROGRESSIVE

Avec 1,6 millions de m<sup>2</sup> commercialisés pour 3,8 millions d'offre à un an, le marché des entrepôts s'est stabilisé en 2010 et présente des signes de reprise. La Région Parisienne, premier marché logistique français, a renoué avec ses meilleures performances. Certains marchés régionaux se sont redressés en fin d'année 2010, en particulier Lille et Lyon. Les logisticiens, profitant du retour des appels d'offre, ont été plus actifs qu'en 2009. Enfin, certains secteurs d'activité comme la grande distribution et, dans une moindre mesure, l'industrie cosmétique et le e-commerce ont fortement contribué au dynamisme du marché.

Les disponibilités encore élevées, en particulier pour les entrepôts de classe A de seconde main, pèsent sur le niveau des loyers. Toutefois, les valeurs « prime » résistent et les entrepôts répondant parfaitement aux fondamentaux géographiques et techniques présentent des perspectives de progression de loyer. Les prévisions de croissance économique sont mesurées, mais semblent suffisantes pour assurer une bonne tenue du marché des entrepôts, ainsi qu'une reprise plus franche en 2011. Encouragés par la reprise de demande après des mois de morosité, les développeurs commencent à envisager de nouveau le lancement d'entrepôts en blanc, tout au moins dans les meilleurs secteurs de la Région Parisienne.

## TRÈS BONNE RÉSISTANCE

### DES EMBLEMES COMMERCIAUX «PRIME»

Dès 2008, la crise avait commencé à éroder les croissances des chiffres d'affaires des commerces. En 2010, la plupart des secteurs d'activité, même les plus affectés par la récession, comme l'équipement du foyer, la culture, les loisirs, ont retrouvé les chemins de la croissance. En 2010, les transactions n'ont pas rattrapé leur niveau des meilleures années, mais la demande a été beaucoup plus active et diversifiée. Certains secteurs ont particulièrement contribué au dynamisme du marché. Les enseignes alimentaires, en perte de vitesse depuis quelques années, ont restructuré leurs réseaux en centre-ville comme en périphérie. Les enseignes de prêt-à-porter, notamment mass-market et moyenne gamme internationales, présentes à Paris, sont parties à l'assaut des grandes villes françaises.

Le potentiel de flux et de chiffres d'affaires a guidé les choix d'implantations des enseignes, qui ont limité leur prise de risques sur les emplacements secondaires et dans les nouveaux centres-commerciaux. Aussi, les meilleurs emplacements ont conservé des valeurs fortes. En 2011, grâce au maintien d'une croissance de la consommation privée (autour de +1%), le marché des commerces devrait rester relativement dynamique.

## LES VOLUMES INVESTIS ONT PROGRESSÉ DE 42% EN 2010

Avec 12,1 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 42% comparativement à 2009. Dans un premier temps, les mesures entreprises par les pouvoirs publics afin de limiter les impacts de la crise financière ont permis une amélioration des conditions de financement. Ainsi, les investisseurs ont pu emprunter davantage, et ce, à des taux historiquement bas. Par ailleurs, le rendement immobilier apparaît comme étant plus rémunérateur et moins volatil comparativement à celui d'autres classes d'actifs, tels que respectivement les obligations d'État et les actions. Enfin, certains marchés sous-jacents ont bien traversé la crise à l'instar des commerces, des immeubles neufs à cash flow sécurisés et la belle pierre de taille parisienne qui reste une valeur refuge.

En 2011, les acquéreurs continueront de privilégier les produits les plus sécurisés et situés dans les marchés les plus liquides. Dans ce cadre, les bureaux resteront la principale cible des investisseurs. Les commerces, qui ont particulièrement bien résisté au retournement de la croissance économique, affichant une faible vacance et une bonne tenue des loyers, seront également prisés. En termes de positionnement géographique, l'Île-de-France restera privilégiée, avec un potentiel de création de valeur plus important et une liquidité plus forte comparativement aux régions.

## LES TAUX DE VACANCE

En 2010, le taux de vacance des bureaux franciliens est resté stable, légèrement au-dessus des 7% avec, toutefois, de fortes amplitudes selon les zones géographiques. Ainsi, ce taux va de 5,2% dans les secteurs diffus de la capitale à plus de 16% dans la zone Péri-Défense (Courbevoie, Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes, Puteaux). Pour Paris intra-muros, il reste, en moyenne, sous la barre des 6%.

Il n'existe pas de statistiques globales comparables pour les bureaux en régions. A titre indicatif, le taux de vacance à Lyon augmente depuis 2007 il est passé de 4,8% fin 2007 à 7% fin 2010.

La tendance observée dans cette dernière métropole repose sur la forte baisse des transactions entre 2007 et 2009 et sur l'importante hausse de l'offre, notamment sur le créneau du neuf, entre 2007 et 2009. Ces opérations, lancées lorsque la conjoncture économique était favorable et les perspectives de croissance de loyers positives, ont ainsi alimenté un marché en perte de vitesse.

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La gestion environnementale du bâtiment est devenue un enjeu primordial du développement durable dans la mesure où le secteur immobilier représente entre 40 % et 45 % des consommations d'énergie, 20 % des émissions de gaz à effet de serre et 40 % des déchets (avec une croissance anticipée de 30 % sur les dix prochaines années). De ce fait, le secteur immobilier se doit de devenir un axe essentiel de préservation de l'environnement, tant dans sa phase de construction que dans sa phase d'usage.

Longuement débattus dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, les thèmes de l'énergie et du développement durable imposent en matière de constructions neuves pour les immeubles tertiaires, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 kWh m<sup>2</sup> annuels en moyenne après 2012 et, pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020.

La nouvelle réglementation thermique 2012 et le Diagnostic de Performance Energétique sont notamment les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier.

## > Le développement durable : un outil de valorisation des actifs sous gestion

Le Grenelle de l'Environnement marque un véritable tournant dans l'histoire de l'Immobilier. Au regard de ces nouveaux enjeux, des objectifs fixés et du calendrier pour y aboutir, BNP Paribas REIM s'implique fortement dans les problématiques environnementales, tout en affirmant sa volonté de positionner le mieux possible les actifs gérés sur le marché locatif.

La vision stratégique de BNP Paribas REIM en matière de développement durable en trois points :

### 1. les acquisitions :

BNP Paribas REIM a d'ores et déjà intégré les contraintes environnementales dans son processus d'investissement. D'ailleurs, en la matière, le choix entre l'immobilier vert et l'immobilier classique ne se posera probablement plus d'ici quelques années, car tout l'immobilier neuf sera vert.

### 2. l'arbitrage :

Pour les ventes, l'un des critères de choix des actifs à céder sera le fait que leur "verdissement" n'assurerait pas le meilleur retour sur investissement pour leur propriétaire actuel.

### 3. le travail sur le patrimoine existant :

BNP Paribas REIM doit examiner, au cas par cas, sa mise aux normes nouvelles à l'occasion de travaux de rénovation.

## > L'exemple de l'immeuble VÉLIZY GREEN :

### une rénovation aux couleurs du développement durable

#### VÉLIZY GREEN ?

Dans le cadre de sa stratégie de gestion des actifs, BNP Paribas REIM fait rénover, pour le compte d'une SCPI, 1.440 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Vélizy-Villacoublay dans les Yvelines. VÉLIZY GREEN, est l'une des quatre premières opérations à avoir obtenu la nouvelle certification NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE en Rénovation (phases Programme et Conception). Le projet vise également une labellisation BBC Effinergie Rénovation, en cours d'instruction.

