

Accimmo Pierre

RAPPORT ANNUEL 2023



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°300 794 278

Agrément AMF

n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



Directoire



Jean-Maxime JOUIS

Président
du Directoire



Guillaume DELATTRE

Directeur
Général Délégué
en charge de
l'Investissement,
de l'Arbitrage et de
l'Asset Management



Sylvie PITTICCO

Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate



Henri ROMNICIANU

Directeur
Général Délégué
en charge du
Fund Management,
Product Development
et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-président

David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,
Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF,
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION,
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management

ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital social

2 908 194 624 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°351 380 472

Visa AMF

SCPI n°09-01 en date du 17 février 2009, n°19-32 en date du 20 décembre 2019 et n°22-15 en date du 2 septembre 2022 – Note d'information actualisée le 1^{er} mars 2024

Conseil de surveillance

Président

Christian BOUTHIE

Vice-Président

Bertrand de SAINT-EXUPÉRY de CASTILLON

Membres

- Franck BARBÉ
- Pierre BILLON
- Jean-Luc BRONSART
- Édith DEBOUDÉ
- Patrick KONTZ
- Christian LEFÈVRE
- François MICHARD
- AXA France Vie,
représentée par Romain AIGLON
- SCI GAIA,
représentée par André PERON

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA,
représentée par Pascal LAGAND
Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG AUDIT FSI
Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

Jones Lang Lasalle Expertises
40-42, rue La Boétie
75008 PARIS



La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers et déclare un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/accimmo-pierre>



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	12
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
Patrimoine	16
Situation locative	19
Endettement et levier	21
Résultat et distribution	22
Capital et marché des parts	24
Événements postérieurs à la clôture	25
Assemblée générale	26
Tableaux complémentaires	27
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	30
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	34
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	38
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 AVRIL 2024	66
ANNEXES ESG / SFDR	76
GLOSSAIRE	84



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



« Nous sommes l'une des sociétés de gestion les plus anciennes de la place et avons une longue expertise de nombreuses classes d'actifs immobiliers, même en temps de crise. Notre forte présence en Europe et nos ambitions en matière d'ESG nous offrent une visibilité supplémentaire pour traverser ce contexte difficile, protéger la valeur et donc la performance de nos actifs. »

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire
BNP Paribas REIM France



Éditorial

La SCPI Accimmo Pierre accompagne les mutations de l'immobilier d'entreprise.

Pendant plusieurs mois, au cours de l'année 2023, les marchés immobiliers ont connu une importante crise liée principalement à la reprise de l'inflation, au ralentissement de l'économie et à la remontée rapide des taux d'intérêt. En conséquence, les volumes d'investissements ont fortement diminué et les conditions de financement se sont durcies exerçant ainsi des pressions négatives sur les prix de l'immobilier.

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine de 146 immeubles d'une valeur de 3,2 milliards d'euros situés en France. Le patrimoine immobilier est en partie constitué de bureaux en région parisienne, un marché qui a d'autant plus réagi au contexte économique et financier qu'il connaît des mutations profondes. En effet, la crise sanitaire a accéléré l'essor du télétravail et l'évolution des attentes des utilisateurs (performances énergétiques, services, localisation), ce qui a eu pour effet de modifier l'attractivité actuelle du marché de bureaux en Île-de-France. L'exposition du portefeuille de votre SCPI à ce segment de marché explique en grande partie la pression négative qui a été constatée sur les valeurs de ses actifs immobiliers.

Le marché locatif connaît une polarité entre les quartiers les plus centraux de Paris intramuros, caractérisés par une demande forte et un déficit d'offre, et la première couronne parisienne, où la demande et l'offre sont déséquilibrées. Ainsi, au 1^{er} octobre 2023⁽¹⁾, si le taux de vacance est historiquement bas à Paris (3,5 %), il atteint 14,6 % dans le Croissant Ouest et 15,6 % en 1^{ère} couronne. Cette dichotomie a accentué les disparités géographiques et a eu des conséquences sur la valorisation du patrimoine de la SCPI.

Dans ce contexte économique et immobilier, les valeurs d'expertise des immeubles de la SCPI (à périmètre constant) ont enregistré une baisse de 9,9 % au premier semestre 2023 et de 5,9 % au deuxième semestre. L'ajustement de valeur est principalement marqué pour les bureaux situés en première couronne nord et sud de la région parisienne (Saint-Denis, Saint-Ouen, Malakoff, Montrouge, etc.). Le repli de la valeur vénale a ainsi engendré une baisse de 11,7 % de la valeur de reconstitution⁽²⁾ au 30 juin 2023 par rapport à sa valeur à fin décembre 2022. Sur la base de l'atterrissage de la valeur de reconstitution, le prix de souscription a été ajusté à 170,00 €/part le 27 juillet 2023 afin de répondre aux exigences réglementaires⁽³⁾. Du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023, la valeur vénale a poursuivi son recul à hauteur de 5,9 %. En conséquence, le prix de souscription d'Accimmo Pierre a été ajusté à la baisse et s'élève à 168,00 €/part à compter du 1^{er} mars 2024 (-1,2 %). Parallèlement, le prix de retrait s'élève désormais à 153,00 €/part.

Face à ces enjeux, votre SCPI poursuit sa stratégie de diversification mise en œuvre depuis plus de trois ans. La société de gestion a identifié des secteurs porteurs bénéficiant de macro-tendances : la logistique, les parcs d'activité commerciale, l'hôtellerie et la santé. Ces secteurs connaissent actuellement des dynamiques positives et bénéficient de taux de rendement à l'acquisition relatifs. Forte de ces convictions, Accimmo Pierre a réduit son exposition en bureau pour cibler ces typologies d'actifs. Ainsi, en trois ans, la part des actifs diversifiés est passée de 11 % à 31 % avec un ratio cible de 50 % à atteindre.

Tout au long de l'année, votre société de gestion a œuvré au maintien des revenus locatifs et du niveau d'occupation comme en atteste le taux d'occupation financier (TOF) 2023 qui s'établit à 91,8 %. La sélectivité de preneurs solvables et la capacité de la société de gestion à établir une relation de longue durée avec les locataires sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs et donc, un enjeu majeur pour la capacité de distribution de la SCPI. La société de gestion adapte également sa pratique de gestion locative pour répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs. Ainsi, des stratégies de remplissage multi-locataires ont été mises en œuvre, des changements d'usage ont été étudiés et des demandes administratives déposées, par exemple pour transformer des actifs de bureaux.

Enfin, la stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) a permis en 2023 de poursuivre la modernisation du patrimoine dans l'optique de porter les immeubles aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et ainsi répondre aux nouvelles exigences des locataires et des réglementations françaises et européennes. La SCPI a pu compter sur l'expertise des équipes de la société de gestion, familières des projets techniques et des contraintes administratives. Accimmo Pierre a également accompagné le projet de restructuration lourde de son immeuble emblématique du 47, quai d'Austerlitz dans le 13^{ème} arrondissement à Paris (75) initié en 2021. Une nouvelle étape significative a été sécurisée : la prise à bail par la Caisse des Dépôts et des Consignations à partir de 2026. En outre, les travaux de rénovation menés depuis 2022 sur l'actif du 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) ont permis cette année de louer l'ensemble immobilier à des entreprises de premier rang. Ces engagements illustrent la capacité de votre SCPI à valoriser son patrimoine immobilier dans un contexte de marché difficile.

Dans ce contexte, les équipes de la société de gestion sont pleinement mobilisées pour poursuivre la transformation de la SCPI Accimmo Pierre, redresser ses performances et lui permettre de relever les nouveaux défis du marché.

Alexia BERNARD
Raphaël SERRAT

Fund Managers de la SCPI Accimmo Pierre

Chiffres clés au 31/12/2023

MARCHÉ DES PARTS

NOMBRE D'ASSOCIÉS
59 628

NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉS EN 2023
577

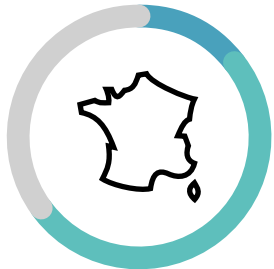
PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2023
170,00 €/part*

VALEUR DE RETRAIT À FIN 2023
154,82 €/part*

* Au 1^{er} mars 2024, la valeur de la part évolue : le prix de souscription passe à 168,00 €/part et la valeur de retrait s'établit à 153,00 €/part.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



● Paris intra-muros **14,7 %**
● Région parisienne **50,4 %**
● Autres régions **34,9 %**



Nombre d'immeubles⁽²⁾
146

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF⁽¹⁾



● Bureaux **68,6 %**
● Commerces **15,6 %**
● Logistique et locaux d'activité **7,5 %**
● Hôtels, tourisme et loisirs **5,1 %**
● Santé et éducation **3,2 %**



Taux d'Occupation Financier (TOF) « ASPIM »⁽³⁾
91,8 %



Nombre de locataires⁽⁴⁾
414

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	3 224 M€ 169,60 €/part
Valeur de réalisation	2 417 M€ 127,16 €/part
Valeur de reconstitution	2 911 M€ 153,16 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	7,20 €/part
Distribution de plus-value	-
Distribution brute (avant fiscalité)	7,20 €/part
Report à nouveau cumulé	1,22 €/part

PERFORMANCE⁽⁵⁾

TRI

5 ans	-0,83 %
10 ans	2,80 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	3,51%
Variation Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	-20,65 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-17,14 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁶⁾



⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales au 31 décembre 2023.

⁽²⁾ Y compris les immeubles détenus en indirect.

⁽³⁾ Moyenne annuelle 2023.

⁽⁴⁾ Y compris les immeubles détenus en indirect hors participation non contrôlée dans REAF.

⁽⁵⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

⁽⁶⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.



LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »⁽¹⁾.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions⁽²⁾ de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques⁽³⁾ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'ACCIMMO PIERRE

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en décembre 2021 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français, publié au Journal Officiel le 23 juillet et entré en vigueur le 23 octobre 2020.



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. À ce titre, l'équipe de gestion prend ses décisions d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

Cette démarche d'analyse ESG des actifs immobiliers est entreprise au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour Accimmo Pierre et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu'une fiche d'évaluation sont générés.

La fiche d'évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion et pour la SCPI, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

- Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :
- Le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
 - Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2^{ème} scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

⁽¹⁾ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).
⁽²⁾ Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.
⁽³⁾ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d’actions des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés semi-annuellement. Les asset managers des actifs ont pour mission de s’assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur mise en place. Chaque actif doit justifier d’un plan d’action permettant au fonds de progresser de +20 points en trois ans, ou d’atteindre une note moyenne de 60/100.

Sur la base de l’audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L’étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu’au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu’au 31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 70.

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvi- sionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (- de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m².an	kgCO ₂ eq/m²	% du nombre de contrat	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
SCPI ACCIMMO PIERRE Phase 1	123,38	9,44	93%	94 %	97 %	96 %	99 %	100 %
Indicateurs de surperformance du fonds	10,30*		21,6 %**					
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 1								
Paris - 49-51, rue La Boétie	538,17	34,47	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 47, quai d'Austerlitz	135,75	12,50	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	161,83	15,68	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Saint-Ouen - Influence 2	119,40	11,25	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Corbas - Rue des Corbèges	86,76	4,98	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 1								
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	136,00	15,21	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	56,73	3,24	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Nice - Le Premium	100,65	5,76	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Marseille - 25-27, rue Forbin	139,42	19,99	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Nantes - Eknow	25,25	1,44	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 1								
Paris - 63, rue Pierre Charron	133,02	7,61	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Rue Armand Moisant	209,97	31,97	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Vincennes - Lumière	136,24	7,79	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 55, avenue Kléber	-	-	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Garenne-Colombes - Vision D	100,22	5,73	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en France : <https://index-esg.com/>.
** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1 (SCORE AU 31/12/2023)

Actif	Initial (2021)	N+1 (2022)	N+2 (2023)
Aix-en-Provence - Carrés Golf	56	61	64
Amiens - Glisy	33	35	52
Anglet	33	36	38
47, quai d'Austerlitz	49	56	56
Bobigny - L'Européen	34	41	50
Bois-Colombes - Bruyères	36	42	44
Boissy-Saint-Léger - Ywood	31	39	50
Boulogne-Billancourt - Blackstar	40	50	53
Chabeuil - Valence	43	51	51
Châtillon - Le Carat 1	31	37	38
Clermont-Ferrand	51	59	61
Cora - Les Pavillons-sous-Bois	58	67	69
Corbas - Rue des Corbèges	65	65	73
Euralliance - La Madeleine	40	53	53
Fabrik	42	49	51
Forbin	72	73	77
Forum des Coignières	44	46	56
Garons	48	55	59
Gennevilliers - Le Chaganne	24	33	34
Gruyancourt - Hélène Boucher	26	26	26
Issy-les-Moulineaux - Kianos	31	42	46
La Défense - Palatin II et III	67	72	74
La Garenne-Colombes - Vision D	19	26	33
Le Newton	35	47	50
Le Périgarès B - Fontenay-sous-Bois	43	53	58
Le Périgarès C	43	51	57
Le Plein Sud - Arcueil	31	39	39
Le Podium - Saint-Denis	37	53	61
Le Premium - Nice	74	77	78
Le Quadrium Est - Romainville	20	26	37
Le Rubik - Lyon	48	55	61
Lesquin - Parc d'activité	33	35	40
Lille - Euratechnologie A et B	57	69	72
Lille - Euravenir	46	53	53
Lille - Onix	57	64	68

Actif	Initial (2021)	N+1 (2022)	N+2 (2023)
Limonest - Celtic Park	37	43	43
Lyon - Le Nobel	34	34	42
Lyon Business Park	31	35	35
Lyon - Le Quatuor	50	55	57
Malakoff - Le Vaillant	50	58	62
Metz - Pierre Simon de Laplace	44	51	55
Mineralis	41	56	56
Montrouge - Astrée	48	54	58
Nanterre - Le Neon	61	63	70
Nantes - Eknow	66	71	74
Neuilly-sur-Seine - 127 Charles de Gaulle	33	42	48
Okabe	54	62	70
Paris - 31bis, rue Bergère	33	37	37
Paris - 49-51 Boétie	64	74	74
Paris - Avia	29	35	35
Paris - Charron	16	20	20
Paris - Moisant	18	22	22
Paris - 55, avenue Kléber	10	7	32
Paris Nord II - Parc des Reflets	43	52	53
Park Plaza 1 - Bât. B & C	38	40	44
Pau - Palais des Pyrénées	27	27	27
Périgarès A	42	50	56
Périgueux - Trélissac	35	39	41
Perspectives	63	69	72
Rennes - L'Armorique	41	45	51
Saint-Denis - Portes de France	45	52	55
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	80	88	90
Saint-Quentin-Fallavier	33	38	40
Schiltigheim	37	44	47
Saint-Laurent-de-Mure - Maréchal	25	32	34
Saint-Ouen - Eurosquare II	58	63	64
Thouaré-sur-Loire	24	27	35
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	65	75	79
Vélizy - Paul Dautier	30	34	41
Vincennes - Lumière	20	21	24

Marché immobilier

LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité fin 2023. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

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

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a ralenti en 2023, sous l'effet de la remontée brutale des taux d'intérêt. Son volume s'établit à 14,3 milliards d'euros, une baisse de -51 % par rapport à 2022, de -54 % par rapport à la moyenne décennale. Toutes les classes d'actifs sont touchées. Le segment de la logistique

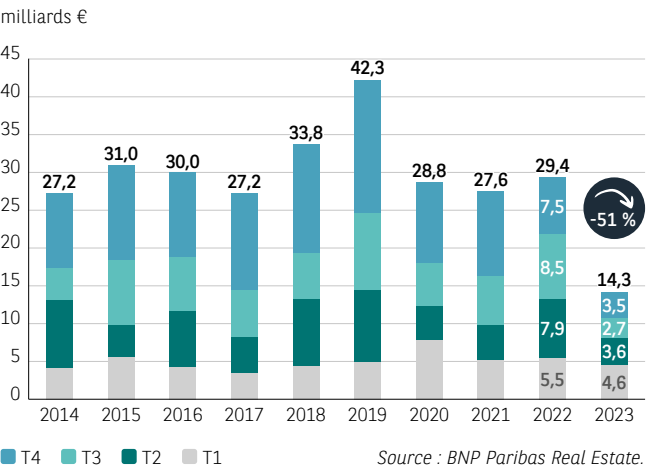
a connu la plus forte contraction de l'investissement (-63 %). Les bureaux, qui demeurent la classe d'actif la plus recherchée, ont également connu un fort déclin des volumes investis (-56 %). En revanche, l'hôtellerie profite de la nette reprise des activités touristiques pour se distinguer (-14 %).

Dans ce contexte, la décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des valeurs immobilières, s'est accélérée en 2023. Les bureaux et la logistique ont connu les plus fortes décompressions, de l'ordre de 150-200 points de base (pbs) depuis le retour de l'inflation. Les commerces « prime », qui ont connu une décompression anticipée dès 2019-2020, ont été plus résilients sur la période récente.

