



ACCIMMO PIERRE
RAPPORT ANNUEL 2013



LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

MEMBRES

Christine SONNIER

Directeur Général Délégué

Cyril de FRANCQUEVILLE

Directeur Général Délégué

Sylvie PITTICCO

Secrétaire Général - Directeur Financier

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Marie-Claire CAPOBIANCO

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

VICE-PRÉSIDENTE

Dominique FIABANE

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

MEMBRES

Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

François DEBIESSÉ

Conseiller en philanthropie et micro finance
pour BNP Paribas Wealth Management

Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

Cardif Assurance Vie, représentée par **Nathalie Robin**

Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN

Arnaud ROMANET-PERROUX

BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

Site : www.reim.bnpparibas.fr

LA SCPI

ACCIMMO PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE
régie par les articles L 231-1 du Code de commerce, régie par les
articles L. 214-24 L. 214-114 et suivants, L. 214-86 et suivants, L.231.8
et suivants du Code monétaire et financier

Siège social / Adresse postale :

167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

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

SIREN : 351 380 472 RCS Nanterre

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Christian BOUTHIE

12, avenue de Grimardet - 46300 GOURDON

MEMBRES

Jacques CASSORET

9, rue de Crochet - 28230 EPERNON

Bernard DEMANGEON

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

François FERRUS

25, boulevard Flandrin - 75016 PARIS

Marie-Anne FORTIN

61, rue des Tricots - 92140 CLAMART

Patrick KONTZ

248, chemin de Millas - 40600 BISCARROSSE

Christian LEFEVRE

Montée du Sault - 07170 LAVILLEDIEU

Yves PERNOT

2, chemin de la Côte - 26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE

Jean-Louis VILLANDRE

Chemin des Sources 17, Batterie des Barzettes 623
3963 CRANS MONTANA, SUISSE

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

Cœur Défense - Tour B - La Défense 4

100, esplanade du Général de Gaulle

92932 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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

15, rue Marguerite - 75017 PARIS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

KPMG, représentée par **Bernard PAULET**

1 cours Valmy, 92923 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

SUPLÉANT

KPMG Audit FSI

Immeuble Le Palatin

3 cours du Triangle 92923 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

EXPERT IMMOBILIER

Société Foncier Expertise

4, quai de Bercy - 94224 CHARENTON CEDEX



LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2013

► FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : **Accimmo Pierre**
- **Type** : Immobilier diversifié Île-de-France
..... et grands marchés régionaux
- **Nombre de parts** : 3 844 069 parts
- **Capital variable** : 588,14 M€ (variable)
- **Nombre d'associés** : 17 525 associés

► LES CHIFFRES CLÉS

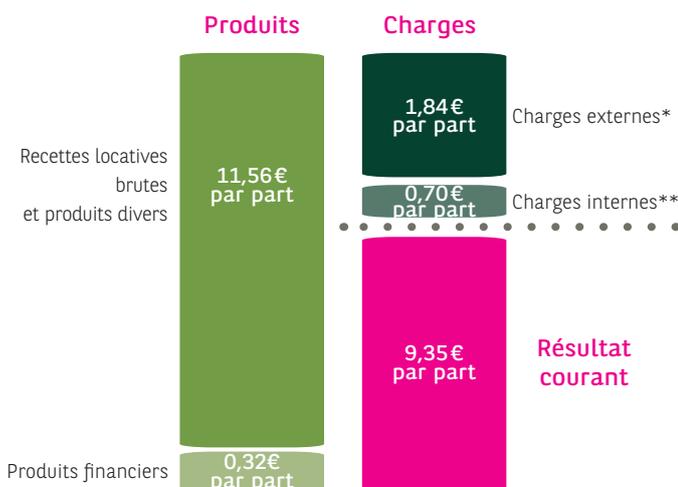
LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	581,40 M€	151,24 €
Valeur de réalisation	628,25 M€	163,43 €
Valeur de reconstitution	744,01 M€	193,55 €

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS
ET LES RETRAITS

	Par part
Distribution pour 12 mois de jouissance	8,79 €
Report à nouveau cumulé	0,46 €
Parts souscrites en 2013	1 316 546 parts
Retraits en 2013	38 143 parts
Prix de souscription (depuis le 11/04/2013)	187 €
Valeur de retrait	170,30 €

► LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

** Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

► PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
3,89%	4,28%	4,70%	0,65%

► Définitions

- Le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant) ;
- le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;
- La **variation du prix moyen de la part 2013/2012** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

► IMMOBILIER

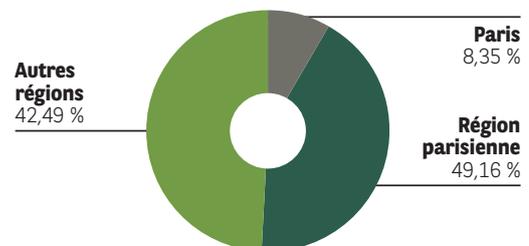
CHIFFRES CLÉS

Nombre d'immeubles	46 immeubles
Nombre de locataires	190
Taux d'occupation financier*	97,0%
Loyers facturés	33,5 M€

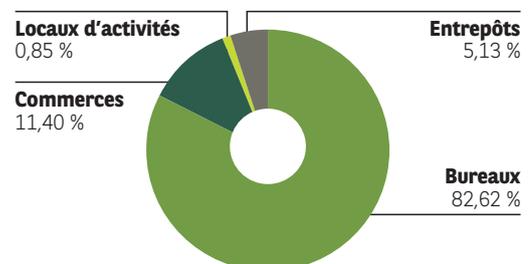
* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

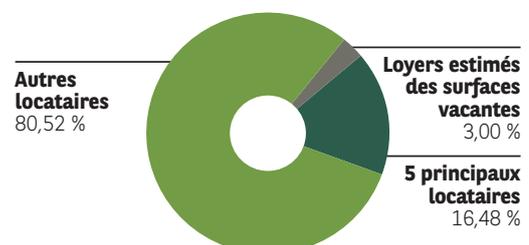
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



RAPPORT ANNUEL 2013 SOMMAIRE

La SCPI en bref	3
Le contrôle interne	5
Les marchés immobiliers	6
La responsabilité sociétale des entreprises	7
Le rapport de la société de gestion	8
Le rapport du conseil de surveillance	16
Les rapports du commissaire aux comptes	18
Les comptes annuels de l'exercice 2013	20
L'ordre du jour et le projet des résolutions	31



LE CONTRÔLE INTERNE

► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

► LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres Livres III et IV ;
- le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- l'ensemble des procédures de conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

► LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue périodiquement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable, à son niveau, a le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la définition précise des fonctions et des tâches, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédure. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^e niveau et 2^e niveau et des contrôles périodiques (3^e niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

► LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

► LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

- La fonction Conformité placée sous la responsabilité du RCCI :
 - contribue au respect de la Conformité qui se définit comme «le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles et déontologiques» ;
 - s'articule autour de plusieurs thématiques : la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits, l'Éthique professionnelle, la primauté du respect de l'intérêt du client, le Conseil et le Contrôle de Conformité ;
 - maintient et actualise les procédures de Conformité reprises dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.
- BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques). Placé sous la responsabilité du RCCI, le Contrôleur des Risques Immobiliers s'assure de l'efficacité des contrôles immobiliers de premier niveau réalisés par les collaborateurs et les property managers ;
- Enfin, BNP Paribas REIM France s'appuie sur les expertises présentes au sein de BNP Paribas Real Estate afin d'assurer un suivi permanent des risques de marché et financiers.

► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

➤ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 844 000 m² commercialisés en 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse de 25% comparativement à la même période de 2012. Un quatrième trimestre plutôt bon (avec 512 000 m² commercialisés) a permis de redresser en partie la barre, après un début d'année clairement au ralenti. Ce sont principalement les transactions de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) qui ont fait défaut cette année : leur volume a chuté de 45%. En raison d'une hausse progressive de trimestre en trimestre, l'offre à un an a globalement augmenté de 6% depuis décembre 2012 et tangente désormais les 5 millions de m² disponibles. Si l'offre de seconde main est celle qui a le plus progressé, l'offre neuve représente néanmoins près du quart de l'offre globale. Ainsi, le taux de vacance s'établit à 7,5% en fin d'année 2013, à comparer à 6,9% un an auparavant. Alors que les chantiers en cours sont plutôt stables, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire a atteint un point haut avec 1 835 000 m². En revanche, seules 19% de ces opérations devraient être lancées en blanc, ce qui constitue un point bas. Certains secteurs pourraient ainsi se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

➤ BUREAUX EN RÉGIONS

En 2013, le marché des bureaux en Régions a fait preuve de résistance en affichant une baisse de seulement 5% comparativement à 2012, pour s'établir à 1 233 000 m². Lyon réalise une très belle année (251 600 m²), tandis que Lille conforte sa deuxième place (171 400 m²). Cette bonne tenue s'explique par le caractère peu fluctuant des transactions de petites et moyennes surfaces (85% de la demande placée en 2013). Le marché des grandes surfaces s'est néanmoins bien porté ; les villes ayant fait des bonnes performances le doivent en général à des « méga deals ». C'est le cas de Lyon, mais aussi de Bordeaux, Dijon, et dans une moindre mesure Montpellier et Orléans. A contrario, l'absence ou la rareté de grandes transactions a pénalisé des villes comme Marseille, Toulouse ou Nantes. L'offre est en hausse de 7% par rapport à la même période en 2012 et s'établit à 2 400 000 m². L'offre neuve est en légère hausse, bien qu'elle représente plus que 30% de l'offre, contre 40% en 2009. La hausse de l'offre de seconde main, constante depuis plusieurs années, s'accélère en 2013. Seulement un quart de cette offre peut être considérée en bon ou très bon état. L'offre obsolète reste difficile à endiguer, elle concerne souvent des locaux hors normes, situés en périphérie, dans des parcs tertiaires d'ancienne génération.

➤ INVESTISSEMENT

L'investissement en immobilier d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2013, soit un niveau similaire aux deux années précédentes. Avec 72% des acquisitions, l'Île-de-France reste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de très bons résultats, en hausse de +19% comparativement à l'ensemble de l'année 2012. La vente de plusieurs portefeuilles conséquents explique en partie cette tendance. En termes de typologies d'actifs, les bureaux restent la typologie d'actifs privilégiée par les investisseurs avec 62% des montants investis. Les commerces occupent la deuxième position avec 18% des volumes placés. Concernant la typologie des acquéreurs, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 38% des montants investis. Les fonds d'investissement sont également bien présents sur le marché français avec 21% des montants engagés. Compte tenu de la bonne performance du marché en 2013 et de la reprise du marché locatif en 2014, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser pour se situer autour de 20 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2014. Concernant le marché « prime », la forte concurrence sur les actifs « Core » devrait provoquer une compression des taux dans Paris QCA, autour de 4,25% d'ici la fin d'année.

➤ COMMERCE

En 2013, dans un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, les dépenses de consommation se sont légèrement redressées (+0,4% en 2013 contre -0,4% en 2012). La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1% sur un an à la fin de l'année 2013. Toutefois, les performances sectorielles sont disparates. Les secteurs des équipements de l'information, de la santé et de l'habillement ont été dynamiques. En revanche, l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer souffrent toujours en raison d'un marché résidentiel ralenti. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser presque partout pour atteindre des records comme avenue des Champs Élysées (20 000€/m² pondéré/an). En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2014, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique en Europe comme en France, la croissance de la consommation des ménages devrait très légèrement s'accroître (+0,6%).

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

► L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Par l'adoption d'une Charte RSE, BNP Paribas REIM France entend assumer la Responsabilité Sociétale des Entreprises à travers l'intégration de considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernances dans sa stratégie de gestion. Cette Charte RSE a été rédigée par les collaborateurs de BNP Paribas REIM France, validée par notre directoire et notre conseil de surveillance ; elle constitue notre propre engagement sociétal.