#### POURQUOI CETTE OPÉRATION ET CET IMMEUBLE EN PARTICULIER ?

Tout en s'inscrivant dans les préoccupations environnementales de BNP Paribas REIM, cette opération porte sur un actif très représentatif, par sa taille et sa localisation, du parc immobilier francilien ainsi que des actifs appartenant aux SCPI gérées par BNP Paribas REIM. Il s'agit pour la société de gestion de prouver qu'une démarche environnementale et une rénovation vertueuse sont viables techniquement et économiquement sur des opérations de taille moyenne, démontrant au passage, que les labels et certifications ne sont pas l'apanage de grosses opérations tertiaires.

#### La certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE, définition...

Lancée en 2005 la certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE distingue des bâtiments dont les performances environnementales correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification nationale et internationale concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation des ouvrages en construction, en rénovation et en exploitation. Elle s'appuie sur des référentiels élaborés par Certivéa (organisme certificateur de référence) bâti autour des 14 cibles de la démarche HQE pour une démarche environnementale globale. 550 opérations sont à ce jour certifiées NF Bâtiments Tertiaires.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Après une année 2009 marquée par le réinvestissement des fonds disponibles et la relance des souscriptions, 2010 a marqué un tournant pour votre SCPI.  
C'est ainsi que l'année a permis de collecter 62 millions d'euros et de réaliser neuf investissements.  
À fin 2010, le capital d'Accimmo Pierre s'élève à 88,6 millions d'euros nominal, à comparer aux 37,2 millions d'euros nominal de fin 2009 et aux 9,2 millions d'euros nominal de fin 2008. De même, le nombre de ses associés a plus que doublé.

## > Le patrimoine

### ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2010, le patrimoine d'Accimmo Pierre s'est largement étoffé.

C'est ainsi qu'au cours du premier trimestre, Accimmo Pierre et une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM ont fait l'acquisition, en indivision, d'un immeuble de 4 315 m<sup>2</sup> de bureaux dans le Celtic Parc, à Limonest (69). Le montant total de cette acquisition s'est élevé à 9,6 millions d'euros acte en mains. La quote-part de votre société dans cette indivision est de 50 %. Ce bâtiment livré à l'été 2010 est principalement occupé par la société Sage (éditeurs de logiciels) dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes. Il répond au référentiel NF Bâtiments Tertiaires associé à la Démarche HQE Très Haute Performance Energétique.

Au deuxième trimestre 2010, la SCPI a acquis, en indivision avec deux autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM, le "Proxima 2", à Montreuil (93), composé de 4 185 m<sup>2</sup> de bureaux, loué à BNP Paribas pour une durée minimum de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2008. Le prix acte en main de cet actif s'est élevé à 18 millions d'euros et la quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 30 %.

En indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM, Accimmo Pierre a également acquis un ensemble immobilier composé de 10 075 m<sup>2</sup> de bureaux et 296 parkings, situé rue Hélène Boucher, à Guyancourt (78), et loué en totalité à France Télécom aux termes d'un bail de 6 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Cet investissement a représenté un total de 18,66 millions d'euros acte en main et la part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 35 %. Toujours en indivision, mais pour moitié, la SCPI a acquis un immeuble de bureaux situé à Gennevilliers (92), d'une superficie totale de 3 374 m<sup>2</sup> et 90 parkings et loué à 8 locataires différents. Le montant total de cet investissement a été de 7,1 millions d'euros acte en main, soit une quote-part pour Accimmo Pierre de 3,55 millions d'euros.

Au troisième trimestre, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de bureaux d'une surface de 2 245 m<sup>2</sup> ainsi que 77 parkings, au sein du Parc des Reflets, à Roissy-en-France (95). L'actif est entièrement loué à la société Idéal Standard. Le prix acte en main de cet immeuble s'est élevé à 5,56 millions d'euros. Accimmo Pierre a également acquis, au prix acte en main de 4,99 millions d'euros, un ensemble immobilier de 2 697 m<sup>2</sup> situé rue de Thèbes, à Montpellier (34). Cet actif comprend un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée à usage de bureaux et d'agence commerciale et deux étages à usage de bureaux. Il est loué en totalité à trois locataires : France Télécom, la Trésorerie Générale et la société Georges V (Promotion immobilière).

Enfin, au cours du dernier trimestre de l'année 2010, la SCPI Accimmo Pierre a acquis "Le Newton", un immeuble de bureaux, construit en 2008, d'une surface de 3 127 m<sup>2</sup> et de 99 emplacements de parking, à Villeneuve-d'Ascq (59). L'actif est loué à 77 % aux sociétés Schneider Electric France, A-Construct et GSF Pluton. Le solde des surfaces vacantes fait l'objet d'une garantie locative (loyer, charges, franchises, paliers) d'une durée de 24 mois de la part du vendeur. Le prix acte en main de cet immeuble s'est élevé à 5,7 millions d'euros.

Accimmo Pierre a également acquis, au prix acte en main de 3,9 millions d'euros, l'immeuble "Le Millenium", à Mérignac (33). D'une superficie de 1 825 m<sup>2</sup> de bureaux, cet actif, édifié en 2008, comprend un niveau de sous-sol, deux étages à usage de bureaux ainsi que 78 emplacements de parking. Il est loué en totalité à deux locataires : Siemens et SAFIG.

Enfin, à Paris 11<sup>e</sup> arrondissement, 1 passage du Trône et 3 bis - 3 ter boulevard de Charonne, Accimmo Pierre a acquis, au prix acte en main de 14,46 millions d'euros, un immeuble à destination de bureaux d'une surface de 3 028 m<sup>2</sup>, ainsi que 48 emplacements de stationnement en sous-sol. Le bien est entièrement loué à un seul locataire, American Express Voyages, en vertu d'un bail commercial de 1999 renouvelé pour 9 ans, dont 6 ans fermes, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> avril 2009.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(au 31 décembre 2010 en % de la valeur vénale des immeubles)

	Bureaux	Locaux Activités	Locaux industriels*	TOTAUX
Paris	24,94 %			24,94 %
Région parisienne	39,39 %	1,19 %	0,35 %	40,93 %
Province	24,04 %	4,50 %	5,59 %	34,13 %
<b>TOTAUX</b>	<b>88,37 %</b>	<b>5,69 %</b>	<b>5,94 %</b>	<b>100,00 %</b>

\*Entrepôts

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

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au cours du dernier trimestre 2010 ont fait ressortir une valeur vénale de 79 918 000 euros, répartis sur 19 actifs, à comparer aux 10 actifs composant le patrimoine à la fin de l'année 2009.

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

	2009 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2010 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Écart*
<b>Valeur de réalisation</b>	40 429	166,13 €	95 423	164,80 €	ns
<b>Valeur de reconstitution</b>	47 095	193,53 €	112 383	194,09 €	ns

\* L'évolution d'Accimmo Pierre en 2010 rend toute comparaison avec les résultats antérieurs difficile en raison de l'élargissement notable du périmètre de la SCPI par l'investissement de la collecte réalisée depuis la relance des souscriptions en 2009.