Cette situation inédite a des effets variés selon les types d'investisseurs. Les investisseurs étrangers se montrent particulièrement prudents et représentent 21 % de l'investissement en 2023, contre 33 % en moyenne sur la période 2020-2022. Les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

Les perspectives pourraient s'éclaircir dès le second semestre 2024. Avec le ralentissement de l'inflation, la Banque centrale européenne (BCE) prévoit de commencer à assouplir sa politique monétaire dans le courant de l'année 2024. Cette inversion de tendance est susceptible de mettre un terme à la décompression des taux et d'amorcer modestement le rebond de l'investissement.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



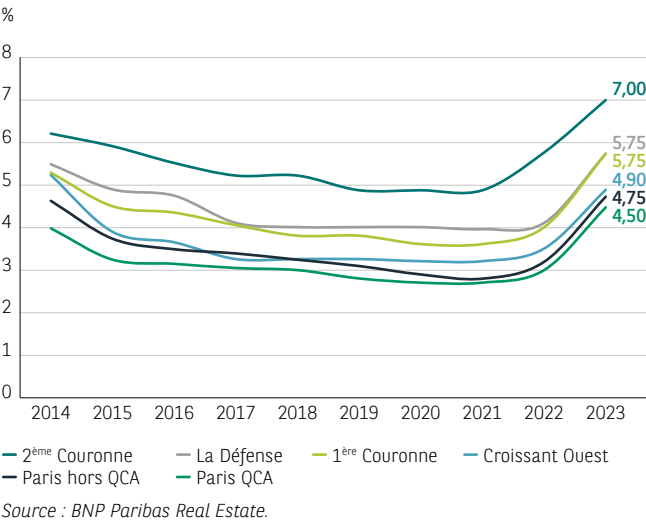
L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Seuls 6,4 milliards d'euros ont été investis en immobiliers de bureaux en 2023, en baisse de -56 % par rapport à 2022, et de -64 % par rapport à la moyenne décennale. Dans un contexte d'adoption accrue du télétravail, ce déclin témoigne de la prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe d'actif, qui reste toutefois la plus recherchée (44 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2023). Le recul est particulièrement marqué pour les bureaux en Île-de-France (-69 % vs la moyenne décennale), qui concentre désormais 73 % de l'investissement en bureaux, contre près de 90 % sur la période 2014-2020.

Le segment des très grandes transactions est particulièrement à la peine. Les volumes quasi-nuls investis à la Défense en 2023 (15 millions d'euros, -97 % par rapport à 2022) témoignent parfaitement de ce phénomène, qui tient notamment au déploiement accentué du télétravail et du flex-office dans les sièges de grandes entreprises.

La décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des prix et qui se concentrait initialement sur les secteurs aux fondamentaux locatifs les plus fragiles, est désormais généralisée. Elle se situe dans une fourchette de +170/+180 pbs (Lille, Paris QCA) à +210 pbs (deuxième couronne, Lyon).

Taux de rendement « prime » des bureaux en Île-de-France

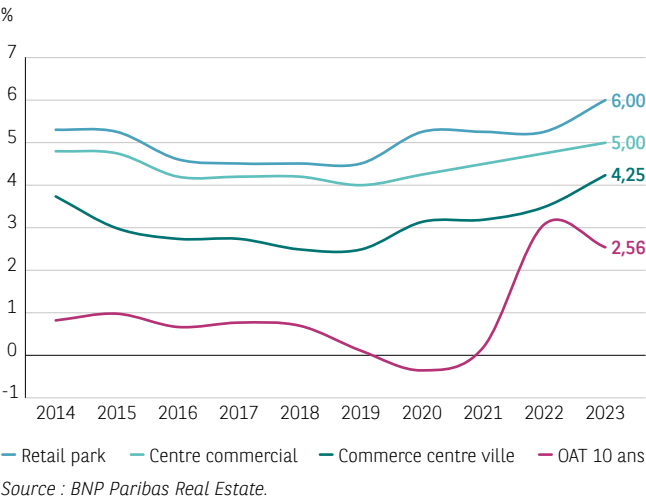


L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

L'investissement en commerces s'est établi à 3 milliards d'euros en 2023. Cela représente un net déclin par rapport à la bonne performance de 2022 (-49 %), plus modéré comparé à la moyenne décennale (-40 %). La répartition des volumes investis entre les différents segments est relativement équilibrée : 39 % pour les centres commerciaux, 34 % pour les parcs d'activité commerciale (retail parks), et 27 % pour les commerces de centre-ville, qui pour la première fois en 2023, sont passés en-dessous du milliard d'euros d'investissement annuel.

Si le secteur est structurellement fragilisé par l'essor de l'e-commerce, la décompression de ses taux de rendement « prime » dès 2019 lui a permis de rester attractif auprès des investisseurs sur la période récente. Ainsi la décompression des taux de rendement depuis le retour de l'inflation a été modérée (inférieure à 100 pbs) comparé aux autres classes d'actif. Les parcs d'activité commerciale (retail parks), qui continuent d'attirer un grand nombre de consommateurs, offrent des perspectives de rendement intéressantes.

Taux de rendement « prime » des commerces en France



L'INVESTISSEMENT EN LOGISTIQUE, EN HÔTELLERIE ET EN SANTÉ

Après une année 2022 record, l'investissement en logistique (entrepôts et locaux d'activités) a chuté en 2023 (-63 % pour les entrepôts, -35 % pour les locaux d'activité). Il s'est établi à 3 milliards d'euros, un montant inférieur de -25 % à la moyenne décennale. Si le secteur bénéficie structurellement de l'essor du commerce en ligne, le fort ralentissement de l'investissement en 2023, imputable à la remontée des taux d'intérêt, est également à mettre en perspective avec la forte progression des prix de ces dernières années. Ainsi, les taux de rendement « prime » des entrepôts et locaux d'activité ont augmenté de +150 pbs depuis le retour de l'inflation et reviennent à des niveaux similaires à 2019.

L'investissement dans l'hôtellerie s'est montré très résilient en 2023. Il s'est élevé à 2,1 milliards d'euros, en baisse de -14 % par rapport à 2022, et de seulement -4 % par rapport à la moyenne décennale. Le secteur bénéficie du très fort rebond de la fréquentation touristique, qui a désormais retrouvé ses niveaux de 2019. La correction des prix qui a eu lieu pendant la pandémie, et les bons fondamentaux des activités hôtelières, permettent à cette classe d'actif d'offrir d'excellentes perspectives de rendement. Il convient toutefois de rappeler la sensibilité des activités touristiques au contexte sécuritaire, sanitaire et géopolitique.

L'investissement en immobilier de santé est resté très dynamique en 2023. Il a, à nouveau, dépassé le milliard d'euros sur l'ensemble de la France, une progression de +9 % par rapport à 2022 et de +50 % comparé à la moyenne décennale. Le secteur, peu sensible aux fluctuations économiques et porté par l'accélération du vieillissement de la population, est structurellement en croissance. Les taux de rendement « prime » ont toutefois amorcé une décompression en 2023 (+100 pbs), qui reste modérée comparé aux autres classes d'actifs. Parmi les principaux risques, il convient de rappeler la forte dépendance de la santé au secteur public et le poids de la régulation sur la rentabilité des opérateurs.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

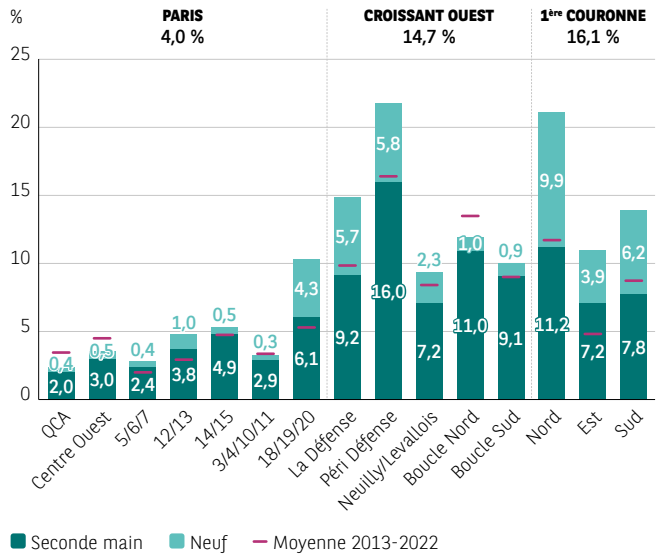
Avec 1 932 000 m² de surfaces prises à bail en 2023, le marché locatif francilien affiche une baisse de -17 %. Ce ralentissement est la conséquence de l'essor du télétravail/flex-office depuis la pandémie de Covid-19, et semble être la nouvelle normalité du marché. Le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens continue par conséquent sa progression. Il s'élève à 8,5 % au 1^{er} janvier 2024, soit +50 pbs sur 1 an, et plus de +350 pbs depuis le 1^{er} janvier 2020.

Dans ce contexte, certains segments de marchés sont particulièrement fragilisés :

- Sur le plan géographique, les zones périphériques concentrant des sièges de grandes entreprises, ainsi que des métiers et secteurs d'activité exposés au télétravail, sont nettement affaiblis. Dans ce contexte, le taux de vacance a atteint 16,1 % en 1^{ère} Couronne et s'est stabilisé à 14,9 % à la Défense. En revanche, les secteurs les plus centraux, rendus plus abordables par la réduction des espaces permise par le télétravail, restent très résilients. Ainsi, le taux de vacance ne dépasse pas 4 % à Paris.

- En matière de tranche de surface, les grandes surfaces (plus de 5 000 m²) pâtissent logiquement de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse des surfaces prises à bail (-28 % sur un an). En revanche, les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de -11 %.
- Quant aux valeurs locatives, leur évolution reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs « prime » qui continuent d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint en fin d'année avec une signature de bail à 1 067 €/m²/an.

Taux de vacance des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2023 (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Avec 1,1 million de m² de surfaces prises à bail en 2023, le marché locatif des bureaux pour les 7 plus grandes métropoles régionales a ralenti en 2023 (-17 % comparé à 2022). Il reste toutefois en ligne avec la moyenne décennale. Comme en Île-de-France, le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) est particulièrement affaibli (-53 %) et le principal contributeur de ce ralentissement. Lyon demeure le premier marché, devant Lille.

Néanmoins, l'offre de bureaux en régions, composée à deux tiers de seconde main, reste maîtrisée à la fin de l'année 2023. Le taux de vacance est généralement inférieur à 4-5 %, et reste stable, voire baissier, pour la plupart des marchés. Contrairement à l'Île-de-France, les marchés régionaux, à l'exception de Lyon, semblent largement préservés du déploiement à grande échelle du télétravail et du flex-office.

Dans ce contexte, les meilleurs actifs et les meilleures localisations restent privilégiés. Les loyers « prime » pour les bureaux neufs en région demeurent stables ; à Lyon, ils sont même en hausse. À l'avenir, les marchés régionaux devraient être soutenus par une croissance relativement dynamique de l'emploi, en particulier à Lyon, Nantes, Toulouse, Rennes et Montpellier.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Les fréquentations sur les principales artères commerçantes françaises et notamment parisiennes se rapprochent de leurs niveaux d'avant Covid, ou les ont déjà dépassées.

Un resserrement du marché du milieu de gamme est constaté : des arbitrages sont opérés par les ménages à la suite des hausses des prix et un nombre élevé de redressement judiciaire ou de liquidation de marques historiques, notamment dans le secteur du prêt-à-porter, a été constaté en 2023. Les performances actuelles du haut et de l'entrée de gamme sont meilleures.



D'un point de vue sectoriel, l'expansion se poursuit pour le streetwear/sportwear, le bien-être, le discount, les loisirs, la restauration, les mobilités douces, les animaleries, les salles de sport et le bricolage.

Les parcs d'activité commerciale (retail parks) continuent d'afficher une forte résilience par rapport aux centres commerciaux. Ils constituent un des bons formats : ils s'adaptent bien aux nouveaux modes de consommation et au contexte inflationniste, en se positionnant comme des lieux de destination pour les consommateurs, tout en offrant aux enseignes des niveaux de loyers et de charge contenus.

LE MARCHÉ LOCATIF DE LA LOGISTIQUE, DES HÔTELS ET DE LA SANTÉ EN FRANCE

Même si le marché de la logistique a confirmé une forme de résilience avec près de 3,7 millions de m² de surfaces prises à bail en 2023, ce résultat enregistré fin 2023 marque une baisse de 10 % par rapport à la moyenne quinquennale, dans un contexte économique difficile. La baisse des transactions XXL (très grandes surfaces) est le fait notable de cette année 2023, particulièrement en Île-de-France. Cependant, le loyer « prime » est en forte augmentation et s'établit à 75 €/m²/an (+19 % en un an) en région parisienne. La hausse des loyers s'explique principalement par le niveau de demande qui reste soutenu et par un taux de vacance national relativement faible (3,8 %, chantier en cours inclus).

Le rebond post-pandémie des activités hôtelières en France s'est à nouveau confirmé en 2023, en dépit du poids de l'inflation sur le pouvoir d'achat des ménages, et de l'absence persistante de clientèle russe. Les indicateurs de performance de l'hôtellerie française en 2023 sont très positifs. Si, le taux d'occupation a légèrement progressé par rapport à 2022, et se trouve juste en deçà des niveaux de 2019, c'est l'augmentation du prix moyen qui tire les performances à la hausse, notamment sur le secteur haut de gamme et à Paris. Avec l'organisation des Jeux Olympiques, le secteur hôtelier devrait tirer les bénéfices d'un événement sans précédent. À plus long terme, la consommation des particuliers s'oriente de façon structurelle davantage vers les services tels que la restauration et l'hôtellerie.

La pandémie de Covid-19 n'aura pas été sans conséquence pour le marché de l'immobilier de santé. Les EHPAD et les résidences privées à destination des seniors constituent une classe d'actif immobilier en plein développement, à mettre en relation avec les perspectives de croissance de la population senior en France.





Rapport de la société de gestion

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 3,2 milliards d’euros.

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Paris	14,2 %	-	-	-	0,5 %	14,7 %
Région Parisienne	41,0 %	8,8 %	0,2 %	-	0,4 %	50,4 %
Autres régions	13,4 %	6,8 %	7,3 %	5,1 %	2,3 %	34,9 %
TOTAL	68,6 %	15,6 %	7,5 %	5,1 %	3,2 %	100,0 %

La part de bureaux est passée de 89,2 % du patrimoine à fin 2020 à 68,6 % du patrimoine à fin 2023. Cette évolution illustre la stratégie de diversification mise en place par la société de gestion, en faveur des classes d’actifs dites alternatives, dont notamment des retail parks (parcs d’activité commerciale), des hôtels et des établissements de santé.

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	502 717 m²	248 377 m²	200 972 m²	251 748 m²	31 836 m²	1 235 650 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	2 961 M€	573 M€	223 M€	200 M€	120 M€	4 077 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	2 211 M€	502 M€	242 M€	165 M€	103 M€	3 224 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises indépendantes réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 3 224 M€ au 31 décembre 2023, contre 3 725 M€ au 31 décembre 2022.

La baisse de 502 M€ en 2023 s’explique par les événements et effets suivants :

- +50 M€ au titre des acquisitions ;
- +36 M€ de travaux d’investissement (incluant les appels de fonds des VEFA acquises les années précédentes) ;
- 588 M€ soit -15,1 % de variation à périmètre constant en 2023. La hausse des taux directeurs a un impact direct sur les taux

de rendement immobiliers et exerce des pressions négatives sur la valeur des immeubles. Les principales baisses sont observées sur les actifs bureaux franciliens situés notamment en première couronne tels que Les Portes de France à Saint-Denis (93), Palatin II et III à La Défense (92), Perspectives et Eurosquare II à Saint-Ouen (93), Minéralis à Montrouge (92) et Fabrik à Montreuil (93). En temps de raréfaction des capitaux, les baisses de valeurs s’observent également sur des actifs de gros volumes jugés peu liquides, à l’instar des immeubles de La Boétie à Paris 8^{ème} (75) et Austerlitz à Paris 13^{ème} (75).

	31/12/2022		31/12/2023		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	3 046 156	160,26	2 417 081	127,16	-20,7 %
Valeur de reconstitution	3 651 588	192,12	2 911 161	153,16	-20,3 %

ACQUISITIONS 2023

Accimmo Pierre a honoré les appels de fonds des VEFA des bureaux Unplug – Montpellier (34) et Ilot 4B – Nantes (44) pour un montant de 18,0 M€. Votre SCPI a également versé les compléments de prix des retail park Mon Beau Buchelay – Buchelay (78) et Enox – Gennevilliers (92) pour un montant 2,3 M€.