Initiée et portée au plus haut niveau de l'entreprise, BNP Paribas REIM France a ainsi adapté son organisation et ses modes de fonctionnement afin de concrétiser sa volonté et ses objectifs en la matière pour aller vers plus de responsabilité, d'éthique et de transparence.

Dans une recherche d'amélioration permanente, BNP Paribas REIM France implique dès aujourd'hui, l'ensemble de ses parties prenantes afin d'anticiper les contraintes et prévenir au mieux les risques sociaux, juridiques, écologiques ou encore d'image. À travers une meilleure perception de l'environnement de notre Entreprise, nous mesurons l'impact de nos activités et travaillons à élaborer des solutions techniques et managériales qui contribuent à l'amélioration des processus de gouvernance, environnementaux et sociaux au sein de notre organisation.

Réduire les impacts environnementaux du patrimoine que nous gérons, mesurer et améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en assumant notre responsabilité sociétale, constitue l'engagement de BNP Paribas REIM France, traduit dans notre charte RSE. En effet, intégrer les considérations environnementales dans ses actions quotidiennes, c'est comprendre dans quelle mesure il est possible de contribuer à la préservation de l'environnement tout en maximisant la valeur verte du patrimoine que nous gérons. Voilà le défi que se lance BNP Paribas REIM France, convaincu du fait que sur le long terme, cette démarche profite à toutes les parties prenantes.

En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier. BNP Paribas REIM France a par ailleurs signé en octobre 2013 la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. A travers trois leviers d'amélioration que sont la mobilisation des utilisateurs, l'amélioration de l'exploitation et de la gestion technique et les travaux d'aménagement et de rénovation.

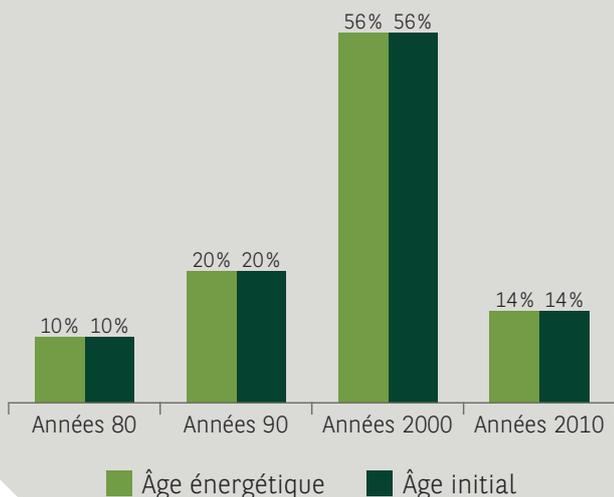
Afin de poursuivre cette stratégie sur le long terme, BNP Paribas REIM France s'engage à rendre compte annuellement de ses efforts, de ses succès comme de ses difficultés, au travers d'un rapport qui sera à la disposition de tous sur notre site internet.

► LE POINT SUR ACCIMMO PIERRE

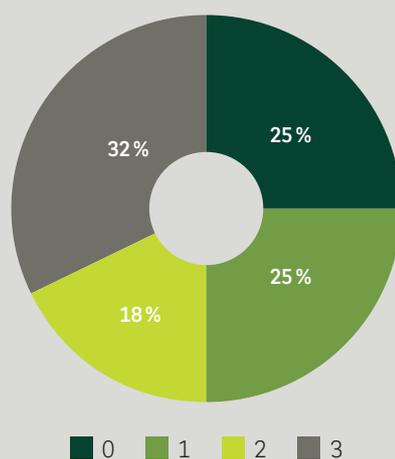
À fin 2013, le patrimoine de la SCPI Accimmo Pierre est constituée de 46 actifs pour une valeur d'expertise globale de 581,4 M€. Sur le périmètre d'étude (28 actifs représentant 72% du patrimoine), plus de 70% des actifs apparaissent dans la tranche d'âge énergétique postérieure aux années 2000, dont 14% sont post 2010. Les investissements réalisées sur 2013 continuent à améliorer l'âge du patrimoine, puisque 87% d'entre eux ont été livrés post 2000. La politique de travaux est pour le moment limitée, étant donnée la qualité des actifs sous gestion.

L'accessibilité des personnes handicapées dans les immeubles est un axe prioritaire dans la politique RSE d'Accimmo Pierre. Sur le périmètre d'étude, 9 actifs sont accessibles intégralement PMR (soit 36% du périmètre en valeur vénale), avec notamment des sanitaires PMR à chaque étage et un accès aux terrasses. C'est notamment le cas des commerces sur Bois Colombes et de la plate-forme de Lesquin. Seuls 7 actifs représentant 22% du périmètre d'étude ne sont pas PMR. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action pour permettre une accessibilité satisfaisante.

Âge énergétique du patrimoine
(en valeur vénale 2013)



Répartition des actifs en fonction du niveau
d'accessibilité PMR (en nbre d'actifs)



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers Associés,

Votre SCPI a poursuivi son développement en 2013 avec une collecte sur l'exercice qui s'élève à 245 M€, contre 210 M€ en 2012. Sa valeur de réalisation est portée à 628 M€ au 31 décembre 2013, soit une progression de près de +50% sur 12 mois. S'agissant des acquisitions, les capitaux investis se sont concentrés à 93% sur des immeubles de bureaux récents, exclusivement sur la première couronne parisienne et sur le marché tertiaire de Lyon, premier marché immobilier en régions. Ces actifs correspondent aux exigences des utilisateurs, et sont en moyenne loués à plus de 90%.

Cette collecte a également permis d'investir sur des volumes unitaires moyen plus importants, et donc d'accéder plus facilement

▶ LE PATRIMOINE

▶ ÉVOLUTION

Investissements

Les acquisitions 2013 se sont concentrées sur 7 actifs pour un volume global de 182 M€ AEM, et une surface totale de 58 854 m².

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM
ZAC du Val de Seine 13, rue J-B Preux - Alfortville (94)	14 709 m ²	Messagerie	21 M€
1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand Bobigny (93)	15 098 m ²	Bureaux	49 M€
Le Vaillant - Malakoff (92)	6 022 m ²	Bureaux	30 M€
Le Pellissier - Malakoff (92)	6 084 m ²	Bureaux	23 M€
18, chemin Des Cuers Dardilly (69)	1 578 m ²	Bureaux	4 M€
Espace Commercial Les Bruyères Bois-Colombes (92)	2 939 m ²	Commerces	12 M€
Le Quatuor - 12/18, avenue Tony Garnier - Lyon (69)	12 424 m ²	Bureaux	43 M€
TOTAL	58 854 m²		182 M€

Par ailleurs, la livraison des VEFA à Valence (26), Coignières (78) et Schiltigheim (67) se sont réalisées en 2013 dans de bonnes conditions techniques.

▶ Valence (26) – Avenue de Chabeuil

Cet actif de Bureaux a été acquis le 3 août 2012 par la SCPI Accimmo Pierre en VEFA. Développé par le promoteur CIBEX et réalisé clé en main pour le locataire Pôle Emploi, cet immeuble de 3 200 m² est classé ERP 5^{ème} catégorie. La livraison a été réalisée le 2 décembre 2013. La levée des réserves, en cours, précèdera l'obtention du label BBC.

▶ Coignières (78) – Forum de Coignières

Cet ensemble Immobilier à usage de Commerces est situé à Coignières dans le département des Yvelines (78). Acquis en VEFA le 15 octobre 2012 auprès du promoteur SOPIC et livré le 8 octobre 2013, il développe près de 12 000 m² de surfaces commerciales louées à 4 enseignes de renom. Cette acquisition a été réalisée sous la forme d'une indivision avec une autre SCPI gérée par BNPP REIM France, Accimmo Pierre se portant acquéreur de 51% de l'ensemble qui sera labélisé BREEAM*.

* BREAM (BRE Environmental Assessment Method ou la méthode d'évaluation des performances environnementales des bâtiments développée par le BRE) est le référentiel le plus ancien et le plus utilisé à travers le monde.

à des immeubles en pleine propriété, constituant désormais près de 90% de votre patrimoine. La dilution du risque locatif reste néanmoins contrôlée, puisque votre principal locataire représente moins de 4% des loyers de la SCPI.

Dans ce contexte de développement, la distribution a été arrêtée à 8,79€/part et le rendement (distribution sur prix de souscription) à 4,70%. Un léger réajustement à la hausse du prix de la part début 2013, l'a fait passer de 185€ à 187€. La provision pour grosses réparations est portée à 3,7 M€ à fin 2013, soit une progression de +2 M€ sur 12 mois. Ces réserves permettront de faire face aux besoins à moyen terme de rénovation des actifs. Le report à nouveau est encore peu significatif, il s'élève à 0,46€/part contre 0,11€/part fin 2012.

Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Saint-Jacques de la Lande (35)	4 630 m ²	Entrepôt	1,57 M€

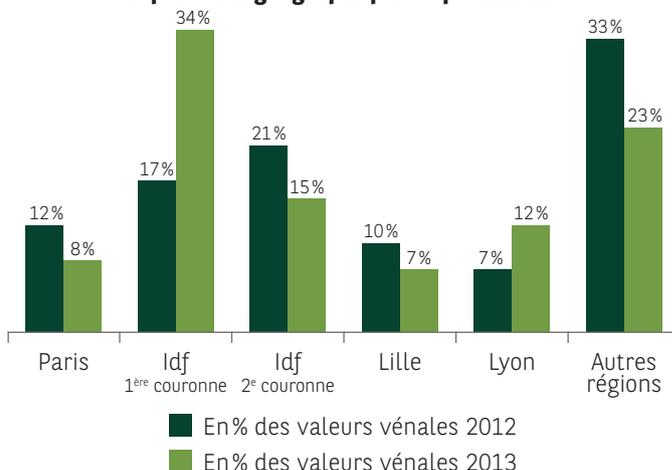
La cession de cet actif a généré une plus-value comptable de 636 K€ nette d'impôt.

▶ RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	TOTAL
Paris	8,35 %	-	-	-	8,35 %
Région parisienne	41,32 %	4,02 %	0,21 %	3,61 %	49,16 %
Province	32,95 %	7,38 %	0,64 %	1,52 %	42,49 %
TOTAL	82,62 %	11,40 %	0,85 %	5,13 %	100,00 %

Les acquisitions réalisées sur l'exercice ont permis de renforcer le patrimoine sur la région parisienne (75% du volume d'acquisition de 2013) ainsi que sur Lyon et sa Métropole.

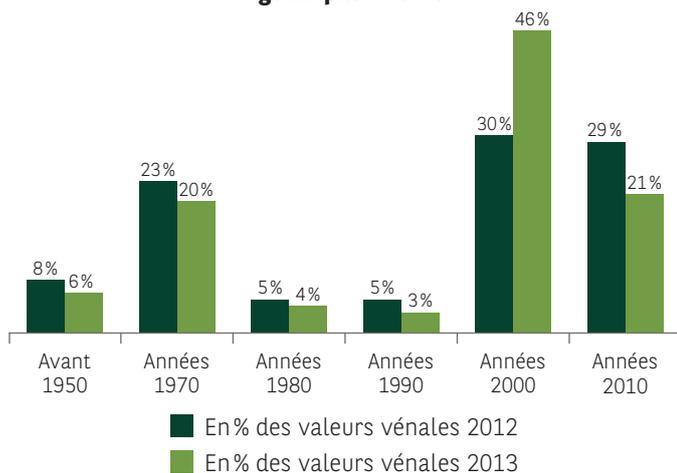
Répartition géographique du patrimoine



Les acquisitions 2013 ont été réalisées sur des secteurs locatifs présentant des potentiels de valorisation. Ainsi, deux actifs acquis à Malakoff bénéficient de l'arrivée récente du tramway T6, avec

à moyen terme la création d'une station du Grand Paris Express. La Quatuor à Lyon a vu l'arrivée du tramway T2 début 2014, qui permet de relier l'immeuble à la gare Pardieu en quelques minutes.