## LA SITUATION LOCATIVE

### Taux d'occupation (en % des loyers)

Au 31/12/09	Moyenne 2009	Au 31/03/10	Au 30/06/10	Au 30/09/10	Au 31/12/10
100 %	100 %	91,2 %	94,5 %	90,4 %	95,9 %

\* Taux apparent : taux d'occupation financier basé sur le rapport entre les loyers quittancés pour l'ensemble de la société et le total des loyers potentiels de la société à 100 % d'occupation.

Au cours de l'année, tous les immeubles acquis étaient entièrement loués ou faisaient l'objet, pour le solde, d'une garantie locative. La variation du taux d'occupation financier trouve sa source dans la libération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 par Dassault de quelque 9 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45), ce bien restant partiellement loué par LITT Diffusion. En concertation étroite avec votre conseil de surveillance, plusieurs scénarios sont étudiés pour le futur de ces locaux en raison de leur obsolescence (loués pendant 26 ans au même locataire) et du contexte locatif actuel du marché local d'entrepôts, dont, notamment, leur démolition partielle et la reconstruction de lots d'activité neufs. Le taux d'occupation financier a également varié en raison de la libération par le Groupe Marsans International de 1 601 m<sup>2</sup> de bureaux, situés rue Bergère, à Paris 9<sup>e</sup>, au cours du troisième trimestre. Ces bureaux ont été repris par la société Sodistour à compter du 15 novembre.

### Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

<b>5 principaux locataires</b>	<b>39,6</b>
American Express Voyages - Paris 11 <sup>e</sup>	16,1
France Telecom - Guyancourt (78)	9,7
Ideal Standard - Roissy-en-France (95)	7,0
Novartis - Suresnes (92)	6,8
GEP - Montreuil (93)	6,1
<b>Autres locataires</b>	<b>56,3</b>
32 locataires	
<b>Loyers estimés des surfaces vacantes</b>	<b>4,1</b>

En 2010, la répartition des risques locatifs s'est améliorée grâce aux investissements réalisés.

## LES TRAVAUX

En 2010, les **travaux de grosses réparations** ont représenté un montant global de 120 779,20 €. Ces dépenses ont notamment permis de réaliser des études sur le site de Saint-Jean-de-la-Ruelle ainsi que des travaux d'étanchéité dans l'entrepôt de Saint-Jacques-de-la-Lande (35). Les travaux de grosses réparations ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 249 253,56 euros en 2010, correspondant à un taux de 13 % des loyers facturés pour les entrepôts et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, de 6 % des loyers facturés pour les bureaux.

### Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2010	Dotations 2010	Reprises 2010	Montant au 31/12/2010
822	249	121	950

Au regard des nouvelles contraintes rappelées ci-avant, la société de gestion étudie l'opportunité d'adapter en conséquence le taux de provisionnement. Ce sujet fera l'objet d'échanges avec le conseil de surveillance.

## > Les résultats et la distribution

Le résultat net de l'exercice 2010 s'est élevé à 2 684 721,03 euros. En raison, notamment, des souscriptions importantes enregistrées et de l'acquisition de neuf nouveaux actifs, ce montant est difficilement comparable à celui de l'exercice précédent. Logiquement, les loyers facturés ont nettement progressé pour s'élever à 3 546 281,85 euros.

S'agissant des autres produits d'exploitation, outre l'augmentation des transferts de charges relatives aux commissions de souscription, 5 595 869,16 euros contre 3 093 766,48 euros en 2009, les reprises de provisions pour grosses réparations ont présenté l'évolution la plus notable.

Enfin, les produits financiers ont augmenté significativement, malgré le niveau bas des taux moyens de placement de la trésorerie en 2010. Ils sont en partie constitués des intérêts sur les sommes versées à la suite de l'acquisition de l'immeuble de Limonest et d'intérêts sur certificats négociables.

De la même façon que pour les produits, le volume global des charges inscrites au bilan a diminué en 2010, alors même que le périmètre d'Accimmo Pierre a évolué à la hausse. Cette variation tient essentiellement au changement de présentation des comptes, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010, qui prévoit que les appels de charges syndics et les provisions sur charges appelées auprès des locataires sont désormais comptabilisés en compte de tiers au bilan. Ainsi, seul le prorata de charges non récupérables de l'exercice est affecté au compte de résultat. Par la suite, ces appels seront annulés et le réel constaté en compte d'exploitation. Cette modification n'entraîne aucune incidence sur le résultat.

Les charges d'exploitation ont fortement progressé ; l'explication réside principalement dans le montant de la commission de souscription perçue sur les nouveaux capitaux collectés au cours de l'année. Pour mémoire, cette commission est sans impact sur le résultat car imputée sur la prime d'émission. En outre, couvrant un périmètre plus large que lors des exercices précédents, les dotations aux provisions d'exploitation (créances douteuses et grosses réparations) ont augmenté.

Rapporté à une part, le résultat net 2010 a représenté 7,08 euros. La distribution de l'année 2010 a été fixée à 7,44 euros par part (pour 12 mois de jouissance), la différence étant prélevée sur le report à nouveau de la société. Après ces opérations, le report à nouveau sera de 0,04 euro par part.

Distribution pour une part de pleine jouissance sur l'année 2010 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
7,44 €	0,30 €	0,04 €	0,09 €

\* Prélèvements sur les intérêts obtenus par le placement de la trésorerie, aux taux respectifs de 12,1 % et 30,1 % pour les produits versés en 2010 et de 12,3 % et 31,3 % pour ceux versés en janvier 2011. Montants arrondis au cent d'euro.

## PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2010, la nouvelle dotation pour créances douteuses s'est élevée à 70 259,52 euros, tandis que les reprises ont représenté 17 137,79 euros. La dotation nette (dotation diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables) représente 4,13 % des loyers et charges quittancés dans l'année.

### Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2010	Dotations 2010	Reprises 2010	Montant au 31/12/2010
17	70	17	70

## > Le capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur en euros <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2006	9 210 447	-	60 199	211	178,00	-
2007	9 210 447	-	60 199	211	178,00	-
2008	9 210 447	-	60 199	211	178,00	-
2009	37 233 315	33 951 889	243 355	1 246	185,00	3 093 766
2010	88 592 967	62 151 909	579 039	2 654	185,00	5 595 869

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

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

## Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 <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 sur les cessions (en euros HT)
2006	-	-	-	1 324	-
2007	-	-	-	1 296	-
2008	-	-	-	1 296	-
2009	4 118	6,84 %	Dans le mois depuis le 17/02/2009	-	-
2010	3 049		Dans le mois	-	-

Capital au 31/12/10 (nominal de la part : 153 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
88 592 967 €	579 039 parts	2 654

### Évolution du prix de la part

	2006	2007	2008		2009	2010
					depuis le 10 mars 2009	
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	178,00	178,00	178,00	178,00	185,00	185,00
Dividende versé au titre de l'année (1)	8,00	8,50	9,00		9,24	7,44
Rentabilité de la part en % (2)	4,49%	4,78%	5,06%		4,99%	4,02%
Report à nouveau cumulé par part	2,30	4,07	5,33		2,27	0,04

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année et au 10 mars 2009 à partir de l'année 2009

Le prix de souscription de la part est fixé à 185 euros. Sans changement au 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce prix continue de s'appliquer. Il se décompose comme suit :

- > Valeur nominale 153 euros
- > Prime d'émission 12,24 euros
- > Commission de souscription : 19,76 euros TTC  
qui correspondent à 10 % HT (11,96 % TTC) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

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

## > Évènement postérieur à la clôture de l'exercice

L'Assemblée générale extraordinaire d'Accimmo Pierre s'est réunie le 26 janvier 2011 sur deuxième convocation. Près de 45 % des associés se sont exprimés. Plus de 97 % des votants ont approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire, à 250 millions d'euros.