Par ailleurs, l’OPPCI PAPF1, dans lequel votre SCPI détient une participation, a réalisé trois acquisitions portant ainsi le patrimoine global à 22 actifs. La quote-part détenue par Accimmo Pierre du patrimoine de l’OPPCI PAPF1 représente au 31 décembre 2023, une valorisation globale de 20,0 M€. Votre SCPI n’ayant pas renforcé sa participation dans PAPF1, sa quote-part de détention s’élève désormais à 5,48 %, contre 6,26 % en décembre 2022.

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix AEM ⁽¹⁾ (en M€)	Date de signature
Retail park L’île Roche SALLANCHES (74)	12 569	Retail park	33,0	07/02/2023
4 locaux d’activité Portefeuille Oryz’on SAINT-PIERRE-DU-PERRAY(91) SAINT-LÉONARD (62) GELLAINVILLE (28) - VEFA ⁽²⁾	25 291	Logistique	37,6	28/06/2023
Retail park Enox 2 GENNEVILLIERS (92)	1 602	Retail park	7,8	26/07/2023
Hôtel Le Village des Rosiers SAINT-OUEN (93)	5 380	Hôtellerie	29,1	27/07/2023
TOTAL	44 842		107,4	



Parc d’activité commerciale (retail park) « L’île Roche » – Sallanches (74)

TYPLOGIE

Retail park

SURFACE LOCATIVE

12 569 m²

PRIX DE L’ACQUISITION AEM⁽¹⁾

33 M€

Accimmo Pierre a acquis un parc d’activité commerciale (retail park) de 12 569 m² situé en Haute-Savoie à Sallanches (74). Cet ensemble commercial nommé « L’île Roche » abrite 19 locaux commerciaux, loués à des enseignes nationales. Le centre bénéficie de la forte attractivité de l’hypermarché Carrefour ainsi que des flux touristiques en raison de sa proximité avec les stations de Megève et Chamonix.

⁽¹⁾ AEM : Acte en main, droits d’enregistrement inclus (quote-part Accimmo Pierre)

⁽²⁾ Les acquisitions réalisées en Vente en l’État Futur d’Achèvement (VEFA) sont présentées en prix acte en main à 100 %.



Votre SCPI a finalisé l’acquisition d’un portefeuille de parcs d’activité logistique, initiée en 2022. Ce portefeuille s’étend sur plus de 25 000 m² et regroupe des locaux situés dans les agglomérations de Paris, Reims et Chartres, lesquels bénéficient d’une excellente desserte du fait de leur proximité avec de grands axes routiers et des transports en commun.

CESSIONS 2023

Aucune cession n’a été réalisée en 2023.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Afin de valoriser et d’améliorer l’attractivité de son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux pour un montant de près de 20 M€.

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d’entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
47, quai d’Austerlitz PARIS 13 ^e (75)	6 962	15	6 977	Restructuration de l’immeuble
127, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	3 665	221	3 886	Rénovation lourde de l’immeuble
8-10, avenue du Stade de France SAINT-DENIS (93)	1 637	224	1 861	Travaux de remplacement de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) en vue de l’amélioration énergétique
Le Parc des Reflets ROISSY-EN-FRANCE (95)	807	11	818	Rénovation lourde de l’immeuble
49-51, rue La Boétie PARIS 8 ^{ème} (75)	671	47	718	Changement des châssis ouvrants de l’immeuble
Autres	2 571	3 022	5 593	
TOTAL	16 313	3 540	19 853	

La PGE (Provision pour Gros Entretien) a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017. Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d’un plan pluriannuel de travaux établis sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

Au 31 décembre 2023, le stock de PGE s’élève à 6 455 K€, contre 3 485 K€ au 31 décembre 2022. Il concerne 39 actifs.

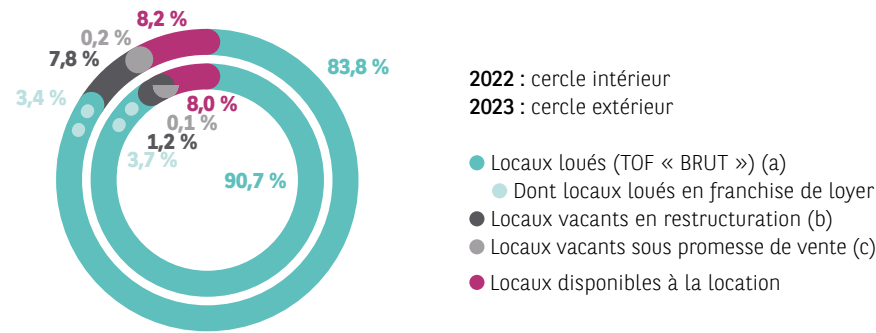
Montant au 31/12/2022	Dotations 2023	Reprises 2023	Montant au 31/12/2023
3 485 K€	5 183 K€	-2 213 K€	6 455 K€

⁽¹⁾ AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

SITUATION LOCATIVE

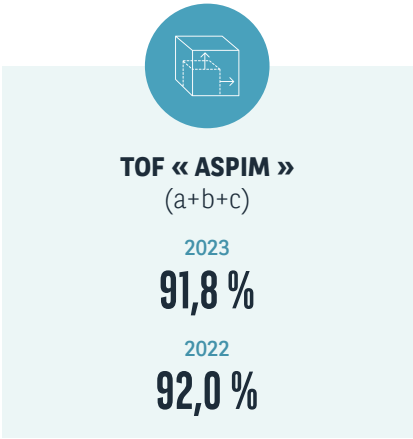
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN% DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2023 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen sur l’année 2023 est relativement stable avec une légère baisse de 0,2 point par rapport à 2022. Cette évolution correspond à la légère hausse des locaux vacants disponibles à la location (+0,2 point) qui s’explique principalement par des libérations intervenues au cours de l’année 2023, partiellement compensées par les relocations signées au cours de l’exercice.

La partie « Locaux vacants en restructuration » a augmenté de 6,6 points par rapport à 2022. Cette évolution correspond aux immeubles du 47, quai d’Austerlitz à Paris 13^{ème} (75) et du 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92). Ces opérations ont été intégralement pré-louées en 2023 et les baux prendront effet dès la fin des lourds travaux de rénovation aujourd’hui en cours sur ces immeubles.



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2023

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
206, avenue de Paris CHÂTILLON (92)	7 442	Bureaux	AXA ASSISTANCE FRANCE
1-5, rue Paulin Talabot SAINT-OUEN (93)	6 712	Bureaux	GROUPE SVP
8-10, avenue du Stade de France SAINT-DENIS (93)	4 287	Bureaux	VINCI ÉNERGIES
55-77, avenue de Fontainebleau LE KREMLIN-BICÊTRE (94)	2 430	Bureaux	AUCHAN RETAIL SERVICES
55-77, avenue de Fontainebleau LE KREMLIN-BICÊTRE (94)	2 099	Bureaux	MGEN TECHNOLOGIES
Autres	11 634		24 locataires
TOTAL	34 604	11 751 K€, soit 9,0 % du total des loyers de la SCPI	

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2023

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
4b, boulevard de Berlin NANTES (44)	6 758	Bureaux	GRDF
4b, boulevard de Berlin NANTES (44)	4 604	Bureaux	BNP PARIBAS
4b, boulevard de Berlin NANTES (44)	2 420	Bureaux	FRANCE CENTRE COMPANY 52
4b, boulevard de Berlin NANTES (44)	1 898	Bureaux	LBC FRANCE
1, cours du Triangle PUTEAUX (92)	1 412	Bureaux	ASS HABITAT ET HUMANISME IDF
Autres	5 282		14 locataires
TOTAL	22 374	5 270 K€, soit 4,0 % du total des loyers de la SCPI	

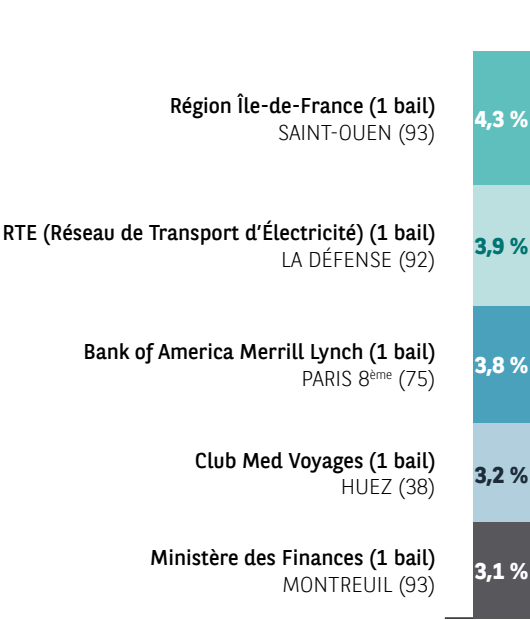
CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Une double approche des risques locatifs est présentée.

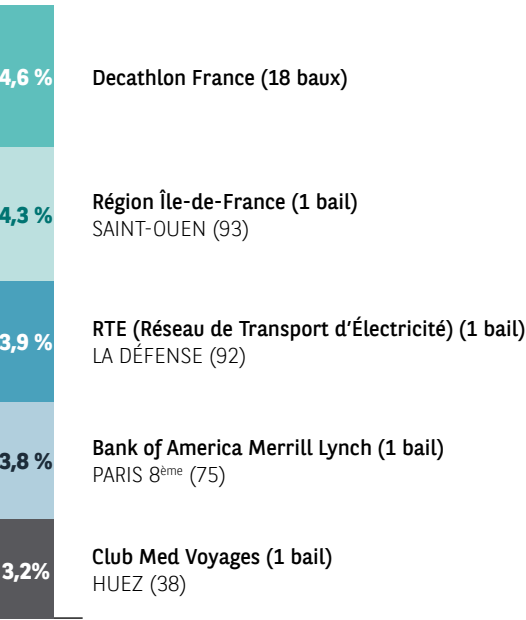
La première vise à identifier le risque locatif par bail - avec les cinq plus importants loyers du portefeuille.

La seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

5 principaux baux = 18,2 %



5 principaux locataires = 19,7 %



ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

Le récapitulatif des financements souscrits au niveau de la SCPI et de ses filiales (en quote-part de détention) est le suivant :

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	403	198	600
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	220	-	220
Découverts bancaires	-	-	-

Au 31 décembre 2023, votre SCPI comptabilise 820 M€ de dette financière (en incluant la quote-part de dette des participations) avec notamment les banques prêteuses suivantes : Natixis pour 267 M€, BNP Paribas pour 220 M€, La Banque Postale pour 146 M€, Banque Européenne du Crédit Mutuel pour 80 M€, BayernLB pour 62 M€, Crédit Agricole CIB pour 37 M€.

EMPRUNTS AFFECTÉS À L'IMMOBILIER (FINANCEMENT LONG TERME DIRECT ET INDIRECT)

En 2023, aucun emprunt long terme direct n'a été souscrit. Votre SCPI a procédé à des remboursements anticipés partiels à hauteur de près de 37 M€ au cours de l'année.

Toutes les dettes à long terme directes sont à taux fixe (au taux moyen de 1,5 %).

Les échéances des emprunts directs et indirects sont échelonnées entre août 2025 et février 2030. Aucun financement long terme n'arrive à échéance en 2024.

LIGNES DE CRÉDITS (FINANCEMENT COURT TERME)

En 2023, les deux lignes court terme « revolving » mises en place en 2022 ont été renouvelées en juillet 2023, pour 150 M€ chacune avec des maturités respectives à deux et trois ans. Ces lignes de crédit (revolving) sont à taux variable.

À fin 2023, le montant de dette qui a été tiré sur ces lignes de crédits s'élève à 220 M€.



LEVIERS AIFM AU 31/12/2023

MÉTHODE BRUTE

132 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

134 %

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « État des emprunts », en page 49 de ce rapport.



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers et produits annexes	133,5	41,3	174,8
Charges non récupérables	-14,6	-1,4	-16,1
Travaux non récupérables et gros entretien	-3,5	-	-3,5
Impact des douteux	-3,2	0,1	-3,2
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-13,3	-4,3	-17,6
Autres charges d'exploitation	-3,1	-20,2	-23,2
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-14,4	-3,8	-18,1
Autres charges financières	-	-0,6	-0,6
Produits financiers	1,2	5,6	6,8
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	3,3	3,3

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) s'établit à 122 M€ (6,41 € par part) en 2023 contre 118 M€ (6,21 € par part) en 2022, soit une hausse de 3,2 %.

Cette hausse du résultat net de 4 M€ s'explique principalement par :

- +5 M€ sur les loyers et produits annexes. L'augmentation est liée aux nouvelles acquisitions (le parc d'activité commerciale l'Île Roche à Sallanches (74), ainsi que deux des locaux d'activités du Portefeuille Oryz'on livrés en 2023) et à l'indexation des loyers. Il est à noter que les recettes locatives passent de 124 M€ en 2022 à 131 M€ en 2023 (représentant respectivement 55 % et 58 % des recettes globales de l'année). Pour rappel, les recettes globales comprennent les recettes locatives, mais également les charges et taxes refacturées aux locataires ;
- +16 M€ sur les produits des participations contrôlées. La hausse s'explique par l'augmentation des dividendes perçus en 2023 en lien avec des opérations exceptionnelles réalisées sur les filiales ;

- 3 M€ sur les charges locatives non récupérées en lien avec la hausse des locaux vacants pour cause de rénovation tels que le 47, quai d'Austerlitz à Paris 13^{ème} (75) et le 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) ;
- 3 M€ de dotations aux provisions pour gros entretiens. Ces provisions concernent principalement les actifs du portefeuille Olympe (17 magasins Decathlon) ainsi que les retail parks Alpha Park II aux Clayes-sous-Bois (78) et Enox à Genevilliers (92) ;
- 3 M€ de dotations pour dépréciations des créances douteuses. Ces provisions sont en lien avec les impayés qui augmentent dans un contexte économique et financier incertain ;
- 5,5 M€ de charges et intérêts. L'augmentation des charges et des intérêts est liée aux nouveaux emprunts contractés en 2023 (deux lignes de crédits courts termes ont été contractées et pour lesquelles 220 M€ ont été tirés).



DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2023, la distribution brute s'est élevée à 7,20 €/part (contre 7,80 €/part en 2022). À fin 2023, le report à nouveau s'établit à 1,22 €/part.

Distribution en € par part de pleine jouissance

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
6,80 €	0,40 €	7,20 €	-	-	7,20 €	100 %	-

⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0512 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0688 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,12 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽⁴⁾ La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

⁽⁵⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TRI

5 ans	-0,83 %
10 ans	2,80 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Dividende brut ⁽¹⁾ au titre de l'année (a)	7,20 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2023 (b)	205,00 €
Taux de distribution (a) / (b)	3,51 % (dont part des revenus non récurrents = 0 %)

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Taux de distribution ⁽²⁾ (a)	3,51 %
Variation de la Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	-20,65 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-17,14 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

⁽²⁾ Selon la méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d’ouverture du capital : 17 juillet 1989 / Nominal de la part 153 €

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l’année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d’associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d’augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l’occasion des souscriptions
2019	2 279 519 766 €	460 939 137 €	14 898 822	53 305	203,00 € ⁽³⁾	44 973 628 €
2020	2 531 642 652 €	340 112 518 €	16 546 684	55 508	203,00 €	35 209 703 €
2021	2 666 082 681 €	187 288 717 €	17 425 377	57 017	205,00 € ⁽⁴⁾	23 454 888 €
2022	2 908 106 343 €	331 466 864 €	19 007 231	59 666	205,00 €	35 797 906 €
2023	2 908 194 624 €	22 295 153 €	19 007 808	59 628	170,00 € ⁽⁵⁾	14 325 245 €

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.
⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l’acquéreur.
⁽³⁾ 201 € jusqu’au 07/04/2019 et 203 € à compter du 08/04/2019.
⁽⁴⁾ 203 € jusqu’au 30/04/2021 et 205 € à compter du 01/05/2021.
⁽⁵⁾ 205 € jusqu’au 26/07/2023 et 170 € à compter du 27/07/2023.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d’exécution d’une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2019	258 359	2,04 %	Dans le mois	-	-
2020	308 689	2,07 %	Dans le mois	-	-
2021	419 316	2,53 %	Dans le mois	-	-
2022	392 721	2,25 %	Dans le mois	-	-
2023	782 730	4,12 %	⁽¹⁾	137 024	-

⁽¹⁾ Le volume de souscription ne permet plus d’exécuter les retraits, si bien que des parts sont en attente de retrait. Le délai d’exécution d’une cession n’est pas connu à date. Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l’équilibre de l’offre et la demande. Il n’est possible que s’il existe une contrepartie à la souscription.

En 2023, les souscriptions de l’année ont permis d’honorer les demandes de retraits de 782 730 parts. Ces ordres d’exécution ont été réalisés dans un délai allant de 1 à 6 mois.