Âge du patrimoine



Les capitaux collectés continuent à être investis principalement sur des actifs récents, nécessitant peu de frais de rénovation à court terme. Les investissements sur des actifs plus anciens, bien situés, avec un potentiel de valorisation après travaux ne sont pas pour autant négligés.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 581,4 M€, contre 389,4 M€ à fin 2012. Cette évolution s'explique quasi intégralement par les acquisitions réalisées sur l'exercice. A périmètre constant, les valeurs vénales sont en léger replis (-0,4%).

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

	2012 (en milliers d'euros)*	Soit, par part (en euros)	2013 (en milliers d'euros)*	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur par part
Valeur de réalisation	418 628	163,17€	628 253	163,43	0,16%
Valeur de reconstitution	495 724	193,21€	744 016	193,55	0,18%

*La poursuite de l'évolution de la SCPI en 2013 rend toute comparaison avec les résultats antérieurs difficile en raison du changement notable du périmètre par l'investissement de la collecte réalisée depuis la relance des souscriptions en 2009.

LA SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier (en % des loyers)

Le taux moyen sur 2013 s'élève à 98,4% et reste dans la continuité du taux constaté sur les dernières années, malgré une légère contraction en fin d'année qui s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble situé à Lyon, Le Quatuor, présentant 1 500 m² de bureaux vacants (sur un total de 12 424 m²).

De façon générale, les acquisitions de 2013 ont porté sur des immeubles quasiment intégralement loués.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2013)	Moyenne annuelle 2012	Au 31/03/2013	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013	Moyenne annuelle 2013
Accimmo Pierre	46	99,0%	98,8%	99,0%	98,7%	97,0%	98,4%

* Calculé selon la norme ASPIM

Les principaux congés de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Gennevilliers (92) 2, place des Hauts Tilliers	272 m ²	Bureaux	SDMO Industries	
Clermont-Ferrand (63) Boulevard Leon Jouhaux	192 m ²	Bureaux	Quantum Développement	
Fontenay-sous-Bois (94) 201, avenue Carnot	1 087 m ²	Bureaux	Internationales Immobiliens INS	
Bobigny (93) - 1-3 & 5-7, Promenade Jean Rostand	505 m ²	Bureaux	CPAM 93	
TOTAL	2 056 m²			440 K€

Les principales relocations de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Nice (06) - 1, boulevard Maître Maurice Slama	884 m ²	Bureaux	Métropole Nice Cote d'Azur	
Suresnes (92) 10, rue Chevreur	465 m ²	Bureaux	Natura Europa	
Schiltigheim (67) 1 & 3, rue de Lisbonne	143 m ²	Bureaux	Ageas France	
TOTAL	1 492 m²			353 K€

Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

5 Principaux locataires	16,48%
Alfortville Val de Seine - TNT Express National	3,92%
Rennes L'Armorique - DREAL Bretagne	3,67%
Velizy Paul Dautier - STERIA	3,02%
Créteil l'Avancée - Valeo Etudes Electroniques	3,00%
Lyon Quatuor - SNC Lavalin	2,87%
Autres locataires	80,52%
185 locataires	
LOYERS ESTIMÉS DES SURFACES VACANTES	3,00%

Les acquisitions réalisées en 2013 entretiennent la mutualisation du risque locatif, puisque les 5 principaux locataires représentent 16,5% des loyers de la SCPI contre 21,4% à fin 2012.

PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour créances douteuses à fin 2013 s'élèvent à 379 K€ et comme en 2012, correspondent principalement aux dernières acquisitions réalisées en 2013, sur lesquelles les locataires requièrent un délai supplémentaire de règlement pour cause de changement de propriétaire. Ces dossiers enregistrés sous la mention « contentieux » devraient être régularisés sur les premiers mois de l'année 2014.

Provision pour créances douteuses

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
367 K€	326 K€	314 K€	379 K€

Les reprises sur 2013 correspondent intégralement à des paiements réalisés par les locataires, seul un passage en perte de 12 K€ a été comptabilisé suite à une liquidation judiciaire. Le niveau de la provision à fin 2013 est donc équivalent à celui observé un an plutôt, malgré la forte croissance du patrimoine.

Principaux contentieux au 31/12/2013

Immeuble	Montant	État d'avancement
Bobigny	150 K€	Règlements en cours (acquisition récente)
Arcueil Plein Sud	93 K€	Redressement judiciaire
Limonest	30 K€	Procédure en cours
Paris, rue Bergère	19 K€	Liquidation judiciaire

La provision constatée sur l'actif à Bobigny devrait être reprise sur le premier trimestre 2014 après règlements des locataires.

▶ LES TRAVAUX

Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Paris 9, rue du Delta	24 300€	Étude de mises aux normes
Guyancourt rue Hélène Boucher	17 200€	Reprise de la façade
Guyancourt place Montgolfier	16 774€	Étude de rénovation et bureau témoin

L'année 2013 a été peu consommatrice en termes de travaux engagés, puisque les dépenses ne représentent que 5% de la dotation réalisée. Cette évolution s'explique par l'âge du patrimoine acquis. De construction récente pour beaucoup d'actifs, il ne nécessite pas de gros travaux à court terme.

Le stock de provisions à fin 2013 est confortable et permettra de faire face aux éventuels travaux à réaliser à moyen terme.

Provision pour grosses réparations

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
1 645 K€	2 141 K€	113 K€	3 673 K€

▶ LE CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année (1)	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur en euros (2)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2009	37 233 315 €	33 951 889 €	243 355	1 246	178,00 €	3 093 766 €
2010	88 592 967 €	62 151 909 €	579 039	2 654	185,00 €	5 595 869 €
2011	222 262 335 €	161 843 961 €	1 452 695	6 142	185,00 €	14 782 388 €
2012	392 546 898 €	206 273 433 €	2 565 666	11 320	185,00 €	18 760 079 €
2013	588 142 557 €	239 309 249 €	3 844 069	17 525	187,00 €	21 891 910 €

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

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

▶ ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion (en euros HT)
2009	4 118	6,84 %	Dans le mois depuis le 17/02/09	-	-
2010	3 049	1,25 %	Dans le mois	-	-
2011	13 172	2,27 %	Dans le mois	-	-
2012	22 627	1,56 %	Dans le mois	-	-
2013	38 143	1,45 %	Dans le mois	-	-

▶ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009		2010	2011	2012	2013	
		Depuis le 10 mars 2009					Depuis le 11 avril 2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	178,00€	185,00€	185,00€	185,00€	185,00€	185,00€	187,00€
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾		9,24€	7,44€	7,77€	8,70€		8,79€
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾		4,99%	4,02%	4,20%	4,70%		4,70%
Report à nouveau cumulé par part		2,27€	0,04€	0,02€	0,11€		0,46€

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année et au 10 mars 2009 à partir de l'année 2009 et 11 avril 2013 depuis cette date.

▶ LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2013 s'élève à 27 095 K€, en forte progression par rapport au résultat 2012 (16 045 K€), qui s'explique par les acquisitions réalisées sur l'exercice.

Pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part.

Rapporté à une part, le résultat net 2013 a représenté 9,35€, contre 8,95€ à fin 2012. La distribution a été fixée à 8,79€ par part pour 12 mois de jouissance. Après distribution, le report à nouveau (après affectation du résultat de l'exercice) sera de 0,46€/part, contre 0,11€/part en 2012.

Distribution 2013 (en euros par part de pleine jouissance sur l'année 2013)	Dont revenus de capitaux mobiliers en euros par part	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)
8,79€	0,2699€	0,04€	0,11€

*Sauf cas de dispense justifié

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

Le prix de souscription se décomposait comme suit jusqu'au 31 décembre 2013 :

Valeur nominale : 153,00€

Prime d'émission : 34,00€ dont commission de souscription de 19,98€ TTC

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 10% HT (11,96% TTC) du prix de souscription.

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

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, de diverses autorisations et la nomination ou le renouvellement de sept des membres du conseil de surveillance, les associés sont appelés à s'exprimer sur des modifications statutaires (ordre du jour détaillé en page 31). La société de gestion invite les porteurs de parts à prendre connaissance de l'exposé ci-dessous sur le contexte et le détail des modifications proposées.

➤ PRÉSENTATION AIFM

La Directive AIFM – Alternative Investment Fund Management ou gestion des Fonds d'Investissements Alternatifs

Il s'agit d'une Directive Européenne 2011/61/UE du 8 juin 2011 qui vise à encadrer les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (FIA) et à surveiller et limiter les risques.

ORIGINE

Le sommet G20 tenu à Londres en 2009 a fait suite à l'aggravation de la crise financière internationale et à des faits marquants comme la chute de la Banque Lehmann et le scandale Madoff :

- ▶ Décision de renforcer la mission des autorités de contrôle et de resserrer les modalités de surveillance de la gestion des fonds d'investissements,
- ▶ Mandat à la Commission et au Parlement de l'Union Européenne pour mettre en application les conclusions de ce G20.

QU'EST-CE QU'UN FONDS D'INVESTISSEMENTS ALTERNATIFS - FIA ?

C'est un fonds qui lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir selon une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, et qui regroupent potentiellement au moins deux investisseurs.

ET LES SCPI ?

En tant que fonds d'investissement immobilier géré par un professionnel pour le compte d'investisseurs, suivant une politique d'investissement définie dans les documents contractuels du fonds, les SCPI – comme les OPCI – entrent par nature dans le champ de la directive.

Les SCPI sont donc soumises à l'ensemble des règles applicables aux FIA, conformément au COMOFI révisé.

La transposition de la Directive AIFM en droit français est intervenue le 25 juillet 2013.

➤ ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Au 1^{er} janvier 2014, le taux de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) est porté à 20,0% contre 19,6% en 2013. Le montant de la commission de souscription est impacté et est porté à 20,04€/part T.T.C. contre 19,98€/part T.T.C.

Cependant le prix de souscription est maintenu à 187€/part et le prix de retrait à 170,30€/part.

Cette transposition signifie :

- ▶ La désignation obligatoire d'un dépositaire pour tous les FIA, y compris donc les SCPI, à l'exception des « SCPI fiscales » (essentiellement des fonds d'habitation donnant droit à des avantages fiscaux) ne collectant plus et n'investissant plus à cette date et des SCPI en cours de liquidation.
- ▶ La mise en place d'une fonction de responsable des risques pour détecter, mesurer, gérer et suivre de manière appropriée les risques relevant de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des fonds.
- ▶ Un reporting détaillé au régulateur (AMF) par fonds géré.
- ▶ Une confirmation de l'encadrement des délégations d'activité à des prestataires de la société de gestion.

LE RÔLE DU DÉPOSITAIRE

Le dépositaire est nommé par la société de gestion et ratifié par l'assemblée générale des associés.

Ses missions constituent une sécurité supplémentaire aux côtés des commissaires aux comptes et de l'expert externe en évaluation. Elles peuvent être résumées comme suit :

- ▶ Tenue de compte conservation
 - d'instruments financiers
 - de registre des actifs immobiliers
- ▶ Contrôle
 - de la régularité des décisions de gestion
 - de l'éligibilité des actifs et le respect des ratios réglementaires et statutaires
 - du dispositif comptable
- ▶ Surveillance des flux de liquidités

SÉLECTION DU DÉPOSITAIRE DE VOTRE SCPI

BNP Paribas Reim France a organisé un appel d'offres.

BPSS – BNP Paribas Services Securities – a été retenue étant le mieux-disant à prestations équivalentes.

BPSS a été classé au 1^{er} rang en France et en Europe en termes d'actifs conservés en 2012.