En outre, 98,5 % d'entre eux ont pris en compte les arguments développés, tant par la société de gestion que par le Conseil de Surveillance, et ont rejeté la transformation de la SCPI en OPCI. Les associés ont ainsi choisi de conserver le statut SCPI.

Enfin, l'assemblée a approuvé le transfert du siège social au lieu du nouveau siège et bureaux de la société de gestion.

## > Cotation ASPIM

La société de gestion a reversé à la SCPI la moitié de la cotation réglée par cette dernière, pour 2010, à l'Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Dès 2011, BNP Paribas REIM supportera la totalité de cette cotation.

## > L'assemblée générale

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sept mandats arrivent à échéance à l'assemblée générale annuelle. Les associés sont donc appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'assemblée générale de fixer la rémunération allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2011 à 16 800 euros.

### AUTORISATIONS DIVERSES

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

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

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

## COMMISSION D'ARBITRAGE

La définition et la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage dans le patrimoine d'une SCPI, l'audit technique et financier des immeubles à céder, la recherche d'acquéreurs, l'analyse des opportunités d'investissement, constituent une activité à part entière, distincte de la gestion immobilière et sociale courante, et qui requiert des moyens techniques et humains spécifiques afin de répondre aux nouvelles exigences d'une législation en perpétuelle évolution, toujours plus exigeante, notamment sur le plan technique (hygiène et sécurité...).

En outre, une gestion active du patrimoine est d'autant plus opportune que l'évolution de la réglementation, liée notamment aux problématiques d'environnement durable, requiert un nouveau regard sur les actifs et des projections financières complémentaires.

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

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

en Euros

Année	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	10,91	90,15	11,67	86,40	13,24	83,90	11,53	96,16	9,31	93,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,19	9,85	1,82	13,50	2,52	16,00	0,46	3,84	0,54	5,40
Produits divers	0,00	0,00	0,01	0,10	0,02	0,10	0,00	0,00	0,15	1,50
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>12,10</b>	<b>100,00</b>	<b>13,50</b>	<b>100,00</b>	<b>15,78</b>	<b>100,00</b>	<b>11,99</b>	<b>100,00</b>	<b>10,00</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,81	14,93	1,67	12,40	1,81	11,47	1,41	11,76	1,17	11,70
Autres frais de gestion	0,46	3,78	0,54	3,99	0,56	3,53	0,31	2,59	0,48	4,80
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,79	6,55	0,44	3,23	0,35	2,22	0,05	0,42	0,31	3,10
Charges locatives non récupérées	1,75	14,44	-0,12	-0,90	1,90	12,07	0,29	2,42	0,49	4,90
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4,80</b>	<b>39,69</b>	<b>2,53</b>	<b>18,71</b>	<b>4,62</b>	<b>29,29</b>	<b>2,06</b>	<b>17,19</b>	<b>2,45</b>	<b>24,50</b>
Amortissements nets										
patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
pour travaux	0,67	5,55	1,17	8,69	1,47	9,32	0,99	8,26	0,33	3,30
autres	-1,87	-15,44	-0,47	-3,48	-0,57	-3,62	-0,38	-3,18	0,14	1,39
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-1,20</b>	<b>-9,89</b>	<b>0,70</b>	<b>5,21</b>	<b>0,90</b>	<b>5,70</b>	<b>0,61</b>	<b>5,08</b>	<b>0,47</b>	<b>4,69</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,61</b>	<b>29,81</b>	<b>3,23</b>	<b>23,92</b>	<b>5,52</b>	<b>34,99</b>	<b>2,67</b>	<b>22,27</b>	<b>2,92</b>	<b>29,19</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>8,50</b>	<b>70,19</b>	<b>10,27</b>	<b>76,08</b>	<b>10,26</b>	<b>65,01</b>	<b>9,32</b>	<b>77,73</b>	<b>7,08</b>	<b>70,81</b>
Variation report à nouveau	0,50	4,10	1,77	13,13	1,26	7,96	0,08	0,67	0,76	7,60
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat sur exercice antérieur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	<b>8,00</b>	<b>66,09</b>	<b>8,50</b>	<b>62,96</b>	<b>9,00</b>	<b>57,03</b>	<b>9,24</b>	<b>77,06</b>	<b>7,44</b>	<b>74,40</b>
Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	7,68	63,46	7,98	59,13	8,32	52,70	9,03	75,31	7,34	73,40

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) pour 12 mois de jouissance

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2010 PAR DATE D'ÉCHEANCE

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2010 par date d'échéance.

Nature		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2010	549 099,03	15 225,49	378 946,16	154 927,38	
	2009	168 456,36	8 078,77	2 990,00	157 387,59	
Dettes litigieuses	2010	0,00				
	2009	0,00				
<b>TOTAL</b>	<b>2010</b>	<b>549 099,03</b>	<b>15 225,49</b>	<b>378 946,16</b>	<b>154 927,38</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2009</b>	<b>168 456,36</b>	<b>8 078,77</b>	<b>2 990,00</b>	<b>157 387,59</b>	<b>0,00</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2010

VALEUR COMPTABLE(résultat du bilan)	Euros
VALEUR COMPTABLE DES IMMOBILISATIONS	79 674 603,54
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	15 505 314,66
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>95 179 918,20</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<b>164,38 €</b>

VALEUR DE REALISATION (résultant de l'expertise)	
VALEUR VENALE (expertise)	79 918 000,00
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	15 505 314,66
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	<b>95 423 314,66</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<b>164,80 €</b>

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
VALEUR DE REALISATION	95 423 314,66
FRAIS ACQUISITION	4 954 916,00
COMMISSION DE SOUSCRIPTION (10% + TVA)	12 005 236,39
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>112 383 467,05</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<b>194,09 €</b>

## EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2010

	Total au 31 décembre 2009	Durant l'année 2010	Total au 31 décembre 2010
Fonds collectés	43 650 351,67	62 151 909,48	105 802 261,15
+ cessions d'immeubles	2 874 184,28		2 874 184,28
+/- value de cession	-1 684 057,56		-1 684 057,56
+ divers :			
• Primes de fusion	13 259,71		13 259,71
- commission de souscription			0,00
- achat d'immeubles, agencements des constructions	-28 558 031,30	-54 941 063,09	-83 499 094,39
- frais d'acquisition (non récup.)	0,00		0,00
- divers :			
• prélèvements/primes émission	-3 363 255,04	-5 595 869,16	-8 959 124,20
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71		-13 259,71
<b>= SOMMES À INVESTIR</b>	<b>12 919 192,05</b>	<b>1 614 977,23</b>	<b>14 534 169,28</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2010, votre conseil s'est réuni à plusieurs reprises afin de suivre l'évolution de la collecte et des investissements et d'examiner la situation locative et financière de votre société. La société de gestion a mis à sa disposition toutes informations et tous documents lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle, conformément à son mandat.