À fin d’année 2023, l’absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2023, il reste 137 024 parts en attente de retrait, soit 0,7 % du nombre total de parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019		2020	2021		2022	2023	
	Depuis le 08/04/2019			Depuis le 01/05/2021			Depuis le 27/07/2023	
Prix de souscription	201,00 €	203,00 €	203,00 €	203,00 €	205,0 €	205,00 €	205,00 €	170,00 €
Dividende versé au titre de la période	8,10 €		7,74 €	9,36 € ⁽¹⁾		7,80 € ⁽¹⁾	7,20 € ⁽¹⁾	
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	4,01 %		3,81 %	4,61 %		3,80 %	3,51 %	
Report à nouveau cumulé par part	0,54 €		0,39 €	2,27 €		1,83 €	1,22 €	

⁽¹⁾ Distribution brute pour 2021, 2022 et 2023.
⁽²⁾ Pour les années 2019 et 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023 au taux de distribution.

Pour refléter la baisse de la valeur intrinsèque de la SCPI, le prix de souscription d’Accimmo Pierre a été ajusté au 27 juillet 2023, de 205,00 €/part à 170,00 €/part. **Pour rappel, 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** au 31 décembre 2023 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 153,00 €
- Prime d’émission : 17,00 €
- Prix de souscription : 170,00 €

Ce prix s’entend net de tous autres frais.

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2023) du prix de souscription, soit 15,18 euros HT (ou 18,22 euros TTC), est prélevée sur le prix de souscription.

Le prix de retrait, égal au prix d’émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s’élève à 154,82 € la part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La baisse de la valeur vénale des immeubles entraine une baisse de la valeur de reconstitution de votre SCPI, qui s’établit à 153,16 €/part au 31 décembre 2023. Conséquemment, le prix de souscription d’Accimmo Pierre est ajusté à la baisse et s’élève à 168,00 €/part à compter du 1^{er} mars 2024 (-1,2 %). Parallèlement, le prix de retrait s’élève désormais à 153,00 €/part.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de la SCPI Accimmo Pierre sera mixte et composée, en première partie, d'une assemblée générale ordinaire, puis d'une assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle les associés seront invités à se prononcer sur des résolutions à caractère extraordinaire :

Résolutions à caractère ordinaire présentées lors de la prochaine assemblée générale mixte :

- Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer sur l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation, en remplacement de l'expert actuel dont le mandat arrive à échéance.

Résolutions à caractère extraordinaire présentées lors de la prochaine assemblée générale mixte :

- **Refonte de la note d'information** : la société de gestion vous sollicite pour l'approbation des modifications portant principalement sur les points suivants :
 - Précision de la politique d'investissement pour permettre à la SCPI de saisir de nouvelles opportunités de marché en lien avec la revitalisation de son patrimoine existant et de nouvelles potentielles acquisitions ;
 - Introduction d'un mécanisme supplémentaire de gestion de liquidité et notamment de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la société.Ce mécanisme a pour objectif d'assurer une meilleure liquidité de la SCPI et de prévenir les situations de blocage des retraits en permettant un passage sur le marché secondaire pour les porteurs de parts qui souhaiteraient y recourir ;
 - Modification des conditions générales de souscription des parts et notamment introduction de la possibilité de souscrire des parts décimalisées.
- La souscription de parts décimalisées en dixièmes, centièmes ou millièmes a pour objectif de moderniser la SCPI en permettant de mettre en place une possibilité d'épargne programmée. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier ;
- Modification des modalités de sorties et notamment introduction d'un mécanisme de plafonnement des demandes de retrait supérieures à 1 million d'euros.
- Afin d'assurer une meilleure liquidité de la SCPI et de prévenir les situations de blocage, la société de gestion propose d'introduire un mécanisme qui plafonnera les ordres de retrait de plus de 6 500 parts (soit environ 1 million d'euros). En cas d'ordre de retrait de plus 6 500 parts, le retrait sera exécuté

partiellement et par tranche de 6 500 parts au maximum, sous réserve de souscriptions suffisantes. Les parts non exécutées seront automatiquement inscrites sur le registre des retraits, à la date de remboursement de la dernière tranche exécutée ;

- Modification de la présentation des frais pour assurer une meilleure transparence de l'information conformément aux attentes de l'Autorité des Marchés Financiers.

- **Modifications statutaires** : la société de gestion vous sollicite pour l'approbation des modifications statutaires qui reflètent les modifications apportées à la note d'information ;
- **Réduction de capital** non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale de 153 euros à 1 euro.

Dans le cadre de discussions de Place portant sur des modifications du Code monétaire et financier et notamment celle relative à la suppression de la valeur nominale minimum de 150 euros prévue à l'article L.214-88, il est proposé aux associés de réduire la valeur nominale des parts de 153 euros à 1 euro par voie de réduction de capital et d'affecter le montant de 2 889 186 816 euros à un compte de Réserves. Étant calculé sur la base du capital social effectif, le montant de la réduction de capital est donc susceptible d'évoluer compte tenu de la variabilité du capital de la SCPI.

Cette opération, qui ne pourra être réalisée que sous la condition suspensive de la modification de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, permettra à la SCPI de répondre aux exigences réglementaires en cas d'éventuels réajustements du prix de la part. **Le montant des capitaux propres de votre SCPI ne sera pas affecté par cette opération qui n'aura pas non plus d'impact sur le prix de souscription de la SCPI, ni sur ses valeurs représentatives (valeur comptable, valeur vénale, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).**

Cette réduction de capital n'étant pas motivée par des pertes, les créanciers sociaux bénéficient d'un droit d'opposition de 20 jours à compter de la date du dépôt au greffe du tribunal de commerce du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui décidera de la réduction. En raison de ce droit d'opposition, la décision de réduire le capital serait soumise à la condition suspensive d'absence d'opposition de la part des créanciers sociaux.

Nous vous proposons de conférer une délégation de pouvoir à votre société de gestion pour :

- Constater la levée de la condition suspensive ;
- Arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
- En cas d'existence d'oppositions, constater la non-réalisation de la réduction de capital et en informer les associés ;
- En cas d'absence d'oppositions, procéder à l'affectation de la réduction de capital au compte Réserves selon les modalités prévues par l'assemblée, constater la réalisation définitive de la réduction de capital, mettre à jour les statuts et effectuer les formalités légales.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	8,67	88,90 %	7,87	81,98 %	7,57	77,48 %	7,36	82,88 %	7,12	75,34 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,08	11,10 %	1,73	18,02 %	2,20	22,52 %	1,52	17,12 %	2,33	24,66 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	9,75	100,00 %	9,60	100,00 %	9,77	100,00 %	8,88	100,00 %	9,45	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,84	8,59 %	0,76	7,92 %	0,73	7,47 %	0,70	7,88 %	0,71	7,51 %
Autres frais de gestion	0,77	7,94 %	0,78	8,13 %	0,38	3,89 %	0,86	9,68 %	1,09	11,53 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,87 %	0,04	0,42 %	0,09	0,92 %	0,09	1,01 %	0,18	1,90 %
Charges locatives non récupérées	0,28	2,92 %	0,30	3,13 %	0,38	3,89 %	0,44	4,95 %	0,62	6,56 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,98	20,32 %	1,88	19,58 %	1,58	16,17 %	2,09	23,54 %	2,60	27,51 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour gros entretiens	-0,05	-0,47 %	0,06	0,63 %	0,07	0,72 %	0,04	0,45 %	0,16	1,69 %
Autres	0,02	0,25 %	0,08	0,83 %	0,04	0,41 %	0,06	0,68 %	0,17	1,80 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,02	-0,22 %	0,14	1,46 %	0,11	1,13 %	0,10	1,13 %	0,33	3,49 %
TOTAL CHARGES	1,96	20,10 %	2,02	21,04 %	1,69	17,30 %	2,19	24,66 %	2,93	31,01 %
Résultat courant	7,79	79,90 %	7,58	78,96 %	8,08	82,70 %	6,69	75,34 %	6,52	68,99 %
Variation report à nouveau	-0,16	-1,64 %	-0,10	-1,04 %	2,02	20,64 %	-0,27	-2,81 %	-0,62	-6,97 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-	-	-	-	1,95	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement ⁽³⁾	8,10	83,09 %	7,74	80,63 %	5,79	60,31 %	7,80	87,84 %	5,60	59,22 %
Revenus distribués après prélèvement ⁽³⁾	7,99	81,97 %	7,51	78,26 %	5,44	55,68 %	7,46	83,97 %	5,25	55,51 %

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

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

⁽³⁾ Pour 12 mois de jouissance.



DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	5 271 343,60	382 748,13	3 024 996,73	325 166,47	408 887,24	1 512 293,16
Nombre de factures	336	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	9,32 %	0,68 %	5,35 %	0,58 %	0,72 %	2,67 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	5 271 343,60	382 748,13	3 024 996,73	325 166,47	408 887,24	1 512 293,16
Nombre de factures	336	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	9,32 %	0,68 %	5,35 %	0,58 %	0,72 %	2,67 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	18 031 045,39	4 685,40	243 249,17	2 162 189,98	4 994 154,02	10 631 452,22
Nombre de factures	1 135	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	11,03 %	-	0,15 %	1,32 %	3,05 %	6,50 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	18 031 045,39	4 685,40	243 249,17	2 162 189,98	4 994 154,02	10 631 452,22
Nombre de factures	1 135	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	11,03 %	-	0,15 %	1,32 %	3,05 %	6,50 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	3 223 597 893,36
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	778 623 847,14
Valeur nette des autres actifs	-626 138 790,46
Valeur comptable	3 376 082 950,04
Soit pour une part	177,62 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	2 491 091 850,00
Valeur vénale des participations (expertise)	224 621 783,61
Valeur avance sur comptes courants	327 506 077,33
Valeur nette des autres actifs	-626 138 790,46
Valeur de réalisation	2 417 080 920,48
Soit pour une part	127,16 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	2 417 080 920,48
Frais d'acquisition	182 169 714,13
• sur immeubles	170 938 624,95
• sur titres	11 231 089,18
Commission de souscription	311 910 076,15
Valeur de reconstitution	2 911 160 710,76
Soit pour une part	153,16 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2023
✦ Fonds collectés	3 733 095 898,52	22 295 153,90	3 755 391 052,42
✦ Cessions d'immeubles	248 831 984,30	-	248 831 984,30
✦/- Values de cession	-6 745 390,42	-111 854,04	-6 857 244,46
✦ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	-	13 259,71
- Commission de souscription	-	-	-
- Achat d'immeubles directs	-3 375 517 304,62	-103 367 713,65	-3 478 885 018,27
- Participations indirects	-752 799 774,55	-25 423 390,27	-778 223 164,82
- Agencements des constructions	-	-	-
- Divers :			
Prélèvements/primes émission	-379 926 346,20	-15 761 107,19	-395 687 453,39
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	-	-13 259,71
SOLDE	-533 060 932,97	-122 368 911,25	-655 429 844,22





Contrôle interne et gestion des risques

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 légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du Groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de Contrôle Permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

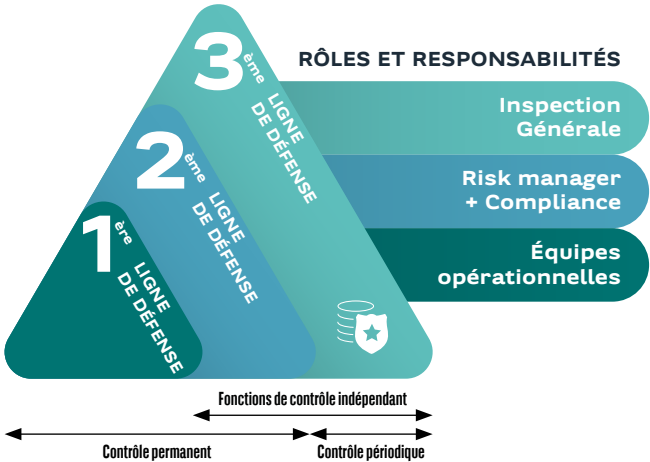
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le Groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^e niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Christian BOUTHIE

Président du conseil de surveillance

En 2023, le marché immobilier français a connu de nombreux changements induits par la hausse brutale des taux d'intérêt à la suite de la crise de l'énergie provoquée par la guerre en Ukraine. Nous avons observé que de très nombreuses SCPI, comme Accimmo Pierre, subissent une baisse significative de la valeur de leurs actifs et ont dû ajuster leur prix de souscription.

En 1991 et 2008, l'immobilier a traversé 2 crises. À chaque fois le secteur s'en est remis pour reprendre le chemin de la croissance. Nous vivons actuellement la troisième crise immobilière significative de ces trente dernières années mais nous restons optimistes quant à l'avenir de notre SCPI sur le long terme.

DES VALEURS VÉNALES EN BAISSÉ

Depuis 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a initié une politique de hausse des taux directeurs destinée à juguler l'inflation. Cette décision a eu un impact extrêmement négatif sur la valorisation des actifs immobiliers, parmi lesquels les bureaux ont été le plus lourdement touchés, principalement sur Paris et sur la région parisienne où notre SCPI a majoritairement investi.

Dans ce contexte, à la suite de l'expertise de fin d'année 2022 faisant apparaître une baisse de 6,8 % des valeurs vénale, votre conseil de surveillance a porté une attention particulière sur la valorisation de nos actifs et le besoin de trésorerie. La société de gestion a décidé de lancer une campagne d'expertise immobilière au 30 juin 2023. Elle a constaté une nouvelle baisse de la valeur du patrimoine à périmètre constant de 9,9% faisant suite à la baisse de décembre 2022. L'allocation de 41 % du portefeuille de la SCPI en bureaux situés en première couronne parisienne et plus particulièrement dans les secteurs Nord et Sud a fortement pesé. En outre, la chute du volume des transactions en immobilier d'entreprise en 2023 a entraîné une baisse de la liquidité des immeubles de grande taille de votre SCPI. La faible liquidité actuelle de ces immeubles est fortement sanctionnée par les experts alors même que ces

immeubles sont stratégiques et qu'ils disposent de baux sécurisés pour de nombreuses années, assurant ainsi un rendement futur.

Au 31 décembre 2023, la campagne d'expertise réglementaire présente une nouvelle baisse de 5,9 %. Nous notons que la correction des valeurs au deuxième semestre est plus faible. L'horizon va-t-il s'éclaircir en 2024 ? Nous restons confiants sur la valeur intrinsèque de nos actifs de grande qualité.

LA BAISSÉ DU PRIX DE LA PART LE 27 JUILLET 2023

La diminution des valeurs vénale au 30 juin 2023, après celle de fin 2022, a entraîné la baisse de la valeur de reconstitution. Pour rappel, le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution et ne peut être inférieur ou supérieur à 10 % de cette valeur. Ainsi, sur la base de la valeur de reconstitution actualisée au 30 juin 2023, le prix de souscription a été ajusté à 170,00 €/part à compter du 27 juillet 2023. Parallèlement, le prix de retrait s'établit à 154,82 €/part. Le conseil de surveillance a revu de manière réactive les décisions de la société de gestion afin de s'assurer de l'intérêt collectif des porteurs de parts. Le conseil de surveillance a ainsi pris acte de la décision d'ajustement du prix de la part, à la suite des 2 campagnes d'expertises de fin 2022 et du 1^{er} semestre 2023, aucune autre solution ne pouvant être envisagée.

LA POURSUITE DE LA DIVERSIFICATION

Depuis plusieurs années, la SCPI a mis en place une stratégie de diversification dont l'importance a été révélée lors de la crise du COVID. La SCPI poursuit cette stratégie consistant à réduire la proportion de bureaux franciliens et investir dans les secteurs portés par des tendances structurelles tels que la logistique, les parcs d'activité commerciale, l'hôtellerie et la santé. Au total, 7 actifs ont été acquis en direct en 2023 pour un volume d'investissement de près de 107 millions

d'euros. Cela porte aujourd'hui la part de la diversification à 30 % du portefeuille. Avec un rendement supérieur, ces acquisitions permettent de contribuer positivement au résultat distribuable du fonds.

Cependant cette transformation a marqué le pas en 2023 en raison d'un fort ralentissement de la collecte et d'un marché des transactions immobilières ralenti. En effet, les ventes d'immeubles prévues ont été suspendues compte tenu d'un nombre d'offres estimé insuffisant et des conditions jugées inacceptables. Cette tendance de marché pourrait s'inverser en 2024, ce que le conseil de surveillance suivra avec attention.

UNE LIQUIDITÉ CONTRAINTÉ

Les dynamiques de marché ont radicalement changé depuis quelques mois : la collecte de nouveaux capitaux et les transactions immobilières en France connaissent un fort ralentissement. Ce phénomène s'observe sur Accimmo Pierre comme sur de nombreuses SCPI du marché. En effet, l'année 2023 a été scindée en deux phases avec une collecte modérée au 1^{er} semestre et une décollecte au 2^{ème} semestre. Cette dichotomie s'explique par la crise immobilière actuelle.