Les outils de communication et d'échanges sont d'ores et déjà opérationnels entre BPSS et BNP Paribas Reim France.

➤ MODERNISATION DES RÈGLES DE GESTION DES SCPI

Pour accompagner la transposition de la directive et permettre aux SCPI de mieux répondre aux enjeux des années à venir, tant en termes de compétitivité sur les marchés immobiliers (dans le cadre d'une démarche non spéculative et sécurisée) que d'évolutions réglementaires (ex. règles environnementales – prescriptions du Plan Bâtiment...), une revue des règles de gestion des SCPI était nécessaire.

Les réflexions menées par les acteurs tels que les associations de place, le régulateur, le Trésor ... ont abouti à un ensemble de mesures de modernisation des règles de fonctionnement et d'investissement visant à permettre de créer de la valeur immobilière et de préserver le rendement.

Le Code Monétaire et Financier (COMOFI) et le Règlement Général de l'AMF ont intégré ces mesures (qu'elles soient issues de la transposition de la directive comme de la modernisation des règles) et ont donc été modifiés en conséquence.

Cette modernisation se traduit dans les principales évolutions suivantes :

UN ASSOULISSEMENT DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

- ▶ Élargissement de l'objet social en l'ouvrant aux acquisitions indirectes telles que la détention de titres de participation de sociétés de personnes (sociétés civiles) à prépondérance immobilière non admises sur un marché réglementé, la détention de titres de participations de SCPI, OPCI, organismes de droits étrangers ayant un objet équivalent représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine, l'acquisition de terrains nus représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier. La stratégie d'un fonds s'inscrit dans l'objet social ; en conséquence, tout changement de stratégie qui devrait se traduire par une modification de l'objet social de la SCPI, devra faire l'objet d'une décision en assemblée générale.
- ▶ La gestion de l'actif
 - Les limites fixées par la réglementation ne permettaient pas toujours aux sociétés de gestion de pouvoir réaliser les travaux nécessaires au bon fonctionnement des actifs immobiliers détenus. En conséquence, les plafonds ont été rehaussés permettant ainsi de pouvoir effectuer des travaux à hauteur de 15% pour les agrandissements et les reconstructions, rapportés à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, sans plafond par immeuble.
 - Par ailleurs, jusqu'à présent, les SCPI devaient détenir les actifs immobiliers six années. Cette durée est revue à la baisse et sera de cinq années. Cette durée de détention ne s'appliquera pas aux actifs non stratégiques détenus par la SCPI dans la limite de 2% par an de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI.
 - En cas de détention de parts de sociétés, aucun délai de détention ne sera requis pour les céder.
 - Le principe de procéder à des cessions d'actifs dans les limites autorisées par la réglementation était présenté au vote des associés, lors de l'assemblée générale annuelle. La réglementation a supprimé cette autorisation de l'assemblée pour mener ces opérations, considérant que la cession des actifs relève de la seule responsabilité de la société de gestion, dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie du fond.

LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU MÉTIER ET DE LA DYNAMISATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE, NOTAMMENT DANS LA FIXATION DES MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES GESTIONNAIRES

- ▶ L'affichage des commissions - Les statuts et la note d'information définissaient la commission de gestion de la société de gestion ainsi que les commissions de souscription et de cession de parts sociales. Ces documents devront dorénavant également mentionner la commission d'acquisition et de cession des actifs immobiliers qui était alors votée au cas par cas en assemblée générale annuelle (sous la dénomination commission d'arbitrage). Les souscripteurs disposeront ainsi d'une information complète sur les frais supportés par le fond, préalablement à leur souscription.
La loi permet également de définir dans les statuts une commission sur le suivi et le pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier du fond. Votre société de gestion a décidé de ne pas proposer une telle commission statutaire.
- ▶ L'expert externe en évaluation (nouvelle dénomination de l'expert immobilier) - La loi prévoit de faire coïncider la durée des fonctions de cet expert - qui était jusque-là de quatre années - avec la fréquence des expertises immobilières qui ont lieu tous les cinq ans. Etant précisé qu'il est procédé tous les ans et donc pendant quatre années de suite, à une actualisation de la valeur des immeubles. L'expert externe en évaluation sera dorénavant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée.

DES MESURES DE SIMPLIFICATION

- ▶ Augmentation de capital - simplification des conditions d'ouverture du capital, notamment :
 - Il pourra être procédé à une nouvelle augmentation de capital, sans que nécessairement 75% des souscriptions de la précédente augmentation aient été investis
 - Une augmentation de capital ne pourra pas avoir lieu tant que les offres de vente de parts inscrites depuis plus de trois mois à un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'auront pas été satisfaites.
- ▶ La gestion du passif - Le fonctionnement du marché secondaire ne permettait pas de prévoir une durée de validité des ordres de vente de parts de SCPI, ce qui pose des difficultés lorsque les ordres sont très anciens et ne correspondent plus à la réalité du marché secondaire de la SCPI. Il est introduit dans la réglementation un délai de validité d'un ordre de vente d'une année, avec obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.
- ▶ Simplification de la diffusion des documents de convocation aux assemblées générales : possibilité d'effectuer une diffusion par voie électronique pour les associés qui le souhaiteront expressément.

LES CONSEILS DE SURVEILLANCE DES SCPI DOIVENT EXERCER LEUR MISSION DE SURVEILLANCE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES, SANS S'IMMISCRER DANS LA GESTION, CE QUI A ÉTÉ PRÉCISÉ PAR LES TEXTES

- ▶ La durée maximale du mandat de membre de conseil de surveillance est désormais fixée à trois ans. Le renouvellement sera toujours possible mais la durée d'un mandat ne pourra plus être, comme c'est le cas dans certains fonds, de six ans.
- ▶ La nomination des membres du Conseil de surveillance se fera par une résolution unique présentant la liste des candidats. *L'élection sera bien toujours quant à elle nominative : choix des candidats dans une liste présentée aux votes des associés.*

Par ailleurs, votre société de gestion propose, à l'occasion de ces modifications statutaires relatives aux conseils de surveillance, de reprendre des recommandations édictées par le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM telles que des règles de confidentialité et la possibilité d'établir un règlement intérieur de conseil de surveillance.

Enfin, votre conseil de surveillance propose que les statuts fassent référence à une détention minimum de parts pour pouvoir faire acte de candidature et être membre du conseil.

Les modifications statutaires présentées à l'assemblée générale de votre SCPI statuant à titre extraordinaire s'inscrivent dans le cadre présenté ci-avant et concernent donc :

- ▶ La prise en compte de l'évolution des textes légaux applicables aux SCPI et à la renumérotation d'articles du Code Monétaire et Financier (COMOFI), notamment dans le cadre de la transposition de la Directive AIFM en droit français le 25 juillet 2013 et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI,
- ▶ Des précisions, améliorations du fonctionnement de la SCPI que la société de gestion juge pertinent de présenter à l'occasion de cette assemblée.

SCPI ACCIMMO PIERRE

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

- ▶ Article 2 - Objet - la modification proposée permettra notamment :
 - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, d'un patrimoine immobilier locatif,
 - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location,
 - la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
 - l'acquisition d'équipements ou d'installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
 - la cession d'éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
- ▶ Article 6 – Capital social – Proposition d'augmenter le montant maximum statutaire du capital à 1,5 milliard d'euros.
- ▶ Article 12 – Droit des parts – précisions relatives aux cas de parts démembrées
- ▶ Article 13 – Transmission des parts entre vifs – Ajout d'une mention n'autorisant pas les US Person à souscrire des parts de la SCPI

- ▶ Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion – mise en conformité avec les règles de transposition de la Directive AIFM relatives aux pouvoirs de la société de gestion (vente des actifs, nomination du dépositaire et de l'expert externe en évaluation)
- ▶ Article 18 - Rémunération de la société de gestion- Il est proposé :
 - d'ajouter une mention relative au coût du dépositaire,
 - un aménagement du calcul de l'assiette de la commission de gestion en cohérence avec l'extension de l'objet social,
 - la formalisation dans les statuts de la commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers aux mêmes conditions que celles qui était présentées annuellement à l'assemblée générale de la SCPI (sous l'intitulé de commission d'arbitrage), si la vente porte sur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
 - une rémunération pour les cas de cession de titres détenus par la SCPI,
 - de ramener le taux de la commission de gestion à 9,5% hors taxes à compter du 1^{er} janvier 2015.
- ▶ Article 20 - Conseil de surveillance - Afin de tenir compte des évolutions du Règlement Général de l'AMF, il est proposé d'ajouter une mention faisant référence :
 - à la mission du Conseil de surveillance qui doit s'abstenir de tout acte de gestion
 - à la nomination des membres du Conseil de surveillance par une résolution unique présentant la liste des candidats

Il est proposé également :

- d'ajouter une obligation de détention d'un nombre minimum de parts pour être candidat au Conseil de surveillance
- de préciser les règles de désignation du Président et du Vice-Président du Conseil
- de mentionner la responsabilité des membres du Conseil en matière de confidentialité
- de permettre au Conseil de se doter d'un règlement intérieur
- de permettre le remboursement sur justificatifs des frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de surveillance à l'occasion des réunions du conseil ainsi que par le membre du Conseil de surveillance qui présente le rapport à l'Assemblée
- ▶ Article 22 – Expert externe en évaluation – remplacement des termes « expert immobilier » par « expert externe en évaluation » et précision des règles de nomination de cet expert (règle également précisée en article 24).
- ▶ Ajout d'un article 22bis relatif à la nomination et aux missions du dépositaire
- ▶ Article 23 - Assemblées générales - Rappel de la règle en matière de délai de réception des formulaires de vote permettant l'établissement du quorum et possibilité pour les associés qui le demandent expressément d'être convoqués aux assemblées générale par voie électronique et non plus par courrier postal.
- ▶ Les modifications des articles 1, 10, 13, 18 et 23 concernent des changements de numérotation d'articles du Code Monétaire et Financier COMOFI.

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

en euros

Année	2009	En % du total des revenus	2010	En % du total des revenus	2011	En % du total des revenus	2012 (4)	En % du total des revenus	2013 (4)	En % du total des revenus
Revenus (1)										
Recettes locatives brutes	11,53	96,16	9,31	93,10	9,19	94,74	10,83	96,61	11,54	97,14
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,46	3,84	0,54	5,40	0,50	5,16	0,38	3,40	0,32	2,70
Produits divers	0,00	0,00	0,15	1,50	0,01	0,10	0,00	0,00	0,02	0,17
TOTAL REVENUS	11,99	100,00	10,00	100,00	9,70	100,00	11,21	100,01	11,88	100,01

Charges (1)										
Commission de gestion	1,41	11,76	1,17	11,70	0,70	7,22	1,03	9,19	1,31	11,03
Autres frais de gestion	0,31	2,59	0,48	4,80	0,18	1,86	0,19	1,69	0,20	1,68
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,05	0,42	0,31	3,10	0,44	4,54	0,36	3,21	0,04	0,34
Charges locatives non récupérées	0,29	2,42	0,49	4,90	0,25	2,58	0,23	2,05	0,29	2,44
Sous total Charges externes	2,06	17,19	2,45	24,50	1,57	16,20	1,81	16,14	1,84	15,49
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)										
Pour travaux	0,99	8,26	0,33	3,30	0,16	1,65	0,30	2,68	0,70	5,89
Autres	-0,38	-3,18	0,14	1,39	0,03	0,30	0,15	1,33	0,00	-0,01
Sous total charges internes	0,61	5,08	0,47	4,69	0,19	1,95	0,45	4,01	0,70	5,88
TOTAL CHARGES	2,67	22,27	2,92	29,19	1,76	18,15	2,26	20,15	2,54	21,37

Résultat courant	9,32	77,73	7,08	70,81	7,94	81,85	8,95	79,86	9,35	78,64
Variation du report à nouveau	0,08	0,67	-0,36	-3,60	0,17	-0,21	0,14	1,25	0,51	4,29
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire (3)	9,24	77,06	7,44	74,40	7,77	80,10	8,70	77,61	8,79	73,99
Après prélèvement libératoire (3)	9,03	75,31	7,34	73,40	7,62	78,56	8,59	76,63	8,68	73,06

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) pour 12 mois de jouissance.