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

## > L'évolution du patrimoine

En 2010, Accimmo Pierre a acquis, seul ou en indivision, plusieurs actifs :

- > un immeuble de 4 315 m<sup>2</sup> de bureaux dans le Celtic Parc, à Limonest (69), pour un montant total de 9,6 millions d'euros acte en mains (AEM) et une rentabilité de 7,5 %. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 50 %. Cet immeuble est principalement occupé par la société Sage (éditeurs de logiciels) dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes et répond au référentiel NF Bâtiments Tertiaires associé à la Démarche HQE Très Haute Performance Energétique.
- > le « Proxima 2 », à Montreuil (93), composé de 4 185 m<sup>2</sup> de bureaux, loué à BNP Paribas pour une durée minimum de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2008. Le prix de cet immeuble, acquis avec deux autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM, s'est élevé à 18 millions d'euros AEM et présente une rentabilité de 6,9 %. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 30 %.
- > un ensemble immobilier composé de 10 075 m<sup>2</sup> de bureaux et de 296 parkings, rue Hélène Boucher, à Guyancourt (78), et loué en totalité à France Télécom aux termes d'un bail de 6 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Le prix d'acquisition AEM de cet actif s'est élevé à un total de 18,66 millions d'euros et la rentabilité 9 %. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 35 %.
- > un immeuble de bureaux situé à Gennevilliers (92), d'une superficie totale de 3 374 m<sup>2</sup> et de 90 parkings. Cet actif, acquis en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM, est loué à 8 locataires différents. Le prix AEM s'est élevé à 7,1 millions d'euros, avec une rentabilité de 8,9 %. La quote-part de notre société représente 50 %.
- > un immeuble de bureaux d'une surface de 2 245 m<sup>2</sup> et de 77 parkings, au sein du Parc des Reflets, à Roissy-en-France (95). L'actif est entièrement loué à la société Idéal Standard. Le prix AEM cet immeuble s'est élevé à 5,56 millions d'euros, pour une rentabilité de 7,7 %.
- > un ensemble immobilier (bureaux + commerce) de 2 697 m<sup>2</sup> situé rue de Thèbes, à Montpellier (34) pour un montant (AEM) de 4,99 millions d'euros et une rentabilité de 7,7 %. Il est loué en totalité à trois locataires : France Télécom, la Trésorerie Générale et la société Georges V (Promotion immobilière).
- > « Le Newton », un immeuble de bureaux d'une surface de 3 127 m<sup>2</sup> et de 99 parkings, à Villeneuve-d'Ascq (59). L'actif est loué à 77 % aux sociétés Schneider Electric France, A-Construct et GSF Pluton. Le solde des surfaces vacantes fait l'objet d'une garantie locative (loyer, charges, franchises, paliers) d'une durée de 24 mois de la part du vendeur. Le prix d'acquisition AEM du « Newton » s'est élevé à 5,7 millions d'euros pour une rentabilité de 7,3 %.

> « Le Millenium », à Mérignac (33), au prix AEM de 3,9 millions d'euros et d'une rentabilité de 6,9 %. Cet immeuble, d'une superficie de 1 825 m<sup>2</sup> de bureaux et 78 parkings, est loué en totalité à deux locataires : Siemens et SAFIG.

> Un immeuble situé à Paris 11<sup>ème</sup> arrondissement, d'une surface de 3 028 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que 48 parkings, entièrement loué par American Express en vertu d'un bail commercial de 1999 renouvelé pour 9 ans, dont 6 ans fermes, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> avril 2009. Cet actif a été acquis au prix de 14,46 millions d'euros AEM et présente une rentabilité de 6,4 %.

## > Les valeurs représentatives de la SCPI

Comme pour l'année précédente, les nouvelles souscriptions et les acquisitions réalisées au cours de l'année 2010, rendent difficiles une comparaison avec les résultats antérieurs.

Les expertises immobilières réalisées fin 2010 ont conclu à une valeur vénale des immeubles de 79,92 millions d'euros ont ainsi porté sur 19 actifs, contre 10 à la fin de l'exercice précédent.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établissait à 164,80 euros par part.

## > Les résultats 2009

Le bénéfice net de l'exercice s'est établi à 2 684 721 euros. Pour les mêmes raisons que précédemment, soit le nombre important de souscriptions enregistrées et l'acquisition de 9 nouveaux actifs, ce montant est difficilement comparable à celui de l'exercice précédent. Il permet de financer une partie de la distribution, fixée à 7,44 euros par part (pour 12 mois de jouissance), la différence étant prélevée sur le report à nouveau.

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

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

*Le conseil de surveillance*

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## > Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 le Liquidateur, la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de présentation des comptes » de l'annexe financière qui expose qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les appels de charges syndics et les provisions appelées auprès des locataires sont comptabilisées en compte de tiers au bilan. Seul est affecté au compte de résultat le prorata de charges non récupérables de l'exercice ; ce n'est qu'au moment de la réédition définitive que ces appels seront annulés et le réel constaté en compte d'exploitation. Cette modification de présentation des comptes n'entraîne aucune incidence sur le résultat.

### II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- > Comme indiqué ci-dessus, le paragraphe « Changement de présentation des comptes » de l'annexe financière fait état d'une modification de présentation des comptes qui n'entraîne aucune incidence sur le résultat.

Nous nous sommes assurés que la présentation était correcte par rapport aux dispositions réglementaires qui stipulent notamment que les sociétés de gestion ne peuvent plus tenir des comptes bancaires au nom de tiers.

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

> Comme indiqué dans l'annexe, aux paragraphes « placements immobiliers » sous la rubrique « Plan prévisionnel d'entretien » et « informations diverses » dans le tableau « Etat des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice », la provision pour grosses réparations, dont le taux a été ramené à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, sur les loyers de bureaux de 13% à 6%, se basant sur un plan prévisionnel d'entretien immeuble par immeuble, a bien été mouvementée et le solde est destiné à couvrir les travaux nécessaires à la conservation du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I. De même, la provision pour créances douteuses dans ses modalités, tant en terme d'ancienneté de la créance que du taux de dépréciation, permet une couverture satisfaisante du risque.

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

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

### III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

A l'exception de l'incidence des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels, des informations données dans les rapports établis par le Liquidateur et votre Conseil de Surveillance et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## > Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Aux Associés,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

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

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE, APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ.

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

### AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REIM

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

- > 10% (hors T.V.A.) du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements. La rémunération versée à ce titre au cours de l'exercice 2010 s'est élevée à 5.595.869 Euros.
- > 10% (hors T.V.A.) sur les produits locatifs encaissés hors taxes et les produits financiers nets pour assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement, toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. La rémunération facturée à ce titre à votre Société s'est élevée, pour 2010, à 451.804 Euros (hors T.V.A.).
- > Prise en charge partielle à hauteur de 50% de la cotisation ASPIM, Association Française de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, par votre Société de gestion, BP PARIBAS REIM, pour l'année 2010.

À ce titre, il a été remboursé à votre Société un montant de 1.546 Euros.

En outre, pour la cession des parts sociales, si la cession s'opère sans son intervention ainsi que pour toutes mutations à titre gratuit et dans le cas de succession, la Société de Gestion recevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire fixée à 76,23 Euros TTC par cession de parts, qui sera actualisée par l'Assemblée Générale annuelle.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre au cours de l'exercice 2010.