À fin d'année, l'absence de collecte (nette de retrait) engendre une situation de blocage du marché des parts. Au 31 décembre 2023, 137 024 parts sont en attente de retrait, ce qui représente un volume de 0,7 % du capital de la SCPI (une part relativement faible). A noter également que les parts en attente de retrait concentrent uniquement des demandes comprises entre 1 et 3 mois.

DISTRIBUTION 2023 ET PERSPECTIVE 2024

La distribution s'est élevée à 7,20 €/part en 2023. Le taux de distribution s'établit à 3,51 %. Il est diminué ponctuellement par les investissements en travaux qui ont pour objectif de créer de la valeur pour la SCPI. Deux immeubles illustrent ces projets d'avenir : le 47 quai d'Austerlitz dans le 13^{ème} arrondissement de Paris et le 127 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Ces deux actifs sont déjà pré-loués pour de nombreuses années par des locataires de très grande qualité.

Le marché locatif reste attentiste dans les zones de bureaux dans lesquelles votre SCPI est investie à 40 % (région Ile-de-France). Pour accompagner les mutations de l'immobilier d'entreprise, Accimmo Pierre adapte sa stratégie de gestion pour optimiser les revenus locatifs et améliorer la valorisation des actifs. Par exemple, les immeubles pourraient intégrer de nouveaux services (restauration, conciergerie), changer d'usage (hôtelier ou résidentiel) et faire l'objet de travaux d'économies d'énergie. Les mesures de gestion entreprises sur le patrimoine nécessiteront du temps pour être pleinement favorables à la distribution.

En 2024, la prévision de distribution de la SCPI est confirmée à environ 6,50 €/part. Le taux de distribution prévisionnel s'établira à environ 3,80 % en 2024 (sur la base du prix de la part au 1^{er} janvier 2024 de 170,00 €).

SÉCURISATION DES LIGNES D'ENDETTEMENT COURT TERME

La forte remontée des taux d'intérêt en 2023, a rendu le recours à l'endettement plus coûteux. Au 31 décembre 2023, Accimmo Pierre connaît un endettement modéré à hauteur de 820 M€, soit 25 % de la valeur vénale du patrimoine. Les dettes à long terme sont toutes à taux fixe avec un taux d'intérêt moyen de 1,5 %. Les maturités des dettes sont bien échelonnées dans le temps avec une durée résiduelle moyenne supérieure à 3 ans.

Cette année, la société de gestion a sécurisé le renouvellement anticipé des deux lignes d'endettement à court terme. Cette décision a été prise avec l'avis favorable des membres du conseil de surveillance pour faciliter la gestion de la trésorerie de la SCPI. Forte de la qualité de son patrimoine immobilier, la SCPI a négocié des conditions financières attractives (taux variable : Euribor augmenté d'une marge respective de 0,8 % et 1,0 %).

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET RÉOLUTIONS

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance émet un avis favorable pour l'approuver.

Le conseil de surveillance soutient également l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire qui vous sont présentées pour l'assemblée générale et vous engage à les adopter.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tout au long de l'année, la société de gestion nous tient informés de sa gestion pour que le conseil de surveillance assure sa mission dans les meilleures conditions. Votre conseil de surveillance s'est réuni sous forme présentielle les 10 mars, 20 juin, 26 juillet, 22 septembre et 12 décembre 2023 pour vous représenter. Une réunion exceptionnelle s'est tenue le 26 juillet 2023 pour prendre acte de l'ajustement du prix de part de la SCPI.

En 2023, le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion de réaliser plusieurs analyses (étude sur le marché du bureaux franciliens, étude sur le marché de la collecte, etc.). La société de gestion a répondu positivement et de façon réactive en dressant des bilans détaillés de la conjoncture économique et de l'état des marchés financiers et immobilier. Nous avons collaboré à la définition des choix stratégiques pour faire face ensemble à cette crise immobilière d'ampleur.

À noter qu'aucun poste de membre du conseil de surveillance n'est à renouveler à l'assemblée générale cette année. Le conseil de surveillance a le regret de vous annoncer le décès de Monsieur Philippe Bianchi, membre du conseil de surveillance de 2015 à 2022 et présente ses condoléances à sa famille.

Votre conseil de surveillance a porté la voix des associés qui ont pu s'inquiéter du retournement du marché immobilier et de la redéfinition du couple rendement / risque de votre investissement. C'est en collaboration avec la société de gestion que nous travaillons activement pour répondre aux enjeux de la mutation de l'immobilier d'entreprise.

Nous avons observé l'agilité des équipes immobilières à redéfinir les zones d'attractivité, à renforcer la diversification du parc immobilier et à prioriser les projets de travaux. La gestion de crise à court terme prend en compte le temps long que nécessite toute détention immobilière. Nous sommes donc certains que la société de gestion a les qualités requises pour faire face à ces transformations et nous les accompagnerons au mieux.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Christian BOUTHIE



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI Accimmo Pierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Accimmo Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 8 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI Accimmo Pierre,

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, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REIM FRANCE ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 18 DES STATUTS DE VOTRE SOCIÉTÉ

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2023, une commission sur les souscriptions de 14 325 245,46 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

COMMISSION DE GESTION

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets, ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société.

Depuis le 1^{er} juillet 2018, le taux de cette rémunération est fixé à 8,75 % hors taxes de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 13 288 847,19 €.

COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSON D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers pour l'exercice 2023.

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS

EMPRUNTS

- Prêt bancaire d'un montant maximum de 285 000 000 € en date du 11 avril 2016 conclu dans le cadre des acquisitions des immeubles situés à Saint-Ouen (93) – 7, rue Dora Maar, à Neuilly-sur-Seine (92) – 127, avenue Charles de Gaulle et aux autres acquisitions à venir. Ce prêt est modulé en deux parties :
 - Par demandes d'utilisation à taux variable « Tranche variable », d'un montant maximum de 120 000 000 € pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 mois + 0,45 %, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Ce prêt est arrivé à échéance en 2018.

- Par demandes d'utilisation à taux fixe « Tranche fixe », d'un montant maximum de 165 000 000 € pour une durée de 84 mois, au taux de 1,63 % avec pour date limite de tirage, le 1^{er} avril 2017. Au titre de l'exercice 2023, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 158 218,44 €. Un remboursement total de 34 258 776 € a eu lieu sur l'exercice. Le capital restant dû au 31 décembre 2023 est de 0 €.

- Avenant du 20 juillet 2023 au prêt bancaire d'un montant maximum de 150 000 000 € conclu le 12 avril 2018 dans le cadre des acquisitions d'immeubles à venir. Cet avenant est venu proroger la date de remboursement du prêt jusqu'au 31 juillet 2026, initialement fixée au 12 avril 2022. Il est également venu modifier le taux du prêt, soit au taux d'Euribor 3 mois + 1 %. La société conserve la faculté de remboursement anticipé sans frais. Au titre de l'exercice 2023, l'emprunt a augmenté de 20 000 000 €. La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 1 567 717,97 €. Le solde restant au 31 décembre 2023 est de 70 000 000 €. Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %. Au titre de l'exercice 2023, le montant de cette commission s'élève à 600 000 €.

- Avenant du 20 juillet 2023 au prêt bancaire d'un montant maximum de 125 000 000 € en date du 6 juillet 2020, conclu dans le cadre des acquisitions d'immeubles à venir. Cet avenant est venu proroger la date de remboursement du prêt jusqu'au 31 juillet 2025, initialement fixée au 7 juillet 2022. Il est également venu modifier le taux du prêt, soit au taux d'Euribor 3 mois + 0,8 % et augmenter le montant maximum autorisé à 150 000 000 €. La société conserve la faculté de remboursement anticipé sans frais. Au titre de l'exercice 2023, 85 000 000 € ont été appelés. La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 3 969 346,34 €. Le solde restant au 31 décembre 2023 est de 150 000 000 €. Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %. Au titre de l'exercice 2023, le montant de cette commission s'élève à 412 500 €.

Paris La Défense, le 8 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	3 230 053 033,97	2 491 091 850,00	3 126 685 320,32	2 871 132 200,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	3 203 090 924,22	2 476 951 850,00	3 047 393 055,90	2 795 762 200,00
Immobilisations en cours	26 962 109,75	14 140 000,00	79 292 264,42	75 370 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-6 455 140,61	-	-3 485 003,71	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-6 455 140,61	-	-3 485 003,71	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	443 703 839,10	224 621 783,61	431 769 682,85	348 728 069,00
Immobilisations financières contrôlées	443 703 839,10	224 621 783,61	431 769 682,85	348 728 069,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées	443 703 839,10	224 621 783,61	431 769 682,85	348 728 069,00
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	3 667 301 732,46	2 715 713 633,61	3 554 969 999,46	3 219 860 269,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	334 920 008,04	327 506 077,21	321 786 817,07	321 786 817,07
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	334 920 008,04	327 506 077,21	321 786 817,07	321 786 817,07
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	49 204,25	49 204,25	49 204,25	49 204,25
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	49 204,25	49 204,25	49 204,25	49 204,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances				
Locataires et comptes rattachés	19 423 179,03	19 423 179,03	14 955 971,98	14 955 971,98
Locataires douteux	6 242 042,59	6 242 042,59	5 306 677,77	5 306 677,77
Dépréciations des créances douteuses	-6 436 038,63	-6 436 038,63	-3 206 687,75	-3 206 687,75
Autres créances	56 385 405,27	56 385 405,27	57 787 929,02	57 787 929,02
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	8 740 974,56	8 740 974,56	1 591 402,40	1 591 402,40
Fournisseurs, avoirs à recevoir	109 264,15	109 264,15	120 034,44	120 034,44
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	8 865 035,94	8 865 035,94	12 913 491,85	12 913 491,85
Débiteurs divers	38 670 130,62	38 670 130,62	43 163 000,33	43 163 000,33
Provision pour dépréciations des créances	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00
Valeurs de placement et disponibilités	45 326 569,99	45 326 569,99	112 696 492,91	112 696 492,91
Valeurs mobilières de placement	-	-	65 000 000,00	65 000 000,00
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	45 326 569,99	45 326 569,99	47 696 492,91	47 696 492,91
TOTAL III	120 891 074,50	120 891 074,50	187 490 300,18	187 490 300,18
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-28 850,28	-28 850,28	-28 850,28	-28 850,28
Dettes				
Dettes financières	-639 980 676,47	-639 980 676,47	-581 336 884,63	-581 336 884,63
Dettes d'exploitation	-6 963 389,19	-6 963 389,19	-12 899 259,32	-12 899 259,32
Dettes diverses	-102 405 165,32	-102 405 165,32	-91 182 644,57	-91 182 644,57
Dettes fiscales	-3 871 410,79	-3 871 410,79	-1 533 453,34	-1 533 453,34
Fournisseurs d'immobilisation	-666 082,92	-666 082,92	-3 618 509,70	-3 618 509,70
Locataires créditeurs	-18 761 884,85	-18 761 884,85	-16 640 467,87	-16 640 467,87
Associés, dividendes à payer	-36 900 124,89	-36 900 124,89	-37 472 046,08	-37 472 046,08
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-42 205 661,87	-42 205 661,87	-31 918 167,58	-31 918 167,58
TOTAL IV	-749 378 081,26	-749 378 081,26	-685 447 638,80	-685 447 638,80
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 180 358,04	1 180 358,04	946 703,40	946 703,40
Produits constatés d'avance	-731 159,85	-731 159,85	-949 173,74	-949 173,74
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	1 899 018,11	1 899 018,11	2 468 864,63	2 468 864,63
TOTAL V	2 348 216,30	2 348 216,30	2 466 394,29	2 466 394,29
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 376 082 950,04	-	3 381 265 872,20	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	2 417 080 920,36	-	3 046 156 141,74

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	2 908 106 343,00	-	88 281,00	2 908 194 624,00
Capital souscrit	2 908 106 343,00	-	88 281,00	2 908 194 624,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	445 063 209,32	-	6 445 765,71	451 508 975,03
Prime d'émission ou de fusion	825 002 815,23	-	22 206 872,90	847 209 688,13
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-379 939 605,91	-	-15 761 107,19	-395 700 713,10
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	-	-	-
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-6 745 390,42	-	-111 854,04	-6 857 244,46
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	40 420 622,93	-5 578 912,63	1 435 861,73	36 277 572,03
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-5 578 912,63	5 578 912,63	-13 040 976,56	-13 040 976,56
Résultat de l'exercice	118 057 507,63	-118 057 507,63	121 893 285,05	121 893 285,05
Acomptes sur distribution	-123 636 420,26	123 636 420,26	-134 934 261,61	-134 934 261,61
TOTAL GÉNÉRAL	3 381 265 872,20	-	-5 182 922,16	3 376 082 950,04

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	209 116 601,19	184 564 554,88
Loyers	130 500 338,45	123 692 017,19
Produits annexes	2 971 008,97	4 840 069,33
Produits annexes	2 970 589,25	4 840 068,73
Autres produits de gestion courante	419,72	0,60
Transferts de charges immobilières	-	1 154 964,07
Produits des participations contrôlées	42 319 601,38	26 317 574,60
Reprises de provisions	3 292 582,60	2 162 538,54
Reprises sur provisions pour gros entretiens	2 212 937,10	1 512 607,09
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 079 645,50	649 931,45
Charges remboursées par les locataires	15 046 685,97	11 878 340,76
Primes d'assurance	566 567,19	430 895,70
Taxes foncières	11 569 819,71	8 554 051,49
Taxes sur les bureaux	2 910 299,07	2 893 393,57
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	14 986 383,82	14 519 050,39
Taxes locatives	1 598 552,15	1 346 691,47
Charges locatives	13 387 831,67	13 172 358,92

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	57 724 836,72	42 104 584,16
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 033 069,79	26 397 391,15
Primes d'assurance	566 567,19	430 895,70
Taxes foncières	11 569 819,71	8 554 051,49
Taxes sur les bureaux	2 910 299,07	2 893 393,57
Taxes locatives	1 598 552,15	1 346 691,47
Charges locatives	13 387 831,67	13 172 358,92
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 540 363,29	1 843 932,53
Entretiens, réparations	3 451 030,33	1 573 543,41
Travaux refacturables	89 332,96	270 389,12
Travaux de gros entretiens	14 815,01	
Autres charges immobilières	14 644 518,25	10 180 740,78
Services extérieurs	7 038 694,81	3 757 298,32
Loyer bail à construction	252 681,94	205 863,48
Charges locatives non récupérées	6 334 715,86	3 468 958,95
Primes d'assurance	451 297,01	82 475,89
Autres services extérieurs	3 089 063,87	2 739 629,05
Commissions et honoraires	2 796 237,65	2 536 264,82
Frais de contentieux	291 818,22	201 340,63
Publicité, insertions	1 008,00	2 023,60
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	4 516 759,57	3 683 813,41
Impôts fonciers	2 398 282,56	2 351 312,49
Taxes locatives	401 828,84	417 923,37
Taxes sur les bureaux	1 513 178,48	893 481,71
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	203 469,69	21 095,84
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5 183 074,00	2 289 440,80
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	4 308 996,38	1 393 078,90
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	4 308 996,38	1 393 078,90
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	151 391 764,47	142 459 970,72

PRODUITS D'EXPLOITATION	14 325 245,46	38 745 601,00
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	1 337 931,97
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	14 325 245,46	37 407 669,03
CHARGES D'EXPLOITATION	30 680 796,35	54 513 546,02
Commissions de la société de gestion	27 614 092,88	49 579 519,04
Commission de gestion	13 288 847,42	12 171 850,01
Commission de souscription	14 325 245,46	36 134 722,50
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	1 272 946,53
Charges d'exploitation de la société	1 209 698,61	1 645 062,71
Services extérieurs	758 290,61	662 938,71
Honoraires	319 347,79	215 313,35
Frais d'actes	146,28	1 500,00
Services bancaires	399 533,28	388 314,96
Cotisations et contributions	39 263,26	57 810,40

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Impôts et taxes	451 408,00	982 124,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	451 408,00	982 124,00
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 130 863,50	2 344 175,25
Frais de tenue de conseils et assemblées	623 719,03	662 207,24
Pertes sur créances irrécouvrables	176 382,32	129 908,64
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	330 762,15	1 552 059,37
Dotations aux amortissements d'exploitation	726 141,36	710 979,13
Dotations aux provisions d'exploitation	-	233 809,89
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	233 809,89
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-16 355 550,89	-15 767 945,02
PRODUITS FINANCIERS	1 201 967,19	18 031,45
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	1 201 967,19	18 031,45
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	14 376 089,46	8 844 336,83
Charges d'intérêts des emprunts	14 376 089,46	8 844 336,83
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-13 174 122,27	-8 826 305,38
PRODUITS EXCEPTIONNELS	36 230,76	200 170,58
Produits exceptionnels	36 230,76	200 170,58
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 037,02	8 383,27
Charges exceptionnelles	5 037,02	8 383,27
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31 193,74	191 787,31
TOTAL DES PRODUITS	224 680 044,60	223 528 357,91
TOTAL DES CHARGES	102 786 759,55	105 470 850,28
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	121 893 285,05	118 057 507,63

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s’est poursuivi en 2023 avec une collecte nette sur l’exercice qui s’est élevée à 22 295 153,90 euros.