(4) ajustement du nombre de parts en jouissance.

➤ DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D441-4 du Code de commerce, la société indique la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2013 par date d'échéance.

		en euros				
Nature / Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues			Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours		
Dettes courantes	2013	736 281,69	288 162,16	219 426,78	228 692,75	0,00
	2012	524 678,20	194 900,24	49 418,62	254 795,34	25 564,00
Dettes litigieuses	2013	0,00				
	2012	0,00				
TOTAL	2013	736 281,69	288 162,16	219 426,78	228 692,75	0,00
	2012	524 678,20	194 900,24	49 418,62	254 795,34	25 564,00

➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2013

		en euros
VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)		
Valeur comptable des immobilisations		604 366 174,27
Valeur nette des autres actifs		46 844 135,51
VALEUR COMPTABLE		651 210 309,78
	SOIT POUR UNE PART	169,41 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)		
Valeur vénale (expertise)		581 408 400,00
Valeur nette des autres actifs		46 844 135,51
VALEUR DE RÉALISATION		628 252 535,51
	SOIT POUR UNE PART	163,43 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)		
Valeur de réalisation		628 252 535,51
Frais acquisition		36 047 320,80
Commission de souscription		79 715 982,76
VALEUR DE RECONSTITUTION		744 015 839,07
	SOIT POUR UNE PART	193,55 €

➤ EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 Décembre 2012	Durant l'année 2013	Total au 31 Décembre 2013
Fonds collectés	473 919 655,63	238 665 613,14	712 585 268,77
+cessions d'immeubles	6 375 355,34	733 591,95	7 108 947,29
+/- valeur de cession	495 198,18	635 701,27	1 130 899,45
+ divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- commission de souscription	0,00		0,00
- achat d'immeubles	-411 091 083,22	-204 056 691,51	-615 147 774,73
- agencements des constructions			
- frais d'acquisition (non récup.)	0,00		0,00
- divers :			
prélèvements/primes émission	-42 369 601,72	-21 891 910,54	-64 261 512,26
prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
SOLDE	27 329 524,21	14 086 304,31	41 415 828,52

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Pour un placement sensible et à titre exceptionnel, bien que le Conseil de Surveillance n'ait la moindre vocation de décision d'achat des actifs, la société de gestion prend le soin, lorsque l'investissement hypothétique se produit loin de la date du Conseil de surveillance, de déplacer une ou deux personnes du Conseil pour visiter le bien. A minima, le Conseil dans son ensemble peut être consulté par mail pour donner un avis qui se situe dans la courtoisie, et non dans l'acte de gestion.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de surveillance.

Nous avons notamment pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de la SCPI.

➤ L'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

L'année 2013 fut marquée par une collecte en hausse par rapport à 2012, avec plus de 245 M€, portant la valeur de réalisation de votre SCPI à 628 M€, ce qui classe Accimmo Pierre au 2^{ème} rang national en terme de collecte annuelle.

Votre Conseil a été régulièrement informé des projets d'investissement dont le volume s'élève à 182 M€ AEM pour 7 actifs.

➤ LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Comme nous vous l'indiquions ces deux dernières années, les nouvelles souscriptions et les acquisitions réalisées au cours de l'année 2013 rendent difficiles une comparaison avec les résultats antérieurs.

A la fin de l'année 2013, les expertises réalisées sur les 46 immeubles composant le patrimoine d'Accimmo Pierre ont fait ressortir une valeur vénale hors droits de 581 millions d'euros. Pour mémoire, fin 2012, le patrimoine de la SCPI se composait de 40 actifs représentant une valeur vénale hors droits de 389 millions d'euros.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établit, à fin d'année, à 163,43€ par part, contre 163,17€/part à fin 2012. Par ailleurs, la valeur de reconstitution s'élève à 193,55€/part, contre 193,21€/part à fin 2012.

➤ LES RÉSULTATS 2013

Le résultat de l'année s'est soldé par un bénéfice net de 27,1 millions d'euros. En raison du nombre important de souscriptions enregistrées ainsi que de l'évolution du patrimoine, ce montant n'est pas comparable à celui de l'exercice précédent. Rapporté à une part, le résultat net 2013 a représenté 9,35€, contre 8,95€ à fin 2012.

Le Conseil se réjouit de la progression réelle du résultat par part de 4,47%. Cette forte progression n'est pas intégralement distribuée, mais dans une optique prudentielle, la SCPI abonde un poste report à nouveau (RAN) quasi-inexistant jusque-là, de 0,35€ par part, ce qui reste encore modeste. Bien que notre SCPI ait un profil de patrimoine beaucoup plus récent que la moyenne des SCPI, il faut aussi doter le poste provisions pour grosses réparations (PGR), ce qui a été fait de 2.1 M€, portant la provision à 3.7 M€ en fin d'année. A noter également que nous faisons progresser en 2013 notre matelas de plus-values, en constitution aussi, qui seront nettes de fiscalité, à 1,13 M€.

Le taux d'occupation est passé un trimestre durant 2013 à plus de 99%, mais il est évidemment illusoire d'envisager une performance pérenne de cet ordre.

Accimmo-Pierre finit l'année dans le peloton de tête des SCPI en termes de TO (taux d'occupation). Il faut mettre l'accent sur le bon travail des Asset managers en 2013, le rendement moyen des acquisitions s'étant fait à 7, 5% AEM (actes en mains), ce qui ne peut que bonifier l'avenir.

On peut ajouter dans les éléments non quantifiables mais réels, une forte proportion d'actifs BBC ou « verdis » et qui correspond à la politique d'investissement de votre SCPI.

La distribution a été fixée à 8,79€ par part (pour 12 mois de jouissance), en légère hausse (+1%) par rapport aux 8,70€ par part de l'année 2012, tout en permettant de constituer progressivement le report à nouveau.

➤ LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

➤ LE PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

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

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - MODIFICATIONS STATUTAIRES

Le Conseil de surveillance a pris acte des résolutions à caractère ordinaire et émet un avis favorable à leur approbation.

Concernant les résolutions à caractère extraordinaire : La transcription de la Directive AIFM ainsi que des modifications amènent à modifier les statuts et à vous présenter un certain nombre de résolutions.

Une très bonne nouvelle pour votre SCPI : compte tenu de la structure de nos actifs dont la valeur unitaire est maintenant élevée, après négociation avec votre Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a accepté de baisser de 0,5% les honoraires de gestion locative à compter du 1er Janvier 2015.

Nous vous engageons à voter en faveur de l'ensemble de ces propositions.

➤ LES ÉLECTIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de MM Cassoret, Demangeon, Kontz, Lefevre, Villandre et des sociétés Axa France Vie et SC Pabim arrivent à échéance à la présente assemblée ; tous se représentent, hors la société Pabim dont nous remercions Monsieur Tournier, son représentant, pour le temps consacré à participer aux réunions du Conseil.

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

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

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

Le Conseil de Surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

► RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la note « Plan prévisionnel d'entretien » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 12 mai 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

► RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

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

► CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société **BNP Paribas REIM France** :

Commission de souscription

Conformément à l'article 18 des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la collecte des capitaux et la réalisation des investissements, une commission correspondant à 10% hors taxes du prix de souscription des parts hors commission de souscription toutes taxes comprises.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2013, une commission sur les souscriptions de €21 891 910,54, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

Par référence au même article des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés (loyers augmentés des charges récupérables) et des produits financiers nets.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013, un montant de €3 751 904,60 hors taxes, majoré de €33 084,35 de T.V.A. non récupérable.

Commission sur les arbitrages

Votre société verse une commission sur les arbitrages acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM France après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission a été reconduite et approuvée lors de l'assemblée générale du 20 juin 2013 pour les ventes réalisées en 2013 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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

- 1% hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente,
- 1,5% hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013, un montant de €39 250 hors taxes.

Avec la société **BNP Paribas** :

Bail commercial

La société BNP Paribas a signé un bail commercial avec effet au 1^{er} janvier 2012 portant sur la location de locaux à usage de bureaux et d'emplacements de stationnement situés dans l'immeuble sis 1, boulevard Maître Maurice Slama - 06200 Nice, appartenant à votre société. Le bail a été consenti moyennant un loyer global annuel de base d'un montant de €49 800 hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2013, un montant de €51 380,20 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 12 mai 2014
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2013

En Euros

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	608 038 827,44	581 408 400,00	404 715 727,88	389 369 922,37
Terrains et constructions locatives	606 643 390,57	580 058 400,00	398 404 186,05	382 605 900,00
Améliorations et agencements	45 436,87	0,00	51 511,46	0,00
Immobilisations en cours	1 350 000,00	1 350 000,00	6 260 030,37	6 764 022,37
Provisions liées aux placements immobiliers	-3 672 653,17	0,00	-1 644 438,92	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 672 653,17	0,00	-1 644 438,92	0,00
TOTAL	604 366 174,27	581 408 400,00	403 071 288,96	389 369 922,37
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	22 515,00	22 515,00	22 824,91	22 824,91
Immobilisations financières	22 515,00	22 515,00	22 824,91	22 824,91
Créances	17 906 896,74	17 906 896,74	9 958 485,54	9 958 485,54
Locataires et comptes rattachés	5 502 157,28	5 502 157,28	2 268 140,15	2 268 140,15
Locataires douteux	507 286,51	507 286,51	629 635,03	629 635,03
Dépréciations des créances douteuses	-379 074,66	-379 074,66	-367 066,61	-367 066,61
Autres créances	12 276 527,61	12 276 527,61	7 427 776,97	7 427 776,97
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	12 126,22	12 126,22	250 054,40	250 054,40
<i>Créances fiscales</i>	5 057 392,65	5 057 392,65	4 155 287,31	4 155 287,31
<i>Débiteurs divers</i>	7 207 008,74	7 207 008,74	3 022 435,26	3 022 435,26
Valeurs de placement et disponibilités	57 825 978,61	57 825 978,61	35 867 554,16	35 867 554,16
Valeurs mobilières de placement	51 759 135,39	51 759 135,39	30 593 600,97	30 593 600,97
Autres disponibilités	6 066 843,22	6 066 843,22	5 273 953,19	5 273 953,19
Dettes	-29 153 790,24	-29 153 790,24	-16 869 038,18	-16 869 038,18
Dettes financières	-3 651 250,17	-3 651 250,17	-1 909 231,66	-1 909 231,66
Dettes d'exploitation	-2 869 909,90	-2 869 909,90	-1 740 096,17	-1 740 096,17
Dettes diverses	-22 632 630,17	-22 632 630,17	-13 219 710,35	-13 219 710,35
<i>Dettes fiscales</i>	-919 840,05	-919 840,05	-538 061,57	-538 061,57
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-1 090 445,94	-1 090 445,94	-828 635,96	-828 635,96
<i>Locataires créditeurs</i>	-4 162 417,96	-4 162 417,96	-2 752 996,19	-2 752 996,19
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-7 898 850,47	-7 898 850,47	-5 367 276,97	-5 367 276,97
<i>Associés, opérations sur capital</i>	0,00	0,00	-68 511,00	-68 511,00
<i>Créditeurs divers</i>	-8 561 075,75	-8 561 075,75	-3 664 228,66	-3 664 228,66
TOTAL	46 601 600,11	46 601 600,11	28 979 826,43	28 979 826,43
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	242 535,40	242 535,40	278 494,27	278 494,27
TOTAL	242 535,40	242 535,40	278 494,27	278 494,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	651 210 309,78		432 329 609,66	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		628 252 535,51		418 628 243,07

► TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
CAPITAL	392 546 898,00		195 595 659,00	588 142 557,00
Capital souscrit	392 546 898,00		195 595 659,00	588 142 557,00
PRIMES D'ÉMISSION	39 003 155,91		21 178 043,60	60 181 199,51
Prime d'émission	81 372 757,63		43 069 954,14	124 442 711,77
Prélèvement sur prime d'émission	-42 369 601,72		-21 891 910,54	-64 261 512,26
PRIMES DE FUSION				
Prime de fusion	13 259,71		0,00	13 259,71
Prélèvement sur prime de fusion	-13 259,71		0,00	-13 259,71
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	495 198,18		635 701,27	1 130 899,45
REPORT À NOUVEAU	35 357,31	249 000,26	0,00	284 357,57
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	16 044 811,08	-16 044 811,08	27 095 596,51	27 095 596,51
Acomptes sur distribution	-15 795 810,82	15 795 810,82	-25 624 300,26	-25 624 300,26
TOTAL GÉNÉRAL	432 329 609,66	0,00	218 880 700,12	651 210 309,78

► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

► CHARGES

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 687 046,95	4 144 295,27
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	4 733 450,52	2 870 161,27
Primes d'assurance	140 075,83	187 277,27
Taxes foncières	2 384 362,01	1 295 081,37
Taxes sur les bureaux	700 422,30	371 551,51
Taxes locatives	451 576,85	265 164,17
Charges locatives	1 057 013,53	751 086,95
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	11 701,00	53 895,45
Entretien réparations	10 213,38	419,30
Travaux refacturables	1 487,62	53 476,15
GROSSES RÉPARATIONS	113 136,39	638 123,55
Grosses réparations	113 136,39	638 123,55
SERVICES EXTÉRIEURS	371 654,37	118 091,80
Loyer bail à construction	179 885,29	16 044,72
Charges locatives non récupérées	56 833,31	90 341,01
Primes d'assurance	134 935,77	11 706,07
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	137 503,61	168 652,27
Commissions et honoraires	113 666,50	162 356,58
Frais de contentieux	23 837,11	6 295,69
IMPÔTS ET TAXES	319 601,06	295 370,93
Impôts fonciers	307 238,72	259 795,48
Taxes locatives	1 292,36	8 187,97
Taxes sur les bureaux	8 494,98	27 387,48
Impôts divers	2 575,00	0,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	28 768 164,35	22 368 597,42
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	3 826 766,23	1 892 565,50
Rémunération de la société de gestion	3 784 988,95	1 843 487,60
Honoraires	32 373,00	40 874,80
Services bancaires	6 055,25	6 299,10
Cotisations et contributions	3 349,03	1 904,00
IMPÔTS ET TAXES	208 544,00	95 278,00
Contribution économique territoriale	208 544,00	95 278,00
AUTRES CHARGES	22 109 128,83	18 834 826,42
Frais de tenue de conseils et assemblées	205 131,26	74 747,46
Pertes sur créances irrécouvrables	12 083,82	0,00
Commission sur augmentation capital	21 891 910,54	18 760 078,96
Autres charges de gestion courante	3,21	0,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	156 294,87	15 415,38
Amortissements des immobilisations locatives	156 294,87	15 415,38
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	2 467 430,42	1 530 512,12
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	326 079,78	348 028,21
Provisions pour grosses réparations	2 141 350,64	1 182 483,91
CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES	2 972,91	171,60
Charges exceptionnelles diverses	2 972,91	171,60
TOTAL CHARGES	34 458 184,21	26 513 064,29
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	27 095 596,51	16 044 811,08
TOTAL GÉNÉRAL	61 553 780,72	42 557 875,37

PRODUITS

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	38 199 236,59	22 349 654,51
LOYERS	33 446 191,51	19 238 715,59
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	19 594,56	240 777,65
Produits des activités annexes	19 592,62	240 777,65
Autres produits de gestion courante	1,94	0,00
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	3 224 860,14	1 853 910,15
Primes d'assurance	140 075,83	187 277,27
Taxes foncières	2 384 362,01	1 295 081,37
Taxes sur les bureaux	700 422,30	371 551,51
CHARGES REFACTURÉES	1 508 590,38	1 016 251,12
Taxes locatives	451 576,85	265 164,17
Charges locatives	1 057 013,53	751 086,95
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	22 358 368,66	19 528 251,90
Reprises sur provisions pour grosses réparations	113 136,39	638 123,55
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	314 071,73	83 525,11
Transfert de charges	21 931 160,54	18 806 603,24
PRODUITS FINANCIERS	938 134,72	679 120,95
Produit sur titres de créances négociables	401 699,81	440 881,75
Intérêts de comptes bancaires	536 434,91	238 239,20
PRODUITS EXCEPTIONNELS	58 040,75	848,01
Produits exceptionnels divers	58 040,75	848,01
TOTAL PRODUITS	61 553 780,72	42 557 875,37
TOTAL GÉNÉRAL	61 553 780,72	42 557 875,37

► L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2013

► FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2013 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 238 665 613 euros. Le prix d'émission qui s'élevait à 185 euros, a été porté à 187 euros à compter du 11 avril 2013. La date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du quatrième mois qui suit celui de l'encaissement.

► RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

Modification du descriptif du patrimoine

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

► RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées 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 simple actualisation des valeurs par l'expert.

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

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

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

Plan prévisionnel d'entretien

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

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

Amortissements

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

Créances douteuses

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

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

Commissions de la Société de Gestion

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

Conformément à la résolution de l'Assemblée Générale, les commissions d'arbitrages sur les cessions d'immeubles ont été facturées au taux de 2,5% HT du montant des cessions.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

État des variations de l'actif immobilisé

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2012	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013
Terrains et constructions	393 653 635,26	202 816 731,53	6 260 030,37	716 510,38	602 013 886,78
Construction sur sol d'autrui	3 406 800,00				3 406 800,00
Frais d'acquisitions	1 359 166,17	35 247,87			1 394 414,04
Agencements	51 511,46	11 006,98		17 081,57	45 436,87
Immobilisations en cours	6 260 030,37	1 350 000,00	-6 260 030,37		1 350 000,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	404 731 143,26	204 212 986,38	0,00	733 591,95	608 210 537,69
Amortissements construction sur sol d'autrui	-15 415,38	-156 294,87			-171 710,25
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	404 715 727,88	204 056 691,51	0,00	733 591,95	608 038 827,44

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Désignation	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	501 864 737,78	478 999 000,00	333 318 017,00	319 308 500,00
Locaux d'activité	5 199 968,35	4 900 000,00	9 814 921,00	9 450 000,00
Commerces	69 486 271,31	66 309 400,00	45 095 248,00	43 732 400,00
Entrepôts	30 137 850,00	29 850 000,00	10 227 510,00	10 115 000,00
TOTAL	606 688 827,44	580 058 400,00	398 455 696,00	382 605 900,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	1 350 000,00	1 350 000,00	2 593 000,00	2 190 000,00
Commerces			3 667 030,00	4 574 022,00
TOTAL	1 350 000,00	1 350 000,00	6 260 030,00	6 764 022,00
TOTAL GÉNÉRAL	608 038 827,44	581 408 400,00	404 715 726,00	389 369 922,00

Détail des immobilisations financières et des dettes financières

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	Détail des dettes financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Fonds de roulement syndics	22 515,00	22 824,91	Dépôts de garantie reçus	3 651 250,17	1 909 231,66
TOTAL	22 515,00	22 824,91	TOTAL	3 651 250,17	1 909 231,66

Détail des créances et des dettes diverses

Détail des créances diverses	Au 31/12/2013	Détail des dettes diverses	Au 31/12/2013
Appels de charges syndics et ADB	7 105 117,19	Acomptes sur charges refacturées	7 105 117,19
Charges avancées en attente de remboursement	101 891,55	Dépôts de garantie des locataires sortis	26 179,00
		Impôt sur plus-values à régulariser	29 693,70
		Fonds reçus sans BS et trop perçus sur souscriptions	537 632,00
		Indivisaires à rembourser	534 499,90
		Avances de trésorerie sur immeubles	327 953,96
TOTAL	7 207 008,74	TOTAL	8 561 075,75

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital variable

Solde au 31 décembre 2012	392 546 898,00
Mouvements de l'exercice	195 595 659,00
Souscriptions : 1 316 546 parts	201 431 538,00
Retraits : 38 143 parts	-5 835 879,00
Solde au 31 décembre 2013	588 142 557,00

Prime d'émission variable

Solde au 31 décembre 2012	81 372 757,63
Mouvements de l'exercice	43 069 954,14
Souscriptions : 1 316 546 parts	43 713 590,00
Retraits : 38 143 parts	-643 635,86
Solde au 31 décembre 2013	124 442 711,77

Prélèvements sur prime d'émission

Solde au 31 décembre 2012	42 369 601,72
Commission de souscription	21 891 910,54
Solde au 31 décembre 2013	64 261 512,26

Variations des plus et moins-values sur cessions d'immeubles

Solde au 31 décembre 2012	495 198,18
Cessions de l'exercice	635 701,27
Saint Jacques de la Landes	635 701,27
Solde au 31 décembre 2013	1 130 899,45

Affectation du résultat 2012

Bénéfice net 2012	16 044 811,08
Report à nouveau 2011	35 357,31
Bénéfice distribuable	16 080 168,39
Dividende versé	-15 795 810,82
Report à nouveau après affectation	284 357,57

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des autres charges	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Frais de conseils et d'assemblées		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	205 131,26	74 747,46
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	12 083,82	
Non couvertes par des provisions		
Commission sur augmentation capital	21 891 910,54	18 760 078,96
Autres charges de gestion courante	3,21	
TOTAL	22 109 128,83	18 834 826,42

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	2 500,00	
Indemnités de remise en état	15 605,00	187 301,50
Travaux refacturés	1 487,62	53 476,15
Autres produits de gestion courante	1,94	
TOTAL	19 594,56	240 777,65

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Produits exceptionnels		
Dégrèvements de taxes bureaux	58 040,75	140,67
Produits divers		707,34
	58 040,75	848,01
Charges exceptionnelles diverses	2 972,91	171,60
	2 972,91	171,60
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	55 067,84	676,41

INFORMATIONS DIVERSES

État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	2 315 323,03
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	59 135,39
TOTAL	2 374 458,42

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 276 449,88
Locataires avoirs à établir	378 731,46
Dettes fiscales	270 245,85
TOTAL	3 925 427,19

État de variations des provisions

Désignation	Montant au 31 /12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2013
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	1 644 438,92	2 141 350,64		113 136,39	3 672 653,17
Dépréciation des créances clients	367 066,61	326 079,78	301 987,91	12 083,82	379 074,66
TOTAL	2 011 505,53	2 467 430,42	301 987,91	125 220,21	4 051 727,83

Engagements hors bilan

Engagements donnés	Montants
Promesses d'achats	
Un immeuble de bureaux situé à LA GARENNE COLOMBES	
	28 590 000,00