# LES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

## ÉTAT DU PATRIMOINE

En euros

	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
• Immobilisations locatives	<b>80 624 910,11</b>	<b>79 918 000,00</b>	<b>25 683 847,02</b>	<b>26 373 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	80 589 210,11	79 918 000,00	25 683 847,02	26 373 000,00
Immobilisations en cours	35 700,00	0,00	0,00	0,00
• Provisions liées aux placements immobiliers	<b>-950 306,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-821 832,21</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-950 306,57	0,00	-821 832,21	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>79 674 603,54</b>	<b>79 918 000,00</b>	<b>24 862 014,81</b>	<b>26 373 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
• Actifs immobilisés	<b>3 007,30</b>	<b>3 007,30</b>	<b>1 876,88</b>	<b>1 876,88</b>
Immobilisations financières	3 007,30	3 007,30	1 876,88	1 876,88
• Créances	<b>3 430 074,54</b>	<b>3 430 074,54</b>	<b>660 885,77</b>	<b>660 885,77</b>
Locataires et comptes rattachés	395 158,29	395 158,29	192 148,62	192 148,62
Autres créances	3 105 175,76	3 105 175,76	485 874,93	485 874,93
Provision pour dépréciation des créances	-70 259,51	-70 259,51	-17 137,78	-17 137,78
• Valeurs de placement et disponibilités	<b>16 063 815,13</b>	<b>16 063 815,13</b>	<b>15 327 454,08</b>	<b>15 327 454,08</b>
Valeurs mobilières de placement	15 800 010,17	15 800 010,17	14 751 603,38	14 751 603,38
Autres disponibilités	263 804,96	263 804,96	575 850,70	575 850,70
• Provisions générales pour risques et charges	<b>-17 612,39</b>	<b>-17 612,39</b>	<b>-17 612,39</b>	<b>-17 612,39</b>
• Dettes	<b>-4 317 109,78</b>	<b>-4 317 109,78</b>	<b>-1 916 114,59</b>	<b>-1 916 114,59</b>
Dettes financières	-1 052 480,19	-1 052 480,19	-548 480,52	-548 480,52
Dettes d'exploitation	-614 889,02	-614 889,02	-384 994,54	-384 994,54
Dettes diverses	-2 649 740,57	-2 649 740,57	-982 639,53	-982 639,53
<b>TOTAL</b>	<b>15 162 174,80</b>	<b>15 162 174,80</b>	<b>14 056 489,75</b>	<b>14 056 489,75</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	343 139,86	343 139,86	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>343 139,86</b>	<b>343 139,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>95 179 918,20</b>		<b>38 918 504,56</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>95 423 314,66</b>		<b>40 429 489,75</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En euros

Capitaux Propres	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
<b>CAPITAL</b>	<b>37 233 315,00</b>		<b>51 359 652,00</b>	<b>88 592 967,00</b>
• Capital souscrit	37 233 315,00		51 359 652,00	88 592 967,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>3 053 781,63</b>		<b>5 196 388,32</b>	<b>8 250 169,95</b>
• Prime d'émission	6 417 036,67		10 792 257,48	17 209 294,15
• Prélèvement sur prime d'émission	-3 363 255,04		-5 595 869,16	-8 959 124,20
<b>PRIMES DE FUSION</b>				
• Prime de fusion	13 259,71			13 259,71
• Prélèvement sur prime de fusion	-13 259,71			-13 259,71
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>-1 684 057,56</b>			<b>-1 684 057,56</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>320 534,32</b>	<b>-5 068,83</b>		<b>315 465,49</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice	1 293 125,19	-1 293 125,19	2 684 721,03	2 684 721,03
• Acomptes sur distribution	-1 298 194,02	1 298 194,02	-2 979 347,71	-2 979 347,71
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 918 504,56</b>	<b>0,00</b>	<b>56 261 413,64</b>	<b>95 179 918,20</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

En euros

<b>CHARGES</b>	au 31 décembre 2010	au 31 décembre 2009
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	626 824,55	404 448,32
• Charges ayant leur contrepartie en produits	310 703,23	352 063,50
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 515,82	8 074,68
• Grosses réparations	120 779,20	3 845,31
• Autres charges immobilières	189 826,30	40 464,83
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	6 552 806,57	3 487 879,70
• Diverses charges d'exploitation	490 000,69	224 240,00
• Dotations aux provisions d'exploitation	319 513,08	157 873,17
Provisions pour créances douteuses	70 259,52	17 137,78
Provisions pour grosses réparations	249 253,56	140 735,39
• Autres charges	5 743 292,80	3 105 766,53
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	1,12	3 246,74
• Charges exceptionnelles	1,12	3 246,74
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	7 179 632,24	3 895 574,76
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>	2 684 721,03	1 293 125,19
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	9 864 353,27	5 188 699,95

<b>PRODUITS</b>	au 31 décembre 2010	au 31 décembre 2009
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>	3 919 885,48	1 957 561,01
• Produits de l'activité immobilière	3 856 985,07	1 852 640,94
Loyers	3 546 281,85	1 500 577,44
Charges facturées	310 703,22	352 063,50
• Produits annexes	62 900,41	104 920,07
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	5 733 786,15	3 167 441,01
• Reprises de provisions d'exploitation	137 916,99	73 674,53
Reprises de provisions pour créances douteuses	17 137,79	54 738,01
Reprises de provisions pour grosses réparations	120 779,20	3 845,31
Reprises de provisions pour risques et charges	0,00	15 091,21
• Transfert de charges d'exploitation	5 595 869,16	3 093 766,48
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	210 681,64	63 697,92
• Produits financiers	210 681,64	63 697,92
Produit sur titres de créances négociables	132 652,13	63 697,92
Intérêts de comptes bancaires	78 029,51	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	0,00	0,01
• Produits exceptionnels	0,00	0,01
<b>TOTAL PRODUITS</b>	9 864 353,27	5 188 699,95
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	9 864 353,27	5 188 699,95

## L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DECEMBRE 2010

### > 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, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

### > Faits caractéristiques de l'exercice

Société Civile à capital variable dont le capital social statutaire est fixé à 100 000 000,00 € par l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2010. En application des dispositions légales s'appliquant aux Sociétés de Gestion de Portefeuilles, les fonds des opérations relatives au marché des parts doivent être déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom de la SCPI, en contrepartie duquel, un compte d'attente « marché des parts » est utilisé. Cette méthode est adoptée depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010, mais du fait de la variabilité du capital et des souscriptions, le compte est actuellement inactif.

### > Changement de présentation des comptes

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les appels de charges syndics et les provisions sur charges appelées auprès des locataires sont comptabilisés en compte de tiers au bilan. Seul est affecté au compte de résultat, le prorata de charges non récupérables de l'exercice. Ce n'est

qu'au moment de la reddition définitive, que ces appels seront annulés et le réel constaté en compte d'exploitation. Cette modification de présentation des comptes n'entraîne aucune incidence sur le résultat.