À compter du 27 juillet 2023, la date d’entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du deuxième mois qui suit celui de l’encaissement de l’intégralité du prix de souscription. Cette date est également précisée dans le bulletin d’information et dans le bulletin de souscription.

En 2023, l’augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l’inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l’investissement immobilier.

Ce contexte de marché a notamment conduit à la baisse de la collecte de nouveaux capitaux et à la hausse des retraits sur les SCPI.

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 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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

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 valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l’évaluation des immeubles réalisée par l’expert externe en évaluation.

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 externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d’intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d’une véritable expertise n’intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d’une simple actualisation des valeurs par l’expert.

En 2023, 7 % des actifs immobiliers ont fait l’objet d’une expertise avec visite et 93 % ont fait l’objet d’actualisation.

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 droits.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d’une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d’un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l’occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l’état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d’y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d’un actif, comme les dépenses courantes d’entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Amortissements

Le bail à construction (immeuble PAU - le Palais des Pyrénées) est amorti 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 le 29/11/2012.

Créances douteuses

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

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles 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 : 8,75 % hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.

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

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

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d’une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession

de 2,5 % HT du montant des ventes ou des échanges, payé à la société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1 % HT du montant net revenant à la société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d’échange, puis 1,5 % HT du montant net revenant à la société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d’acquisition ;

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75 % HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la signature des actes de vente ou d’échange, puis 1,5 % HT de ce prix hors droit revenant à la société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d’acquisition.

INFORMATIONS SUR L’ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	3 002 086 946,45	75 905 899,79	77 638 511,10	-	3 155 631 357,34
Frais d'acquisitions	46 884 473,54	655 998,95	1 653 753,32	-	49 194 225,81
Immobilisations en cours	77 638 511,10	25 595 609,75	-77 638 511,10	-	25 595 609,75
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	1 653 753,32	1 366 500,00	-1 653 753,32	-	1 366 500,00
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 128 263 684,41	103 524 008,49	-	-	3 231 787 692,90
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-1 578 364,09	-	-	156 294,84	-1 734 658,93
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	3 126 685 320,32	103 524 008,49	-	156 294,84	3 230 053 033,97
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	156 843 579,50	-	-33 978 000,00	465 843,75	122 399 735,75
Société civile immobilière	274 926 103,35	12 400 000,00	33 978 000,00	-	321 304 103,35
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPPICAV	35 497 634,43	-	-25 000 000,11	-	10 497 634,32
Société civile immobilière	286 289 182,64	53 833 190,97	25 000 000,11	40 700 000,00	324 422 373,72
TOTAL	753 556 499,92	66 233 190,97	-	41 165 843,75	778 623 847,14
TOTAL GÉNÉRAL	3 880 241 820,24	169 757 199,46	-	41 322 138,59	4 008 676 881,11

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	2 424 025 359,53	1 752 274 000,00	2 311 864 485,78	2 054 864 000,00
Commerces	551 957 657,75	470 147 850,00	516 776 458,18	471 668 200,00
Entrepôts	200 950 091,94	233 040 000,00	192 731 146,94	246 310 000,00
Locaux d'activité	-	-	-	-
Hôtellerie	26 157 815,00	21 490 000,00	26 157 815,00	22 920 000,00
TOTAL	3 203 090 924,22	2 476 951 850,00	3 047 529 905,90	2 795 762 200,00
IMMOBILISATIONS EN COURS	26 962 109,75	14 140 000,00	79 155 414,00	75 370 000,00
TOTAL	26 962 109,75	14 140 000,00	79 155 414,00	75 370 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	292 337 184,35	91 034 169,76	279 937 184,35	200 710 544,00
Camping	13 499 986,50	14 423 362,20	13 499 986,50	14 686 998,30
Hôtellerie	55 663 919,00	51 161 902,24	55 663 919,00	53 184 717,14
Établissement de santé	82 202 749,25	68 002 504,43	82 668 593,00	80 145 808,80
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	261 200 972,15	253 787 041,33	250 067 781,07	250 067 781,07
Camping	-	-	-	-
Hôtellerie	73 719 036,00	73 719 036,00	71 719 036,00	71 719 036,00
Établissement de santé	-	-	-	-
TOTAL	778 623 847,25	552 128 015,96	753 556 499,92	670 514 885,31
TOTAL GÉNÉRAL	4 008 676 881,22	3 043 219 865,96	3 880 241 819,82	3 541 647 085,31

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Décalage période dépenses prévisionnelles	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2022		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Provision 2023
Dépenses prévisionnelles sur 2022	987 200,00	-	-	46 535,00	-	987 200,00	46 535,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	996 040,00	-	8 500,00	1 974 000,00	-	739 737,10	2 238 802,90
Dépenses prévisionnelles sur 2024	649 389,00	-	166 000,00	1 972 924,00	-	460 000,00	2 328 313,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	141 970,40	-	12 800,00	368 527,20	-	-	523 297,60
Dépenses prévisionnelles sur 2026	344 159,40	-	-	516 395,40	-	-	860 554,80
Dépenses prévisionnelles sur 2027	366 242,00	-	-	60 296,80	-	26 000,00	400 538,80
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	57 095,60	-	-	57 095,60
TOTAL GÉNÉRAL	3 485 000,80	-	187 300,00	4 995 774,00	-	2 212 937,10	6 455 137,70

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 260 034,20	30 481 872,66	24 744 735,05	31 510 129,33
Dettes	-	-20 212 716,80	-	-10 517 153,76
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	4 436 965,80	1 550 334,14	1 952 264,95	1 547 786,92
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	26 697 000,00	11 819 490,00	26 697 000,00	22 540 762,50
Compte Courant	10 497 634,43	10 497 634,43	10 497 634,43	10 497 634,43
TOTAL	10 497 634,43	10 497 634,43	10 497 634,43	10 497 634,43
TOTAL GÉNÉRAL	37 194 634,43	22 317 124,43	37 194 634,43	33 038 396,93

SCI LYON BUSINESS PARK				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	36 510 000,00	48 716 146,00	43 180 000,00
Dettes	9 072,83	-5 518 276,07	9 072,83	-1 293 406,47
Autres actifs	889 682,00	2 038 981,49	889 682,00	1 194 726,46
Disponibilités	1 439 213,00	2 463 877,65	1 439 213,00	995 534,99
Autres passifs	-1 994 889,17	-372 808,94	-1 994 889,17	-126 244,17
TOTAL	49 059 224,66	35 121 774,13	49 059 224,66	43 950 610,81
Compte Courant	4 000 000,00	4 000 000,00	-	-
TOTAL	4 000 000,00	4 000 000,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	53 059 224,66	39 121 774,13	49 059 224,66	43 950 610,81

SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 335 673,75	13 944 488,40	13 335 673,75	14 447 389,99
Dettes	-	-1 375 813,64	-	-2 235 911,30
Autres actifs	-	434 011,72	-	211 325,16
Disponibilités	164 312,75	1 420 675,72	164 312,75	2 264 194,46
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	13 499 986,50	14 423 362,20	13 499 986,50	14 686 998,30
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 986,50	14 423 362,20	13 499 986,50	14 686 998,30

SCI LE CARAT				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	155 736 767,62	70 750 000,00	116 686 550,47	90 830 000,00
Dettes	-107 744 147,43	-66 749 293,11	-80 727 840,25	-76 521 024,83
Autres actifs	1 314 124,93	2 629 917,05	984 614,66	1 963 762,16
Disponibilités	724 864,97	3 381 895,06	543 108,70	5 133 900,03
Autres passifs	-578 980,63	-	-433 804,13	-
TOTAL	49 452 629,45	10 012 519,00	37 052 629,45	21 406 637,36
Compte Courant	63 219 390,92	63 219 390,92	71 426 202,92	71 426 202,92
TOTAL	63 219 390,92	63 219 390,92	71 426 202,92	71 426 202,92
TOTAL GÉNÉRAL	112 672 020,37	73 231 909,92	108 478 832,37	92 832 840,28

SCI FONTENAY				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	62 172 260,44	35 420 000,00	62 172 260,44	45 430 000,00
Dettes	-33 070 601,79	-28 656 014,82	-33 070 601,79	-33 046 916,27
Autres actifs	682 379,19	1 414 977,23	682 379,19	1 849 637,37
Disponibilités	1 312 001,41	1 135 446,72	1 312 001,41	4 389 079,90
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	31 096 039,25	9 314 409,13	31 096 039,25	18 621 801,00
Compte Courant	27 264 572,28	27 264 572,28	30 864 569,25	30 864 569,25
TOTAL	27 264 572,28	27 264 572,28	30 864 569,25	30 864 569,25
TOTAL GÉNÉRAL	58 360 611,53	36 578 981,41	61 960 608,50	49 486 370,25

SCI AP NEON				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	54 799 656,97	54 614 737,59	63 199 604,39
Dettes	-24 086 809,17	-34 947 786,60	-24 086 809,17	-35 178 885,91
Autres actifs	77 162,58	1 417 803,02	77 162,58	2 243 479,50
Disponibilités	-	3 496 149,09	-	1 309 613,07
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	30 605 091,00	24 765 822,48	30 605 091,00	31 574 009,00
Compte Courant	33 279 374,52	33 279 374,52	33 279 374,52	33 279 374,52
TOTAL	33 279 374,52	33 279 374,52	33 279 374,52	33 279 374,52
TOTAL GÉNÉRAL	63 884 465,52	58 045 197,00	63 884 465,52	64 853 383,52

SCI AP OKABE				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	159 757 063,45	117 527 089,33	159 757 063,45	137 926 584,12
Dettes	-126 673 165,96	-128 126 588,61	-126 673 165,96	-130 288 163,96
Autres actifs	7 314 702,50	6 796 186,71	7 314 702,50	6 827 746,55
Disponibilités	-	3 119 625,43	-	9 725 667,29
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	40 398 600,00	-683 687,15	40 398 600,00	24 191 834,00
Compte Courant	57 200 000,00	56 516 312,85	58 999 999,95	58 999 999,95
TOTAL	57 200 000,00	56 516 312,85	58 999 999,95	58 999 999,95
TOTAL GÉNÉRAL	97 598 600,00	55 832 625,70	99 398 599,95	83 191 833,95

SCI AP PERSPECTIVES				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	216 679 798,17	143 747 788,46	216 679 798,17	187 507 115,23
Dettes	-197 471 292,14	-152 624 136,34	-197 471 292,14	-157 643 948,72
Autres actifs	45 820 093,96	1 221 738,35	45 820 093,96	1 366 593,53
Disponibilités	-	924 365,85	-	7 195 130,28
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	65 028 600,00	-6 730 243,68	65 028 600,00	38 424 890,32
Compte Courant	65 740 000,00	59 009 756,32	45 000 000,00	45 000 000,00
TOTAL	65 740 000,00	59 009 756,32	45 000 000,00	45 000 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	130 768 600,00	52 279 512,65	110 028 600,00	83 424 890,32

SCI AP ALPE HUEZ				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	166 603 515,53	122 800 000,00	166 603 515,53	124 500 000,00
Dettes	-111 782 117,78	-73 756 216,08	-111 782 117,78	-73 100 858,04
Autres actifs	704 734,80	377 774,01	704 734,80	599 685,97
Disponibilités	137 786,45	1 740 344,31	137 786,45	1 185 889,21
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	55 663 919,00	51 161 902,24	55 663 919,00	53 184 717,14
Compte Courant	73 719 036,00	73 719 036,00	71 719 036,00	71 719 036,00
TOTAL	73 719 036,00	73 719 036,00	71 719 036,00	71 719 036,00
TOTAL GÉNÉRAL	129 382 955,00	124 880 938,24	127 382 955,00	124 903 753,14

SPPPICAV Health Property Fund 2 (814 986,87 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	82 202 749,25	67 693 307,48	82 668 593,00	80 650 967,13
Dettes	-	-50 618,50	-	-581 138,95
Autres actifs	-	184 261,83	-	49 722,37
Disponibilités	-	175 553,62	-	26 258,25
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	82 202 749,25	68 002 504,43	82 668 593,00	80 145 808,80
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	82 202 749,25	68 002 504,43	82 668 593,00	80 145 808,80

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)	26 697 000,00	11 819 490,00	22 232 389,40	1 412 153,84	23 644 543,24	50 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	35 121 774,13	5 945 885,00	652 421,71	24 758 361,71	100 %
SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	14 423 362,20	258 343 969,99	17 657 907,09	262 995 196,89	5,48 %
SCI FONTENAY	31 096 039,25	9 314 409,13	3 207 596,00	745 626,38	9 314 759,15	100 %
SCI LE CARAT	49 452 629,45	10 012 519,00	4 721 128,00	916 948,31	1 239 673,24	100 %
SCI AP NEON	30 605 091,00	24 765 822,48	15 975 500,00	656 458,47	20 367 371,28	100 %
SCI AP OKABE	40 398 600,00	-	4 037 900,00	-14 762 136,93	-683 704,09	100 %
SCI AP PERSPECTIVES	65 028 600,00	-	6 500 000,00	-39 875 314,71	-6 730 347,36	100 %
SCI ALPE D'HUEZ	55 663 919,00	51 161 902,24	3 400,00	1 410 495,53	19 427 988,50	100 %
SPPPICAV Health Property Fund 2 (814 986,87 actions)	82 202 749,25	68 002 504,43	216 116 311,63	9 670 552,77	218 763 610,95	31,09 %
TOTAL	443 703 839,10	224 621 783,61	537 084 080,02	-21 514 887,54	573 097 453,51	

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	49 204,25	49 204,25	Emprunts contractés par la SCPI	624 718 405,72	566 841 980,74
TOTAL	49 204,25	49 204,25	Dépôts de garantis versés	15 262 270,75	14 494 903,89
			Autorisation de débit banque	-	-
			TOTAL	639 980 676,47	581 336 884,63

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	334 920 008,04	327 506 077,21	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	334 920 008,04	327 506 077,21				

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2023
LA BOËTIE / PALATIN II ET III	NATIXIS 10 ans ⁽¹⁾	04/05/2018	04/05/2028	1,750 %	175 000 000,00	175 000 000,00	175 000 000,00
SCI LE CARAT / SCI FONTENAY / LE QUATUOR	NATIXIS 7 ans ⁽²⁾	30/11/2018	28/11/2025	1,405 %	92 000 000,00	92 000 000,00	92 000 000,00
FABRIK / MONTREUIL	LA BANQUE POSTALE 7 ans ⁽³⁾	06/03/2019	06/03/2026	1,230 %	55 537 000,00	55 537 000,00	55 537 000,00
Emprunt corporate	BECM ⁽⁴⁾	02/06/2022	02/06/2029	2,100 %	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Prêt court terme - Trésorerie disponible	BNP Paribas	20/07/2023	31/07/2026	EUR +1,00 %	150 000 000,00	70 000 000,00	70 000 000,00
Prêt court terme - Trésorerie disponible	BNP Paribas	20/07/2023	31/07/2025	EUR +0,80 %	150 000 000,00	150 000 000,00	150 000 000,00
TOTAL							622 537 000,00
Intérêts courus sur emprunts							2 181 405,72
TOTAL GÉNÉRAL							624 718 405,72

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 239 874,72 €.