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

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
BUREAUX PARIS								
75009 PARIS 31 bis rue Bergère 50% en indivision	02/02/2009	1 049	3 525 000			3 525 000		
75009 PARIS 5-7 rue du Delta	23/11/2012	5 417	29 232 800	1 057		29 233 857		
75011 PARIS 3 bis et 3 ter boulevard de Charonne	28/10/2010	3 028	14 464 225	4 750	2 770	14 471 745		
TOTAL BUREAUX PARIS		9 494	47 222 025	5 807	2 770	47 230 602	47 400 000	48 575 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT place des Frères Montgolfier 34% en indivision	31/07/2009	1 822	3 823 174	32 719		3 855 893		
78280 GUYANCOURT 3-9 rue Hélène Boucher 35% en indivision	30/06/2010	3 582	6 154 677	367 984		6 522 661		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 12 rue Paul Dautier	27/12/2011	8 524	17 133 000	1 650		17 134 650		
92150 SURESNES 10 rue Chevreul	30/12/2009	2 637	8 400 000	508 632	22 784	8 931 416		
92230 GENNEVILLIERS ZAC des Barbanniers 2 place des Hauts Tilliers 50% en indivision	18/05/2010	1 642	3 550 740	2 700		3 553 440		
92240 MALAKOFF 218-224 avenue Pierre Brossolette	10/07/2013	6 084	22 600 000	3 800	1 800	22 605 600		
92240 MALAKOFF 2 à 6 avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/2013	6 067	30 200 000			30 200 000		
92360 MEUDON-LA-FORÊT 1-3 avenue du Maréchal Juin 51% en indivision	06/06/2011	5 483	14 509 500	2 015		14 511 515		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7 promenade Jean Rostand	25/07/2013	15 098	49 260 000	4 150		49 264 150		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102 rue de Paris 30% en indivision	11/05/2010	1 256	5 303 979	88 940		5 392 919		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120 avenue Gaston Roussel	07/07/2011	2 502	6 279 641	6 200		6 285 841		
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165 avenue de la Pie	29/09/2010	2 246	5 556 590	3 100		5 559 690		
94000 CRÉTEIL ZAC du Coteaux des Sarrazins 70 à 80 rue Auguste Perret	17/10/2011	6 382	19 650 000	3 625		19 653 625		
94110 ARCUEIL 29/35 rue Aristide Briand	15/06/2012	6 328	24 333 000	5 500		24 338 500		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201 avenue Carnot	14/06/2012	8 616	30 053 356	3 880		30 057 236		
94470 BOISSY-SAINT-LEGER 2/4 boulevard de la Gare	19/09/2011	1 113	3 230 000	1 775		3 231 775		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		79 382	250 037 657	1 036 669	24 584	251 098 910	142 166 000	238 859 000
BUREAUX PROVINCE								
06200 NICE 1 boulevard Maître Maurice Slama	24/07/2012	6 152	23 248 000	4 550		23 252 550		
26000 VALENCE 354 avenue de Chabeuil	03/08/2012	2 912	8 000 000	5 750		8 005 750		
31130 BALMA 11 rue de la Tuilerie Route de Lavaur	22/07/2011	6 475	17 020 000	271 524		17 291 524		
33700 MERIGNAC 5 avenue Henry le Chatelier	18/11/2010	1 233	3 900 000	2 400		3 902 400		
34000 MONTPELLIER 43 rue de Thèbes	06/10/2010	2 697	4 990 000	5 750		4 995 750		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux - Parc Iroise 10 rue Maurice Fabre	21/12/2011	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle rue Pierre Simon de Laplace	06/12/2011	2 419	4 999 999	5 922		5 005 921		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
59000 LILLE 555-559 avenue Willy Brandt (ONIX)	18/10/2012	7 354	27 977 000	6 628		27 983 628		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26 bis 26 ter rue Paul Doumer	28/12/2010	3 131	5 700 000	5 250		5 705 250		
63000 CLERMONT-FERRAND boulevard Leon Jouhaux rue François Taravant	15/06/2011	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/2013	12 424	42 650 000	0		42 650 000		
69009 LYON 52 quai Paul Sedallian 35% en indivision	16/06/2011	4 915	15 630 300	2 555		15 632 855		
67300 SCHILTIGHEIM avenue de Londres	16/04/2012	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69570 DARDILLY 16 chemin des Cuers	13/11/2012	2 362	6 850 000	4 450		6 854 450		
69570 DARDILLY chemin des Cuers	01/08/2013	1 578	3 850 000	1 950		3 851 950		
69760 LIMONEST 304 route Nationale 6 50% en indivision	02/02/2010	2 153	4 841 446	550		4 841 996		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		69 546	203 206 745	324 180	4 300	203 535 225	134 542 500	191 565 000
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES rue des Frères Lumière 51% en indivision	15/10/2012	7 302	12 182 005	383	2 327	12 184 714		
92270 BOIS-COLOMBES place de la Renaissance	23/10/2013	2 939	12 360 000	1 456	2 610	12 364 066		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		10 241	24 542 005	1 839	4 937	24 548 780	0	23 379 000
COMMERCES PROVINCE								
24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie Lieudit Le Bois de L'Hospice	29/07/2011	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27B avenue Jean Léon Laporte	29/07/2011	1 700	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17 avenue Phileas Fogg	29/07/2011	9 527	11 370 000	3 469		11 373 469		
84000 PAU avenue du Maréchal De Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68% en indivision	29/11/2012	5 414	20 913 016	-1 462		20 911 554		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		23 859	44 932 016	5 476	0	44 937 491	43 732 400	42 930 400
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 8 avenue des trois Peuples	07/07/2009	975	910 000			910 000		
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ZAC de Courtabœuf avenue de la Baltique 20% en indivision	12/01/1979	469	381 123		8 846	389 968		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE		1 444	1 291 123	0	8 846	1 299 968	1 215 000	1 200 000
LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE								
69780 MIONS Zac des Pierres Blanches 2 rue de l'Allemagne	01/07/2009	2 248	3 900 000			3 900 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE		2 248	3 900 000	0	0	3 900 000	3 700 000	3 700 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
94140 ALFORTVILLE 13 rue Jean Baptiste Preux	21/05/2013	15 057	21 025 200	8 700	0	21 033 900		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		15 057	21 025 200	8 700	0	21 033 900	0	21 000 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
ENTREPÔTS PROVINCE								
35100 ST-JACQUES-DE-LA-LANDE ZI Haie des Cognets rue de la Buhotière Cédé le 24/06/2013	01/01/1975							
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/2012	8 843	9 100 000	3 950		9 103 950		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		8 843	9 100 000	3 950	0	9 103 950	9 850 000	8 850 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		220 114	605 256 770	1 386 620	45 437	606 688 827	382 605 900	580 058 400
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		160 867	423 311 570	1 366 564	41 027	424 719 161	381 355 900	379 829 400
BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS								
LA GARENNE COLOMBES			1 350 000	0	0	1 350 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		0	1 350 000	0	0	1 350 000	0	1 350 000
BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS								
26000 VALENCE 354 avenue de Chabeuil	03/08/2012							
67300 SCHILTIGHEIM avenue de Londres	16/04/2012							
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		0	0	0	0	0	2 190 000	0
COMMERCES RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS								
78310 COIGNIÈRES rue des Frères Lumière	15/10/2012							
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		0	0	0	0	0	4 574 022	0
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		0	1 350 000	0	0	1 350 000	6 764 022	1 350 000
TOTAL GÉNÉRAL		220 114	606 606 770	1 386 620	45 437	608 038 827	389 369 922	581 408 400

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

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de 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 DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2014

➤ ORDRE DU JOUR

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital au 31 décembre 2013,
- ▶ Quitus à la société de gestion,
- ▶ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- ▶ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ▶ Affectation du résultat,
- ▶ Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts,
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts relais,
- ▶ Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- ▶ Fixation des jetons de présence,
- ▶ Constatation du montant des frais de déplacement,
- ▶ Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation actuel
- ▶ Acceptation de candidature du nouvel expert externe en évaluation,
- ▶ Ratification de la nomination du dépositaire,
- ▶ Nomination de sept membres du conseil de surveillance,
- ▶ Pouvoirs pour formalités.

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social,
- ▶ Modification de l'article 6 des statuts relatif à l'augmentation du capital social statutaire maximum,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 12 des statuts relatif aux droits des parts,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 13 des statuts relatif à la transmission des parts entre vifs,
- ▶ Modification de l'article 15 alinéa 1 des statuts relatif à la nomination de la société de gestion,

- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 16 relatif à l'attribution et pouvoirs de la société de gestion,
- ▶ Modification de l'article 18 relatif à la rémunération de la société de gestion, modifiant l'assiette de la commission de gestion,
- ▶ Modification de l'article 18 relatif à la rémunération de la société de gestion par ajout d'un alinéa relatif à une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 § 1 des statuts relatif à la nomination au conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 § 2 des statuts relatif à l'organisation du conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 § 3 des statuts relatif aux pouvoirs du conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 § 4 des statuts relatif à la responsabilité du conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 § 5 des statuts relatif à la rémunération du conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 22 des statuts relatif à l'expert,
- ▶ Ajout d'un article 22 bis aux statuts relatif au dépositaire,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 23 des statuts relatif aux assemblées générales,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 24 des statuts relatif à l'assemblée générale ordinaire,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 26 des statuts relatif à la consultation par correspondance,
- ▶ Actualisation de la numérotation des articles du Code Monétaire et Financier cités dans les articles 1, 10, 13 18 et 23 des statuts suite à la renumérotation du Livre IV du Code Monétaire et Financier.

➤ PROJET DES RÉOLUTIONS

➤ PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2013 :

- ▶ le capital social atteignait la somme de 588 142 557,00€, soit une augmentation de 195 595 659,00€ par rapport au 31 décembre 2012,
- ▶ le poste « primes d'émission » nettes de prélèvements s'élevait à 60 181 199,51€, soit une augmentation de 21 178 043,60€.

➤ DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2013.

➤ TROISIÈME RÉOLUTION

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

➤ QUATRIÈME RÉOLUTION

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

➤ CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2013	27 095 596,51 €
Majoré du report à nouveau	284 357,57 €
Résultat distribuable	27 379 954,08 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2013 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	25 624 300,26 €
Nouveau report à nouveau	1 755 653,82 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2013 s'élève à 8,79 euros.

Jouissance	1 ^{er} trim 2013	2 ^e trim 2013	3 ^e trim 2013	4 ^e trim 2013
3 mois	2,10 €	2,10 €	2,28 €	2,31 €
2 mois	1,40 €	1,40 €	1,52 €	1,54 €
1 mois	0,70 €	0,70 €	0,76 €	0,77 €

➤ SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

- ▶ valeur comptable 651 210 309,78 €
soit 169,41 € par part

➤ SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

- ▶ valeur de réalisation 628 252 535,51 €
soit 163,43 € par part

➤ HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

- ▶ valeur de reconstitution 744 015 839,07 €
soit 193,55 € par part

➤ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après avis favorable du conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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.

➤ DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, après avis favorable du conseil de surveillance aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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 prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 1 222,53 € pour l'exercice 2013.

➤ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 20 000 € pour l'exercice 2014.

➤ TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs au cours de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève à 10 680,63€ pour l'année 2013.

➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation, Crédit Foncier Expertise, pour une durée d'un an. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2014.

➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation, Jones Lang LaSalle qui lui a été présentée par la société de gestion. Il sera amené à entrer en fonction le 1^{er} janvier 2015 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

➤ SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la nomination de BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES en qualité de depositaire de la SCPI.

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

Il y a cette année 23 candidatures pour 7 postes à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

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

- ▶ Monsieur Jacques CASSORET
- ▶ Monsieur Bernard DEMANGEON
- ▶ Monsieur Patrick KONTZ
- ▶ Monsieur Christian LEFEVRE
- ▶ Monsieur Jean-Louis VILLANDRE
- ▶ AXA France VIE SA
- ▶ Monsieur Franck BARBÉ
- ▶ Monsieur Claude BOULAND
- ▶ Monsieur Jean-Luc BRONSART
- ▶ Monsieur Dominique CECCONI
- ▶ Madame Aline CHAIX
- ▶ Monsieur Marc CHAPOUTHIER
- ▶ Madame Edith DÉBOUDÉ
- ▶ Monsieur Jean-Michel DELSART
- ▶ Monsieur Christian DUROT
- ▶ Monsieur Olivier MARTIN de LAGARDE
- ▶ Monsieur François MICHARD
- ▶ Monsieur Fernand PARIS
- ▶ Monsieur Alain SENANEDSCH
- ▶ Monsieur Julien SEQUEVAL
- ▶ Madame Karine THERON
- ▶ ARIC
- ▶ SCI ARTEMIS

Ces sept candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2016.

➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

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

➤ RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 des statuts relatif à l'objet, afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 2. OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-50 du Code Monétaire et Financier. »

Nouvelle rédaction

« Article 2. OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier. »

L'assemblée générale prend acte que cette modification de l'objet social vaut élargissement de la politique d'investissement.

➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6 alinéa 8 des statuts relatif au capital social, afin de se conformer à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que l'alinéa 3 afin d'augmenter le capital statuaire, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

Le capital social statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 750 millions (sept cent cinquante millions) d'euros.

[...]

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société de Gestion pourra constituer, après consultation du Conseil de Surveillance, si elle le juge nécessaire, un fonds de réserves au plus égal à 2% du capital social effectif constitué à la clôture de l'exercice précédent. »

[...]

Nouvelle rédaction

« Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...]

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

[...]

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société de Gestion pourra constituer, après consultation du Conseil de Surveillance, si elle le juge nécessaire, un fonds de réserves. »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

➤ VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 12 des statuts relatif aux droits des parts, afin de préciser la distribution des droits et pouvoirs des usufruitiers et nus-proprétaires, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 12. DROITS DES PARTS

[...]

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Nouvelle rédaction

« Article 12. DROITS DES PARTS

[...]

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes **en assemblées générales** et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre ; **le nu-proprétaire est informé de la tenue des assemblées générales ; les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.** »

➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide d'ajouter un alinéa à l'article 13 des statuts relatif à la transmission des parts entre vifs, afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 13. TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

[...]

2. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

La cession des parts entre associés est libre. »

[...]

Nouvelle rédaction

« Article 13. TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

[...]

2. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

La cession des parts entre associés est libre.

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' « Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des États-Unis d'Amérique. Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de compléter l'article 15 alinéa 1 des statuts relatifs à la dénomination de la société de gestion, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 15. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par la Société de Gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP PARIBAS REIM -, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4.309.200€ dont le Siège Social est à 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92 867 Issy-les-Moulineaux cedex, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société. [...]»

Nouvelle rédaction

« Article 15. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par la Société de Gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT **FRANCE** – BNP PARIBAS REIM **FRANCE** -, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4.309.200€ dont le Siège Social est à 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92 867 Issy-les-Moulineaux cedex, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé

➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 16 relatif à l'attribution et pouvoirs de la société de gestion, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 16. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] »

« La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter par écrit pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. [...] »

Nouvelle rédaction

« Article 16. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] »

- la Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter par écrit pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.

- elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société dans les limites prévues par la loi,
- elle nomme le dépositaire
- elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :

- contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 relatif à la rémunération de la société de gestion, afin de se conformer à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers et afin de préciser l'assiette et le taux de certaines commissions, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] »

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, 10% hors taxes du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC. Une fois atteint le montant du capital statutaire, la Société de Gestion se propose de faire bénéficier

de frais réduits les associés sortants en atténuant le montant de la commission de souscription, si les conditions de gestion de l'époque le permettent,

- afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés (loyers augmentés des charges récupérables) et des produits financiers nets. [...] »

Nouvelle rédaction

« Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] »

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, le coût du dépositaire, les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, 10% hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.
- afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et les produits financiers nets, ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société. À compter du 1er janvier 2015, cette commission est de 9,50% hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation). »

[...]

➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter à l'article 18 relatif à la rémunération de la société de gestion, à la suite de la commission de gestion visée à la précédente résolution, un alinéa relatif à la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable comme suit :

« Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

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

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier et compléter l'article 20 § 1 des statuts relatif à la nomination du conseil de surveillance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 20. CONSEIL DE SURVEILLANCE

1- NOMINATION

[...]

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Ces candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. »

Nouvelle rédaction

« Article 20. CONSEIL DE SURVEILLANCE

1- NOMINATION

[...]

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution **unique** concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance. Ces candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.

Un membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de cinquante parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat.

Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelés à se prononcer sur les comptes 2014 et aux cooptations qui interviendront après l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. »

➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de compléter et d'adopter un dernier alinéa à l'article 20 § 2 des statuts relatif à l'organisation au conseil de surveillance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« 2- ORGANISATION - RÉUNION - DÉLIBÉRATION

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. »

[...]

Nouvelle rédaction

« 2- ORGANISATION - RÉUNION - DÉLIBÉRATION

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. **Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination d'un éventuel Vice-président.**

En cas d'absence du Président, **le Vice-Président préside la réunion. En cas d'absence du Vice-Président**, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

[...]

Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »

➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un dernier alinéa à l'article 20 § 3 des statuts relatif aux pouvoirs du conseil de surveillance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« 3- POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

[...]

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. »

Nouvelle rédaction

« 3- POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

[...]

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement. »

➤ TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un dernier alinéa à l'article 20 § 4 des statuts relatif à la responsabilité du conseil de surveillance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« 4- RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. »

Nouvelle rédaction

« 4- RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité d'achat ou de vente des immeubles par la SCPI. »

➤ TRENTE ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 § 5 des statuts relatif à la rémunération au conseil de surveillance, comme suit :

Ancienne rédaction

« 5- RÉMUNÉRATION

L'éventuelle rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge, pour le Conseil, de la répartir entre ses membres. »

Nouvelle rédaction

« 5- JETONS DE PRÉSENCE

Les éventuels jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance sont fixés par l'Assemblée Générale des associés, à charge, pour le Conseil, de les répartir entre ses membres.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance ; les frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de le représenter à l'assemblée pour la lecture du rapport sont également remboursés sur justificatifs. »

➤ TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 22 des statuts relatif à l'expert, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 22. EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour quatre ans. Cette nomination a lieu après acceptation

par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de Gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

Nouvelle rédaction

« Article 22. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé pour cinq ans par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

➤ TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un article 22 bis aux statuts en vue de prévoir la nomination d'un dépositaire, comme suit :

« Article 22 BIS – DÉPOSITAIRE

Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire.

Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'Information de la SCPI. »

➤ TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 23 des statuts relatif aux assemblées générales, afin de mettre à jour les références aux textes applicables et afin de prévoir la télécommunication électronique, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 23. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Nouvelle rédaction

« Article 23. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

➤ TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 24 des statuts relatif à l'assemblée générale ordinaire, afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 24. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux

Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. »

[...]

Nouvelle rédaction

« Article 24. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe les jetons de présence.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. »

[...]

➤ TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le dernier alinéa de l'article 26 des statuts relatif à la consultation par correspondance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 26. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

[...]

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

Nouvelle rédaction

« Article 26. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

[...]

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales sur première convocation. »

➤ TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générale extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser les numéros des articles du Code Monétaire et Financier mentionnés aux articles 1, 10, 13, 18 et 23 des statuts suite à la renumérotation intervenue dans le Livre IV Code Monétaire et Financier, comme suit :

« Article 1. FORME

[...]

Le 22 juin 1990, elle a adopté le statut de société civile de placement immobilier, sans qu'il résulte la création d'un être moral nouveau ; le 30 mars 1992, cette Société a adopté le statut de Société Civile à capital variable régie par les dispositions de l'article L 231-1 du Code de Commerce, les articles L. 214-24, L. 214-114 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts. »

À l'article 10 actuel : remplacement de la mention de « L. 214-55 » par la mention du même article renuméroté « L. 214-89 » du Code Monétaire et Financier.

À l'article 13 actuel : remplacement de la mention de « L. 214-59 » et « L. 214-59-1 » par la mention du même article renuméroté « L. 214-93 » du Code Monétaire et Financier.

A l'article 18 actuel : remplacement de la mention de « L.214-59-1 » par la mention du même article renuméroté « L. 214-93 » du Code Monétaire et Financier.

A l'article 23 actuel : remplacement de la mention de « R. 214-125 » par la mention du même article renuméroté « R. 214-138 » du Code Monétaire et Financier.

ASSOCIÉS AYANT FAIT ACTE DE CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE
17^{ème} résolution – 7 postes à pourvoir – 23 candidats

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge	Nombre de parts
Jacques CASSORET (*)	Retraité Gérant de SCI familiales Membre de conseils de surveillance de SCPI gérées par BNP PARIBAS REIM FRANCE	72 ans	1
Bernard DEMANGEON (*)	Retraité de différents établissements financiers et banques d'affaires	72 ans	1
Patrick KONTZ (*)	Retraité de la gendarmerie. Ancien chef du service général et du casernement de l'Institut des Hautes Études de Défense Nationale	59 ans	114
Christian LEFEVRE (*)	Ingénieur en épargne financière chez CARDIF ASSURANCES Responsable d'un centre de conseil en gestion de patrimoine Membre du Conseil de surveillance d'autres SCPI	63 ans	125
Jean-Louis VILLANDRE (*)	PDG de INKO BELGIUM (composants pour tirage de bière) Administrateur de IDS SERVICE, produits industriels	67 ans	10
AXA France VIE (*)	Assurance Vie représentée par M. Eddy N'GUYEN		6 050
Franck BARBÉ	Responsable du contrôle interne d'une direction d'EDF SA depuis le 1er février 2013	48 ans	401
Claude BOULAND	Viticulteur en Touraine d'une exploitation de vignes	61 ans	20
Jean-Luc BRONSART	Investisseur privé Gérant de patrimoine	59 ans	80
Dominique CECCONI	Expert crédit BNP PARIBAS Maison des Entrepreneurs de Paris	59 ans	80
Aline CHAIX	Attachée principale d'administration d'État au Ministère de la justice	55 ans	325
Marc CHAPOUTHIER	Gérant de MC Développement Membre du conseil de surveillance de la société SABETON, société cotée en bourse	56 ans	295
Edith DÉBOUDÉ	Gestion et valorisation d'un patrimoine immobilier professionnel, société cotée (Secrétaire Générale) Membre de comités stratégique et de direction de SAS industrielles Membre de l'Institut Français des Administrateurs	63 ans	570
Jean-Michel DELSART	Directeur administratif et financier	65 ans	243
Christian DUROT	Administrateur délégué Mutuelle Expert cartophile	66 ans	162
Olivier MARTIN de LAGARDE	Inspecteur général de l'agriculture au Ministère de l'Agriculture de l'agroalimentaire et de la forêt Retraité à compter du 24 juin 2014	65 ans	216
François MICHARD	Ancien chef d'entreprise Investisseur privé gestionnaire de patrimoine personnel	52 ans	270
Fernand PARIS	Retraité Agent hospitalier jusqu'en 1992	81 ans	250
Alain SENANEDSCH	Directeur du développement d'un groupe d'écoles de commerce Professeur de management Associé d'une société foncière et de lotissement Président de la SCPI AV HABITAT	64 ans	10
Julien SEQUEVAL	Superviseur de forage pour TULLOW OIL Investisseur privé	30 ans	187
Karine THERON	Conseiller en patrimoine financier chez BNP PARIBAS à Perpignan	43 ans	80
ARIC Société à responsabilité limitée de prise de participation-gestion-management-investissement immobilier-prestations de service aux entreprises-marchand de biens-maîtrise d'oeuvre-maîtrise d'ouvrage, représentée par Madame Maryline REBOUL			3 890
SCI ARTEMIS, SCI familiale représentée par M. André PERON			545

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

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Capitaux propres

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

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

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

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie. Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

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

Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)

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

Prix de marché

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

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

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

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

Marché primaire (SCPI à capital variable)

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

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

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

Provision pour grosses réparations

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

Taux d'occupation financier

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

Valeurs représentatives du patrimoine

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