### > Placements immobiliers

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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

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

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

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe. Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

#### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

euros

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cession à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Terrains - Constructions	25 552 308,78	53 919 657,36			79 471 966,14
Frais d'acquisition des immobilisations	31 223,03	985 705,73			1 016 928,76
Agencements	100 315,21				100 315,21
Immobilisations en cours		35 700,00			35 700,00
<b>TOTAL</b>	<b>25 683 847,02</b>	<b>54 941 063,09</b>			<b>80 624 910,11</b>

#### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

euros

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>• Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	72 091 464,62	70 622 000,00	17 186 101,53	16 913 000,00
Locaux d'activités	4 810 000,00	4 550 000,00	4 810 000,00	4 550 000,00
Commerces				
Entrepôts	3 687 745,49	4 746 000,00	3 687 745,49	4 910 000,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>80 589 210,11</b>	<b>79 918 000,00</b>	<b>25 683 847,02</b>	<b>26 373 000,00</b>

## PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage de 13% sur les loyers des entrepôts facturés et à compter du premier janvier 2009 un taux de 6% sur les loyers des bureaux facturés en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

## > Autres actifs et passifs d'exploitation

### ACTIFS IMMOBILISÉS :

**Immobilisations financières :** Comprennent les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 3 007,30 €.

### CRÉANCES :

**Locataires :** Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 encaissées début 2011, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2011.

**Locataires douteux :** Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 70 259,51€.

Locataires et comptes rattachés		euros
Créances		Brut
• Créances locataires		312 467,92
• Créances douteuses		82 690,37
<b>TOTAL</b>		<b>395 158,29</b>

### Autres créances :

- Créances auprès de l'Etat :	2 450 291,35 €
- Fournisseurs avoir à recevoir :	14 705,79 €
- Fournisseurs débiteurs, provenant de la reddition de charges locatives de 2009	21 555,40 €
- Appels de charges syndicats refacturés aux locataires :	485 125,23 €
- Débiteur divers :	133 497,99 €

### Provisions pour risques et charges

-Elle s'élève à :	17 612,39
-------------------	-----------

### VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS :

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 16 063 815,13 €, dont 15 800 000 € sont placés en certificats de dépôts négociables rémunérés.

### DETTES

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

**Dettes d'exploitation :** Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour :	399 099,03 €
- D'autres dettes fournisseurs pour :	215 789,99 €

**Dettes diverses :** Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour :	98 564,91 €
- Fournisseurs immobilisation	292 419,10 €

- L'acompte sur dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2011 pour :	1 115 302,08 €
- Les acomptes bloqués pour :	1 906,02 €
- Associés opération sur capital :	35,00 €
- Les créiteurs divers :	625 495,87 €

correspondant principalement des acomptes sur charges facturés aux locataires pour 485 125,23 €

## > Capitaux propres

En 2010 il y a eu 338 733 parts souscrites et des retraits pour 3 049 parts.

Au 31/12/2010 le capital est de 88 592 967,00 € divisé en 579 039 parts de 153,00 € de nominal.

**Report à nouveau :** L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2009 a décidé de prélever sur report à nouveau, la somme de 5 068,83 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 315 465,49 € au 31/12/2010.

**Résultat de l'exercice :** L'exercice 2010 se solde par un bénéfice de 2 684 721,03 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2010 et en janvier 2011 pour 2 979 347,71 €.

## > Compte de résultat - Charges

**Charges immobilières :** Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	310 703,23 €
- Travaux refacturés :	5 515,82 €
- Grosses réparations :	120 779,20 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	67 936,93 €
- Honoraires divers :	49 905,00 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés :	71 984,37 €

**Charges d'exploitation :** Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion :	451 804,42 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes :	11 100,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante :	4 541,68 €
- Les frais de conseils et d'assemblées :	35 754,60 €
- Les pertes sur créances irrécouvrables (dont certaines avaient fait l'objet de provisions antérieures, reprises en produits) :	128 694,04 €
- Les commissions de souscriptions :	5 595 869,16 €
- Les charges diverses :	5 529,60 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	319 513,08 €

## > Compte de résultat - Produits

**Produits de l'activité immobilière :**

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	3 546 281,85 €
- Charges remboursées par les locataires :	310 703,22 €
- Produits annexes :	62 900,41 €

**Autres produits d'exploitation :** Il s'agit des reprises des provisions utilisées dans l'exercice pour 137 916,99 € et des transferts de charges relatives aux commissions de souscriptions au capital pour 5 595 869,16 €.

**Produits financiers :**

- Intérêts sur certificats négociables :	132 652,13 €
- Intérêts sur sommes versées suite à l'acquisition de l'immeuble de Limonest pour :	76 591,13 €
- Intérêts moratoires	1 438,38 €

## > Informations diverses

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

euros

Intitulés	Montant
Fournisseurs avoirs à recevoir	14 705,79
Créances locataires et comptes rattachés	80 528,84
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	10,17
<b>TOTAL</b>	<b>95 244,80</b>

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

euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	65 789,99
Locataires avoirs à établir	31 721,17
<b>TOTAL</b>	<b>97 511,16</b>

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

euros

	Montant au 01/01/2010	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2010
Provisions pour grosses réparations	821 832,21	249 253,56	120 779,20	950 306,57
Provisions pour risques divers	17 612,39			17 612,39
Dépréciation éléments financiers				
Dépréciation des créances douteuses	17 137,78	70 259,51	17 137,78	70 259,51
<b>TOTAL</b>	<b>856 582,38</b>	<b>319 513,07</b>	<b>137 916,98</b>	<b>1 038 178,47</b>

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2009

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2009 de 1 293 125,19 € a été affecté comme suit :

euros

Bénéfice net 2009	1 293 125,19
Report à nouveau 2009	320 534,32
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>1 613 659,51</b>
Dividendes versés	- 1 298 194,02
<b>REPORT À NOUVEAU 2010</b>	<b>315 465,49</b>

### REMBOURSEMENTS DE CHARGES

euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	- 13 856,53
Assurances	43 208,24
Impôts fonciers	244 903,11
Taxe sur les bureaux en Ile de France	36 448,41
<b>TOTAL</b>	<b>310 703,23</b>

### COMMISSION DE GESTION

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

euros

Recettes locatives hors taxes	4 231 720,24
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	209 243,26
<b>Base totale de la commission</b>	<b>4 440 963,50</b>
Commission au taux de 10%	444 096,35
TVA non récupérable	7 708,07
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>451 804,42</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

euros

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant
Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant
Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie	582 940,49

## DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2009	2010
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75009 PARIS 31 bis rue Bergère 50% en indivision	02/02/09	2 160	3 525 000			3 525 000		
75011 PARIS 8 / 14 passage de la Main d'or	01/01/75	625	884 204		0	884 204		
75011 PARIS 3 bis et 3 ter boulevard de Charonne	28/10/10	3 028	14 464 225	3 400		14 467 625		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>5 813</b>	<b>18 873 429</b>	<b>3 400</b>	<b>0</b>	<b>18 876 829</b>	<b>4 875 000</b>	<b>19 925 000</b>
<b>BUREAUX REGION PARISIENNE</b>								
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier 34% en indivision	31/07/09	5 281	3 823 174	32 719		3 855 893		
78280 GUYANCOURT 3-9 rue Hélène Boucher 35% en indivision	30/06/10	10 075	6 154 677	368 513		6 523 190		
92150 SURESNES 10 rue Chevreur	30/12/09	2 666	8 400 000	506 532		8 906 532		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers 50% en indivision	18/05/10	3 284	3 550 740	1 700		3 552 440		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102 rue de Paris 30% en indivision	11/05/10	4 185	5 303 979	89 065		5 393 044		
95700 ROISSY EN FRANCE 165 avenue de la Pie	29/09/10	2 245	5 556 590	3 100		5 559 690		
<b>TOTAL BUREAUX REGION PARISIENNE</b>		<b>27 736</b>	<b>32 789 160</b>	<b>1 001 629</b>	<b>0</b>	<b>33 790 789</b>	<b>12 038 000</b>	<b>31 482 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
33700 MERIGNAC 5 Avenue Henry le Chatelier	18/11/10	1 825	3 900 000	2 400		3 902 400		
34000 MONTPELLIER 43 Rue de Thebes	06/10/10	2 697	4 990 000	5 750		4 995 750		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26 Bis 26 Ter rue Paul Doumer	28/12/10	3 127	5 700 000	3 400		5 703 400		
69760 LIMONEST 304 Route nationale 6	02/02/10	4 315	4 821 947	350		4 822 297		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>11 964</b>	<b>19 411 947</b>	<b>11 900</b>	<b>0</b>	<b>19 423 847</b>	<b>0</b>	<b>19 215 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2009	2010
<b>LOCAUX D'ACTIVITES REGION PARISIENNE</b>								
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 8 Avenue des trois Peuples	07/07/09	975	910 000			910 000		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>975</b>	<b>910 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>910 000</b>	<b>950 000</b>	<b>950 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITE PROVINCE</b>								
69780 MIONS Zac des Pierres Blanches 2 rue de l' Allemagne	01/07/09	2 249	3 900 000			3 900 000		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE</b>		<b>2 249</b>	<b>3 900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>
<b>ENTREPOTS REGION PARISIENNE</b>								
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ZAC de Courtaboeuf - Avenue de la Baltique 20 % en indivision	12/01/79	3 232	381 123		8 846	389 968		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>3 232</b>	<b>381 123</b>	<b>0</b>	<b>8 846</b>	<b>389 968</b>	<b>270 000</b>	<b>281 000</b>
<b>ENTREPOTS PROVINCE</b>								
35510 CESSON SEVIGNE Rue du Breuil - ZI Chantepie	01/01/75	5 600	1 178 736		91 469	1 270 205		
35100 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE ZI Haie des Cognets - Rue de la Buhotière	01/01/75	4 630	716 510			716 510		
45140 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE ZI d'Ingre - 2, rue Lavoisier	01/01/01	11 389	1 311 062			1 311 062		
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>21 619</b>	<b>3 206 308</b>	<b>0</b>	<b>91 469</b>	<b>3 297 777</b>	<b>4 640 000</b>	<b>4 465 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>73 588</b>	<b>79 471 966</b>	<b>1 016 929</b>	<b>100 315</b>	<b>80 589 210</b>	<b>26 373 000</b>	<b>79 918 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>			<b>25 029 809</b>	<b>539 251</b>	<b>100 315</b>	<b>25 669 375</b>	<b>26 373 000</b>	<b>26 343 000</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.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## > Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2011

- > Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- > Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- > Quitus à la société de gestion,
- > Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées,
- > Affectation du résultat,
- > Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2010,
- > Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- > Autorisation de contracter des emprunts,
- > Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- > Rémunération du conseil de surveillance,
- > Nomination de sept membres du conseil de surveillance,
- > Pouvoirs pour formalités.

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2010 :

- le capital atteignait la somme de 88 592 967 €, soit une augmentation de 51 359 652 €,
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 8 250 169,95 €, soit une augmentation de 5 196 388,32 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2010 de la façon suivante :

<b>Report à nouveau 2009</b>	315 465,49 €
<b>Bénéfice de l'exercice 2010</b>	<b>2 684 721,03 €</b>
<b>Bénéfice distribuable</b>	3 000 186,52 €
<b>Dividendes distribués</b>	<b>-2 979 347,71 €</b>
<b>Report à nouveau 2010</b>	20 838,81 €

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2010	2 <sup>ème</sup> trim 2010	3 <sup>ème</sup> trim 2010	4 <sup>ème</sup> trim 2010
<b>3 mois</b>	1,59 €	1,59 €	2,13 €	2,13 €
<b>2 mois</b>	1,06 €	1,06 €	1,42 €	1,42 €
<b>1 mois</b>	0,53 €	0,53 €	0,71 €	0,71 €

Soit pour une part de pleine jouissance sur l'année 2010, un montant total de 7,44 €.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2010 :

valeur comptable 95 179 918,20 € soit 164,38 €

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2010 :

valeur de réalisation 95 423 314,66 € soit 164,80 €

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2010 :

valeur de reconstitution 112 383 467,05 € soit 194,09 €

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

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

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 5 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

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

## DOUZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale fixe la rémunération du conseil de surveillance à 16 800 € pour l'exercice 2011.

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

**Il y a cette année 11 candidatures pour 7 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats identique à celui du nombre de postes à pourvoir, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 7 résolutions sur les 11 résolutions suivantes. Les 7 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de trois années. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.**

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jacques CASSORET, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Bernard DEMANGEON, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Louis VILLANDRE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de AXA FRANCE VIE représentée par Monsieur Eddy NGUYEN, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de la Société Civile PABIM représentée par Monsieur Jacques TOURNIER, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Jean-Luc BRONSART, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## VINGTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Patrick KONTZ, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## VINGT-UNIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Christian LEFEVRE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Yves PERNOT, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Alain SENANEDSCH, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, la SCI ARTEMIS représentée par Monsieur André PERON, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2013.

## VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

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

# GLOSSAIRE

## **Arbitrage**

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

## **Capitaux propres**

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

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

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

## **Distribution**

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

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

Les seconds relèvent de la fiscalité des capitaux mobiliers (prélèvements sociaux à la source au taux de 12,1 %, en 2010, et de 12,3 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et imposition à l'IR), avec possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (au taux de 30,1 %, en 2010, et de 31,3 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, prélèvements sociaux compris).

## **Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)**

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire est régi par la loi de l'offre et de la demande.

## **Prix de marché**

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

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée. Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI. Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## **Marché primaire (SCPI à capital variable)**

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

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué d'un droit acquis à la SCPI.

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

## **Provision pour grosses réparations**

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

## **Taux d'occupation financier**

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

## **Taux d'occupation effectif**

Montant des loyers facturés rapporté au montant des loyers que procurerait le patrimoine effectivement commercialisable s'il était loué à 100 %. Sont éventuellement sortis du patrimoine pour déterminer le patrimoine effectivement commercialisable, les locaux déjà loués mais à effet postérieur, sous promesse de vente ou en travaux pour une durée supérieure à six mois.

## **Valeurs représentatives du patrimoine**

### **Valeur comptable**

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

### **Valeur vénale**

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

### **Valeur de réalisation**

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

### **Valeur de reconstitution**

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

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



## **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

BNP Paribas Real Estate Investment Management,  
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros  
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)  
Siège social et Bureaux : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 - Issy-les-Moulineaux cedex  
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre  
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations associés)  
Télécopie : 01 46 42 72 54 - 01 55 65 26 60  
Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)  
Courriel : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

Conception graphique :  TM Create [contact.tmcreate@gmail.com](mailto:contact.tmcreate@gmail.com) / Mise en page : [www.tintabule.net](http://www.tintabule.net)

Photo de couverture : Mathieu Polo / Impression : Fabrègue Imprimeur