⁽²⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 183 514,28 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 85 808,56 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 60 648,96 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	542 537 000,00	80 000 000,00	622 537 000,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	-	542 537 000,00	80 000 000,00	622 537 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	34 186 164,61
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	8 850 238,71
Créances fiscales	8 865 035,94
Quote part Indivisaire à recevoir	3 146 769,99
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Avances sur acquisition d'immobilisations	-
Débiteurs divers	1 337 196,02
TOTAL	56 385 405,27

Détail des dettes diverses	31/12/2023
Acomptes sur charges refacturées	34 186 164,62
Fournisseurs d'immobilisations	666 082,92
Dettes fiscales	3 871 410,79
Qote part Indivisaire à reverser	1 455 759,68
Locataires créditeurs	18 761 884,85
Associés / Dividendes à payer	36 900 124,89
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compte d'attente marché des parts	-
Fond de roulement FRGM	756 581,88
Trop perçus sur souscription	-
Fonds reçus sans BS	98 083,65
Créditeurs divers	5 709 072,04
TOTAL	102 405 165,32

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 2 908 194 624 € divisé en 19 007 808 parts de 153 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2022	2 908 106 343,00
Mouvements de l'exercice	88 281,00
Souscriptions : 783 307 parts	119 845 971,00
Retraits : 782 730 parts	-119 757 690,00
Solde au 31 décembre 2023	2 908 194 624,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	825 002 815,23
Mouvements de l'exercice	22 206 872,90
Souscriptions : 783 307 parts	40 627 944,70
Retraits : 782 730 parts	-18 421 071,80
Solde au 31 décembre 2023	847 209 688,13

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Solde au 31 décembre 2022	-6 745 390,42
Sous-total des immeubles vendus	-
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-111 854,04
Sortie de composants et travaux sur immeubles vendus (années antérieures)	-111 854,04
4 immeubles : ALFORTVILLE, PARIS HÉRON, DARDILLY, CRÉTEIL L'AVANCÉE	-
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	-
Solde au 31 décembre 2023	-6 857 244,46

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	118 057 507,63
Report à nouveau 2021	40 420 622,93
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	158 478 130,56
Dividende versé	-123 636 420,26
REPORT À NOUVEAU 2022	34 841 710,30

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	379 939 605,91
Mouvements de l'exercice	15 761 107,19
Commission de souscription	14 325 245,46
Régularisation prélèvement sur prime RAN	1 435 861,73
Solde au 31 décembre 2023	395 700 713,10

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2022	-
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2023	-

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	536 097,97	591 138,90
Conseil de surveillance, remboursement de frais	23 919,69	14 068,34
Conseil de surveillance, assurance	6 701,37	-
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	176 382,32	129 908,64
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	330 762,15	1 552 059,37
TOTAL	1 130 863,50	2 344 175,25

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	354 000,00
Indemnités d'occupation	-40 338,14	337 289,96
Indemnités d'assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	1 141 140,25	1 826 783,57
Travaux refacturés	89 332,95	270 389,12
Contribution additionnelle	7 590,04	7 137,00
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	1 772 864,15	2 044 469,08
Indemnités assurances/sinistres	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	419,72	0,60
TOTAL	2 971 008,97	4 840 069,33

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente DARDILLY - Le Campus)	-	-8 550,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente DARDILLY - L'Américain)	-	-5 550,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente CRÉTEIL - L'Avancée)	-	-393 348,84
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente BALMA - 11, rue de la Tuillerie)	-	-366 615,13
Frais séquestre Célio - Les Clayes-sous-Bois	-	-380 000,00
Divers	-	-900,10
TOTAL	-	-1 154 964,07

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions de souscription	-14 325 245,46	-36 134 722,50
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente MALAKOFF)	-	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente DARDILLY - Le Campus)	-	-157 198,24
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente DARDILLY - L'Américain)	-	-101 551,76
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente CRÉTEIL - L'Avancée)	-	-650 581,40
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente BALMA - 11, rue de la Tuillerie)	-	-363 615,13
Étalement frais emprunts	-	-
TOTAL	-14 325 245,46	-37 407 669,03

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	1 201 967,19	18 031,45
TOTAL	1 201 967,19	18 031,45
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	14 376 089,46	8 844 336,83
TOTAL	14 376 089,46	8 844 336,83
RÉSULTAT FINANCIER	-13 174 122,27	-8 826 305,38

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	36 230,76	200 170,58
TOTAL	36 230,76	200 170,58
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	5 037,02	8 383,27
TOTAL	5 037,02	8 383,27
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31 193,74	191 787,31

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants	Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France		Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Commissions d'arbitrage :	-	Dividende encaissé	3 172 909,09
Commissions de souscription	14 325 245,46	Nominal de l'avance en compte-courant	4 000 000,00
Commissions de gestion	13 288 847,19	Intérêts versés / reçus	-

Détails	Montants
Tiers : SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	970 128,90
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	705 074,02
Nominal de l'avance en compte-courant	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus	411 605,59
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé	8 200 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	63 026 202,92
Intérêts versés / reçus	772 750,50
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé :	1 700 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	27 264 572,28
Intérêts versés / reçus :	354 381,95
Souscriptions versées :	-
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé	-
Nominal de l'avance en compte-courant	33 279 374,52
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

Détails	Montants
Tiers : SCI AP OKABE	
Dividende encaissé	10 113 749,52
Nominal de l'avance en compte-courant	57 200 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP ALPE D'HUEZ	
Dividende encaissé	4 948 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	73 719 036,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SPPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2	
Dividende encaissé	2 991 001,81
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP PERSPECTIVES	
Dividende encaissé	7 980 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	65 740 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	8 263 801,53	Intérêts courus sur emprunts	2 181 405,72
Fournisseurs avoirs à recevoir	109 264,15	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 406 875,33
Intérêts courus sur créances rattachées des participations	400 682,32	Locataires avoirs à établir	2 290 488,29
Produits à recevoir	29 165,00	Dettes fiscales	121 361,59
TOTAL	8 802 913,00	TOTAL	8 000 130,93

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	3 206 687,75	4 308 996,38	1 079 645,50	-	6 436 038,63
Dépréciation des créances diverses	99 288,00	-	-	-	99 288,00
Provisions pour risques et charges	28 850,28	-	-	-	28 850,28
TOTAL	3 334 826,03	4 308 996,38	1 079 645,50	-	6 564 176,91

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
Emprunt BNP Paribas signé le 11/04/2016	
Promesse d’affectation hypothécaire : promesse d’affectation hypothécaire au profit de BNP Paribas portant sur les immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures, à hauteur de l’encours des prêts en principal majoré de 8 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires. La réalisation de cette inscription deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Promesse de cession Dailly de créances des baux : promesse de cession Dailly portant sur les créances des baux des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none">• LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 % ;• ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 5.	-
Emprunt Natixis signé le 04/05/2018	
Privilège de prêteur de deniers : inscription du privilège de prêteur de deniers au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 100 Millions d’Euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Affectation hypothécaire : inscription hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Palatin » à La Défense), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 75 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Promesse de cession Dailly des créances professionnelles : Promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris et « Immeuble Palatin » à La Défense). La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none">• ICR Consolidé (EBITDA / frais financiers nets) : > 400 % ;• LTV Consolidé (Dette financière nette / valeur de marché des immeubles) : < 35 % ;• LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60 %.	-
Emprunt Natixis signé le 30/11/2018	
Affectation hypothécaire : inscription hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, et La Banque Postale portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 17,15 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Nantissements de parts : nantissement de parts de la SCI Fontenay et de la SCI Le Carat, au profit des prêteurs à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG et La Banque Postale.	-
Promesse de cession Dailly des créances professionnelles Promesse de cession Dailly portant : <ul style="list-style-type: none">• Sur les créances professionnelles de l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon) ;• Antérieurement à la TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances détenues et à détenir auprès des SCI Fontenay et SCI Le Carat au titre des prêts intragroupes hypothécaires et non hypothécaires ;• Post TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances professionnelles des immeubles « Le Périgares C » à Fontenay-sous-Bois et « Le Carat » à Châtillon. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none">• ICR Consolidé (EBITDA / frais financiers nets) : > 400 % ;• LTV Consolidé (Dette financière nette / valeur de marché des immeubles) : < 35 % ;• LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60 %.	-
Emprunt La Banque Postale signé le 06/03/2019	
Cession Dailly Promesse de cession Dailly portant : <ul style="list-style-type: none">• Sur les créances professionnelles de l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Fabrik » à Montreuil) ;• Sur les créances cédées au titre des indemnités d’assurance ;• Sur les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre de l’acte d’acquisition.	-
Privilège de prêteur de deniers : inscription du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, à savoir La Banque Postale portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Fabrik » à Montreuil), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 62,04 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Délégation d’assurance : à la sûreté et garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties, l’agent des sûretés à savoir la Banque Postale exercera, sur l’indemnité allouée par la compagnie d’assurance concernée, les droits bénéficiant aux créanciers privilégiés et hypothécaires.	-

Engagements données	Montants
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none">• Ratio LTV Immeuble maximum (Encours du prêt / valeur de marché de l’immeuble) : < ou = 65 % ;• Ratio LTV Emprunteur maximum (Dette financière nette / valeur de marché de l’immeuble et des actifs hors périmètre) : < ou = 35 % ;• Ratio ICR Emprunteur minimum (EBITDA / frais financiers nets) : > ou = 400 %. L’emprunteur s’engage à ce que la valeur du patrimoine foncier soit à tout moment supérieure ou égale à un milliard d’euros (1 000 000 000 €) dont au moins huit cent millions (800 000 000 €) correspondant à des actifs immobiliers non grevés de sûretés réelles immobilières et ne faisant pas l’objet de saisie immobilière.	-
Emprunt BNP Paribas signé le 12/04/2018 / Avenant du 14/04/2020 / Avenant du 12/04/2022 / Avenant du 20/07/2023	
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none">• LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 % ;• ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 400 %.	-
Emprunt BNP Paribas signé le 07/07/2020 / Avenant du 07/07/2022 / Avenant du 20/07/2023	
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none">• LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 % ;• ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 500 %.	-
Emprunt BECM signé le 02/06/2022	
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter, pendant la durée de l’emprunt souscrit auprès de BECM, les ratios financiers suivant : <ul style="list-style-type: none">• LTV (Encours de la dette brute / actif brut) : < 35 %.• ICR (EBITDA / frais financiers nets) : > 250 %.• Ratio de patrimoine libre (Encours de la dette non sécurisée / valeur du patrimoine libre) : < 35 %. L’emprunteur s’engage à ce que la valeur du patrimoine libre soit, à tout moment, supérieure ou égale à six cents millions d’euros (600 000 000 €) correspondant à des actifs immobiliers non grevés de sûretés réelles immobilières et n’étant pas détenus par des filiales de l’emprunteur dont tout ou partie des titres font l’objet de sûretés.	-
Promesses d’achat Néant	-

Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes L’immeuble de bureau Vélizy Paul Dautier situé à Vélizy-Villacoublay (78) est sous promesse, la date prévisionnelle de la réitération est fixée au 30 juin 2024.	6 200 000,00
Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI LE CARAT : inscription du privilège de prêteur de deniers par la SCI Le Carat au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Le Carat » à Châtillon), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 51,236 millions d’euros, ainsi qu’une inscription hypothécaire pour une montant de 7,614 millions d’euros corresponsant pour partie au prêt en principal (3,764 millions d’euros) et pour partie aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires (3,85 millions d’euros). Nantissement de comptes bancaires, de créances liées à l’acquisition, d’indemnités d’assurance, et de créances de loyers relatifs à l’immeuble « Le Carat » à Châtillon au profit de la SCPI Accimmo Pierre.	-
Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI FONTENAY : inscription du privilège de prêteur de deniers par la SCI Fontenay au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Périgares C » à Fontenay-sous-Bois), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 27,85 millions d’euros, ainsi qu’une inscription hypothécaire pour une montant de 1,9 million d’euros corresponsant aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires. Nantissement de comptes bancaires, de créances liées à l’acquisition, d’indemnités d’assurance, et de créances de loyers relatifs à l’immeuble «Périgares C» à Fontenay-sous-Bois au profit de la SCPI Accimmo Pierre.	-
Cautions Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	-

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751	394 067	11 411 818	-	-
75009 PARIS 31bis, rue Bergère 50 % en indivision	02/02/09	1 054	3 525 000	-	71 425	3 596 425	-	-
75015 PARIS 8, rue Armand Moisant	26/10/16	749	6 510 000	468 036	-	6 978 036	-	-
75015 PARIS 40, rue du Colonel Avia	26/10/16	1 435	10 660 000	764 937	3 750	11 428 687	-	-
75016 PARIS 55, avenue Kléber	26/10/16	461	4 456 880	322 805	1 750	4 781 435	-	-
75008 PARIS 49/51, rue La Boétie	04/05/18	10 951	221 855 887	140 431	723 191	222 719 510	-	-
75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	31/07/20	23 448	268 000 000	1 660 795	13 470 608	283 131 403	-	-
TOTAL BUREAUX PARIS		38 886	525 287 767	4 094 755	14 664 791	544 047 314	547 515 000	459 020 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher 35 % en indivision	30/06/10	3 612	6 154 677	367 984	-	6 522 661	-	-
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/11	8 524	17 133 000	1 650	9 923	17 144 573	-	-
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 63bis, avenue Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	42 800 000	3 043 194	21 094	45 864 288	-	-
92120 MONTROUGE 16/18/20, rue Barbès	24/07/17	15 599	115 000 000	6 200	560	115 006 760	-	-
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 41-43, rue Camille Desmoulins	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114	9 081	22 289 195	-	-
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne - 1, promenade de la Bonnette	28/10/14	8 093	32 200 000	4 500	-	32 204 500	-	-
92240 MALAKOFF 2 à 6, av. Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000	-	156 660	30 356 660	-	-
92250 LA GARENNE-COLOMBES Vision - 89-91, bd National	17/02/14	7 888	28 590 000	3 500	5 008 993	33 602 493	-	-
93000 BOBIGNY 1-3 et 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 327	49 260 000	4 150	4 037 948	53 302 098	-	-
92120 MONTROUGE 117, avenue Pierre Brossolette	19/10/15	4 475	29 330 000	3 170	28 063	29 361 233	-	-
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129, avenue Charles de Gaulle	12/04/16	9 616	116 544 500	4 700	4 197 642	120 746 842	-	-
93200 SAINT-DENIS Le Podium 1, rue du Parc à Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650	277 011	25 781 661	-	-
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83 lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81 lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 050	259 035 160	14 153	14 125 137	273 174 449	-	-
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80 % en indivision	01/10/15	20 049	117 154 960	46 152	4 987 625	122 188 737	-	-
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, av. Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200	-	6 285 841	-	-
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 555	132 587 100	4 700	5 373 550	137 965 350	-	-

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 306	24 333 000	5 500	32 463	24 370 963	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 286	31 150 000	5 829	621 776	31 777 606	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 591	30 053 356	3 880	824 752	30 881 988	-	-
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 562 306	20 147 301	-	-
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775	17 378	3 249 153	-	-
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	5 556 590	3 100	807 249	6 366 939	-	-
93400 SAINT-OUEN 1/5, rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs	14/02/18	15 918	131 800 000	7 680	149 807	131 957 487	-	-
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	18 696	109 253 326	7 744 909	1 293 261	118 291 495	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		218 175	1 381 295 310	14 002 685	43 542 277	1 438 840 272	1 163 934 000	897 946 500
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150	-	20 504 150	-	-
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guillibert Gauthier de la Lauzière	06/11/19	4 381	20 075 000	417 503	-	20 492 503	-	-
26000 VALENCE 354, avenue de Chabeuil	03/08/12	2 912	8 000 000	8 400	-	8 008 400	-	-
63000 CLERMONT-FD Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	5 037	6 105 837	-	-
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauchy	06/11/19	10 870	31 303 792	583 098	380 208	32 267 098	-	-
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 774	17 400 000	9 825	-	17 409 825	-	-
44300 NANTES Ilot 4B - ZAC du Pré GAUCHET	09/11/20	15 678	60 898 594	1 116 753	2 832 759	64 848 106	-	-
59110 LA MADELEINE 2, avenue de Kaarst	27/05/19	4 830	18 185 220	1 265 580	36 520	19 487 320	-	-
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 420	4 999 999	5 922	-	5 005 921	-	-
69760 LIMONEST 304, route Nationale 6 50 % en indivision	02/02/10	2 230	4 841 446	550	17 907	4 859 903	-	-
59000 LILLE 39, rue du Fbg de Roubaix	08/02/19	3 094	17 700 000	19 200	8 545	17 727 745	-	-
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26ter, rue Paul Doumer	28/12/10	3 131	5 700 000	5 250	-	5 705 250	-	-
69003 LYON Le Nobel - 99, cours Gambetta	17/12/14	5 045	13 900 000	7 800	18 750	13 926 550	-	-
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Park Plaza Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 853	11 050 000	988 625	38 105	12 076 730	-	-
34000 MONTPELLIER ZAC Cambacérès 1	31/03/21	8 269	26 608 600	574 250	-133 850	27 049 000	-	-
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	42 650 000	-	399 895	43 049 895	-	-
69007 LYON 9, rue Anna Marly	10/11/15	5 613	20 511 142	-	-	20 511 142	-	-

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450	-	-
06200 NICE 1, boulevard Maître Maurice Slama	24/07/12	6 829	23 248 000	4 550	-	23 252 550	-	-
69120 VAULX-EN-VELIN Le Chrysalis 2-4, avenue des Canuts	04/12/14	11 843	43 885 000	4 625	9 000	43 898 625	-	-
59000 LILLE 555-559, avenue Willy Brandt	18/10/12	7 355	27 977 000	6 628	14 145	27 997 773	-	-
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		132 362	432 483 793	5 025 460	3 628 521	441 137 774	418 785 000	395 307 500
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES Rue des frères Lumière 51 % en indivision	15/10/12	7 222	12 182 005	11 128	575 731	12 768 864	-	-
93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS Avenue de Rome Allée de Luxembourg Avenue Georges Pompidou Rue Louise Michel	22/03/17	7 733	22 374 000	2 500	-	22 376 500	-	-
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	16 606	12 378 062	-	-
78340 LES CLAYES-SOUS-BOIS 80, avenue Henri Barbusse	20/12/21	37 877	71 000 000	5 133 371	1 290	76 134 661	-	-
78200 BUCHELAY Rue de l'Aveyron	27/04/22	5 091	10 903 700	836 890	6 465	11 747 055	-	-
78200 BUCHELAY 2 et 81, rue du Béarn	26/09/22	35 073	106 761 748	1 603 252	5 775	108 370 775	-	-
92230 GENNEVILLIERS Av. du Vieux Chemin de Saint-Denis	08/07/22	25 954	71 105 548	4 965 055	24 590	76 095 193	-	-
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		121 709	306 687 001	12 553 653	630 457	319 871 111	300 132 200	279 068 050
COMMERCES PROVINCE								
24750 TRÉLISSAC Centre Commercial La Feuilleraie Lieudit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 218	8 650 000	3 469	1 500	8 654 969	-	-
64600 ANGLET 27b, avenue Jean-Léon Laporte	29/07/11	1 625	3 999 000	-	-	3 999 000	-	-
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17, avenue Phileas Fogg	29/07/11	10 156	11 370 000	3 469	9 640	11 383 109	-	-
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68 % en indivision Bail à construction	29/11/12	5 414	21 080 000	3 264	726 707	20 075 312	-	-
80090 AMIENS 50, avenue de Grèce	27/04/22	5 784	11 503 400	830 389	6 465	12 340 254	-	-
73230 SAINT-ALBAN-LEYSSE 43, rue du Marocaz	27/04/22	3 698	8 934 900	636 301	6 465	9 577 666	-	-
25000 BESANCON 3, 5, 7 et 9, rue André Breton	27/04/22	5 573	12 582 800	886 747	6 465	13 476 012	-	-
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE Chemin du Mazaud	27/04/22	4 481	5 796 700	420 849	6 465	6 224 014	-	-
68000 COLMAR 16, rue Émile Schwoerer	27/04/22	5 859	10 723 800	748 393	6 465	11 478 658	-	-
88000 ÉPINAL 13, avenue de Saint-Dié	27/04/22	6 007	8 984 800	639 727	6 465	9 630 992	-	-
57600 FORBACH 115, rue Saint Guy	27/04/22	4 747	4 897 200	354 197	6 465	5 257 862	-	-
62232 FOUQUIÈRES- LEZ-BÉTHUNE Zone Actipolis	27/04/22	5 731	9 354 600	665 116	6 465	10 026 181	-	-

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
83600 FRÉJUS Quartier La Palud, à l'angle de la RN7 et de la CD4	27/04/22	5 698	12 672 700	892 917	6 465	13 572 082	-	-
06130 GRASSE 34, chemin de la Madeleine	27/04/22	3 275	6 926 000	499 067	6 465	7 431 532	-	-
59330 HAUTMONT 143, rue de Louvroil	27/04/22	3 782	6 136 500	444 179	6 465	6 587 144	-	-
62219 LONGUENESSE Lieudit La Verte Ecuelle	27/04/22	4 773	6 925 800	498 367	6 465	7 430 632	-	-
25200 MONTBÉLIARD Rue Jacques Foillet	27/04/22	4 530	9 094 800	647 280	6 465	9 748 545	-	-
27950 SAINT-MARCEL 10 et 12, rue René Cassin	27/04/22	4 725	10 364 100	734 422	6 465	11 104 987	-	-
62280 SAINT-MARTIN-BOULOGNE 21, rue Mont Joie	27/04/22	5 731	10 394 000	746 843	6 465	11 147 308	-	-
13127 VITROLLES 1, esplanade de Liourat	27/04/22	5 289	9 186 000	664 317	139 730	9 990 047	-	-
74700 SALLANCHES 470/504, clos de l'Île Roche	07/02/23	12 569	32 460 443	488 508	1 290	32 950 241	-	-
TOTAL COMMERCES PROVINCE		116 663	222 037 543	10 807 821	975 842	232 086 547	171 536 000	191 079 800
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
69960 CORBAS Rue des Corbèges	27/07/18	76 891	109 315 500	2 237 855	2 870 385	114 423 740	-	-
38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	11 850	3 300	13 015 150	-	-
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	57 589	39 300 397	367 345	43 218	39 710 960	-	-
69720 SAINT-LAURENT-DE-MÛRE 14, av. du Maréchal Juin	06/05/15	13 516	8 150 000	-	73 262	8 223 262	-	-
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3 950	951 901	10 055 851	-	-
44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	5 457	7 220 000	4 400	93 985	7 318 385	-	-
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Rue Clément Ader ZAC La Clé Saint-Pierre	09/02/23	2 863	5 795 763	121 086	32 500	5 949 349	-	-
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Rue Clément Ader ZAC La Clé Saint-Pierre	09/02/23	1 424	2 211 078	42 318	-	2 253 396	-	-
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		179 968	194 092 738	2 788 804	4 068 550	200 950 092	246 310 000	233 040 000
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
13002 MARSEILLE 25/27, rue Forbin	30/01/20	5 324	26 050 000	85 133	22 682	26 157 815	-	-
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		5 324	26 050 000	85 133	22 682	26 157 815	22 920 000	21 490 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		813 087	3 087 934 153	49 358 311	67 533 119	3 203 090 924	2 871 132 200	2 476 951 850
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		796 231	3 047 466 869	48 706 399	67 499 329	3 161 937 938	2 871 132 200	2 441 401 850
IMMOBILISATIONS EN COURS								
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
28630 GELLAINVILLE Rue des Frères Lumière	28/06/23	12 545	10 578 750	363 400	-	10 942 150	-	-
62755 SAINT-LÉONARD 2, rue de la Croix-Faille	31/03/23	8 459	9 118 360	256 500	-	9 374 860	-	-
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS IMMOBILISATIONS EN COURS		21 004	19 697 110	619 900	-	20 317 010	-	9 410 000

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
92230 GENNEVILLIERS Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis	26/07/23	1 602	3 043 200,00	170 500	-	3 213 700	-	-
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		1 602	3 043 200	170 500	-	3 213 700	-	3 580 000
HÔTELLERIE RÉGION PARISIENNE								
93400 ST-OUEN-SUR-SEINE Le Village des Rosiers 77, rue des Rosiers	27/07/23	5 380	2 855 300	576 100	-	3 431 400	-	-
TOTAL HÔTELLERIE RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		5 380	2 855 300	576 100	-	3 431 400	-	1 150 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		27 986	25 595 610	1 366 500	-	26 962 110	-	14 140 000

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPPICAV REAL ACCESS FUND								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3, rue du Passeur de Boulogne 41,45 % ⁽²⁾ en indivision de 19 362 m² - Actif vendu au 31/12/20	09/12/14	8 404	26 297 000	-	-	26 697 000	-	-
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	29 437 036	1 659 004	-	31 096 039	-	-
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	48 098 451	1 354 178	-	49 452 629	-	-
SCI AP NEON								
92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	30 592 891	12 200	-	30 605 091	-	-
SCI AP OKABE								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	40 378 000	20 600	-	40 398 600	-	-
SCI AP PERSPECTIVES								
93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	64 999 000	29 600	-	65 028 600	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		99 911	239 802 378	3 075 582	-	243 277 960	156 759 934	55 912 241
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
SCI LYON BUSINESS PARK								
69800 SAINT-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	21 787	47 844 314	1 214 910	-	49 059 225	-	-
TOTAL BUREAU AUTRES RÉGIONS		21 787	47 844 314	1 214 910	-	49 059 225	43 950 611	35 121 774

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
CAMPINGS AUTRES RÉGIONS								
SPPPICAV								
PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
• Côte de Nacre SAINT-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du Général Moulton								
• Douce Quiétude SAINT-RAPHAËL (83) 3435, boulevard Jacques Baudino								
• Le Col Vert VIEILLE-ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Étang								
• Plein Air des Chênes CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche								
• Hervé Vagues VENDRES-PLAGE (34) Chemin des Montilles								
• Soustons NICOT-LES-PINS (40) 63, avenue de Port d'Albert								
• Blue Bayou VENDRES (34) - Les Sablons								
• Tamaris FRONTIGNAN (34) - Mas d'Ingril								
• 2 Fontaines NEVEZ (29) - Feunteun Vihan								
• Le Littoral TALMONT-SAINT-HILAIRE (85) Rue du Porteau	15/06/17	202 566	13 499 987	-	-	13 499 987	-	-
• Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN-ET-CARLUCET (24)								
• L'Orée du Bois - LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie								
• Les Alicourts PIERREFITTE-SUR-SAULDRE (41)								
• Le Ranolien - PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel								
• Sequoia - SAINT-JUST LUZAC (17) La Josephtrie								
• Le Grand Dague - ATUR (24) Boulazac Isle Manoire 247								
• Château des Marais MUIDES-SUR-LOIRE (41) 27-29, rue de Chambord								
• La Dragonnière - SAINT-VIAS (34) Route départementale								
• Soleil Vivarais SAMPZON (07) - Route du Rocher								
• Escale Saint-Gilles BENODET (29) - Cor de la Mer								
• La Ribeyre MUROL (63) - Jassat								
• Anse du Brick MAUPERTUS-SUR MER (50) 18 Anse du Brick								
5,48 % en indivision (202 003 m²) ⁽⁴⁾								
TOTAL CAMPINGS AUTRES RÉGIONS		202 566	13 499 987	-	-	13 499 987	14 686 998	14 423 362

HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS

SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ								
38750 HUEZ Route de l'Altiport	29/03/22	38 478	54 453 698	1 210 221	-	55 663 919	-	-
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		38 478	54 453 698	1 210 221	-	55 663 919	53 184 717	51 161 902

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ								
SPPPICAV								
HEALTH PROPERTY FUND 2								
<ul style="list-style-type: none">• Clinique Conti - L'ISLE-ADAM (95) 3, chemin des Trois Sources• Hôpital Privé de l'Est Lyonnais SAINT-PRIEST (69) 140, rue André Lwoff• Nouvelle-Clinique Bordeaux Tondou - FLOIRAC (33) Avenue Jean Alfonséa• Korian Les Lilas Bleus LYON (69) - 111, av. Berthelot• CERS + Hôtel Capbreton CAPBRETON (40) 83, av. M^{al} de Lattre de Tassigny• Korian La Reine Blanche OLIVET (45) - 851, rue de la Vallée• Hôpital Privé Geoffroy Saint-Hilaire - PARIS (75) 59, rue Geoffroy-Saint-Hilaire• Clinique Marcel Sembat BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 105, avenue Victor Hugo• Korian Les Alpilles - VITROLLES (13) Rue Hilaire Touche• Clinique Blomet PARIS (75) - 136bis, rue Blomet• Korian Les Pins Bleus SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83) Domaine de St-Elme• Korian l'Esconda THONON-LES-BAINS (74) 8, avenue de Thuysset• Korian Villa Spinale ÉPINAL (88) - 13, rue Ponscarme• Korian Val des Sources SIMIANE-COLLONGUE (13) 9, lotissement Les Cigales• Korian l'Âge Bleu ROUBAIX (59) - 7, Grande Rue• EHPAD Le Logis des Olonnes LES SABLES D'OLONNES (85) 90, rue des Plesses• BLAGNAC (31) 7, chemin des Soeurs• EHPAD Le Barry MURET (31) - 120, av. Pic de Ger• Clinique Sainte-Foy-lès-Lyon SAINTE-FOY-LÈS-LYON (69) Chemin des Hauts des Bois• Korian Les Cent Clochers ROUEN (76) 21, place de l'Église Saint-Sever• Clinique Maylis - NAROSSE (40) 31, route du Docteur Noyer• Korian Plaisance - NANCY (54) 12, bd 21^{ème} Régiment Aviation• Korian Thalatta OUISTREHAM (14) 40, bd Boivin Champeaux								
31,09 % en indivision (31 836 m²) ⁽⁵⁾								
TOTAL ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ		31 836	82 202 749	-	-	82 202 749	80 145 809	68 002 504
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		394 577	437 803 126	5 500 713	-	443 703 839	348 728 069	224 621 784

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS								
CAMPINGS AUTRES RÉGIONS								
SPPPICAV								
PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
<ul style="list-style-type: none">• Côte de Nacre SAINT-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du Général Moulton• Douce Quiétude SAINT-RAPHAËL (83) 3435, boulevard Jacques Baudino• Le Col Vert VIEILLE-ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Étang• Plein Air des Chênes CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche• Hervé Vagues VENDRES-PLAGE (34) Chemin des Montilles• Soustons NICOT-LES-PINS (40) 63, avenue de Port d'Albert• Blue Bayou VENDRES (34) - Les Sablons• Tamaris FRONTIGNAN (34) - Mas d'Ingril• 2 Fontaines NEVEZ (29) - Feunteun Vihan• Le Littoral TALMONT-SAINT-HILAIRE (85) Rue du Porteau• Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN-ET-CARLUCET (24)• L'Orée du Bois - LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie• Les Alicourts PIERREFITTE-SUR-SAULDRE (41)• Le Ranolien - PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel• Sequoia - SAINT-JUST LUZAC (17) La Josephtrie• Le Grand Dague - ATUR (24) Boulazac Isle Manoire 247• Château des Marais MUIDES-SUR-LOIRE (41) 27-29, rue de Chambord• La Dragonnière - SAINT-VIAS (34) Route départementale• Soleil Vivarais SAMPZON (07) - Route du Rocher• Escale Saint-Gilles BENODET (29) - Cor de la Mer• La Ribeyre MUROL (63) - Jassat• Anse du Brick MAUPERTUS-SUR MER (50) 18 Anse du Brick								
5,48 % en indivision (202 003 m ²) (4)								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ								
SPPPICAV								
HEALTH PROPERTY FUND 2								
<ul style="list-style-type: none">• Clinique Conti - L'ISLE-ADAM (95) 3, chemin des Trois Sources• Hôpital Privé de l'Est Lyonnais SAINT-PRIEST (69) 140, rue André Lwoff• Nouvelle-Clinique Bordeaux Tondu - FLOIRAC (33) Avenue Jean Alfonséa• Korian Les Lilas Bleus LYON (69) - 111, av. Berthelot• CERS + Hôtel Capbreton CAPBRETON (40) 83, av. M^{al} de Lattre de Tassigny• Korian La Reine Blanche OLIVET (45) - 851, rue de la Vallée• Hôpital Privé Geoffroy Saint-Hilaire - PARIS (75) 59, rue Geoffroy-Saint-Hilaire• Clinique Marcel Sembat BOULOGNE-BILLANCOURT (92) 105, avenue Victor Hugo• Korian Les Alpilles - VITROLLES (13) Rue Hilaire Touche• Clinique Blomet PARIS (75) - 136bis, rue Blomet• Korian Les Pins Bleus SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83) Domaine de St-Elme• Korian l'Esconda THONON-LES-BAINS (74) 8, avenue de Thuysset• Korian Villa Spinale ÉPINAL (88) - 13, rue Ponscarme• Korian Val des Sources SIMIANE-COLLONGUE (13) 9, lotissement les Cigales• Korian l'Âge Bleu ROUBAIX (59) - 7, Grande Rue• EHPAD Le Logis des Olonnes LES SABLES D'OLONNES (85) 90, rue des Plesses• BLAGNAC (31) 7, chemin des Soeurs• EHPAD Le Barry MURET (31) - 120, av. Pic de Ger• Clinique Sainte-Foy-lès-Lyon SAINTE-FOY-LÈS-LYON (69) Chemin des Hauts des Bois• Korian Les Cent Clochers ROUEN (76) 21, place de l'Église Saint-Sever• Clinique Maylis - NAROSSE (40) 31, route du Docteur Noyer• Korian Plaisance - NANCY (54) 12, bd 21^{ème} Régiment Aviation• Korian Thalatta OUISTREHAM (14) 40, bd Boivin Champeaux								
31,09 % en indivision (31 836 m ²) ⁽⁵⁾								

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ 38750 HUEZ Route de l'Altiport	29/03/22	38 478	73 719 036,00	-	-	73 719 036,00	-	-
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 SAINT-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	21 787	4 000 000,00	-	-	4 000 000,00	-	-
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPPICAV REAL ACCESS FUND 63100 CLERMONT-FERRAND Z.I. du Brezet - Bd Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽³⁾ en indivision de 31 301 m²	10/11/15	8 404	10 497 634,43	-	-	10 497 634,43	-	-
SCI FONTENAY 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	27 264 572,28	-	-	27 264 572,28	-	-
SCI LE CARAT 92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	63 219 390,92	-	-	63 219 390,92	-	-
SCI AP NEON 92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	33 279 374,52	-	-	33 279 374,52	-	-
SCI AP OKABE 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	57 200 000,00	-	-	57 200 000,00	-	-
SCI AP PERSPECTIVES 93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	65 740 000,00	-	-	65 740 000,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		160 176	334 920 008	-	-	334 920 008	321 786 817	327 506 077
TOTAL GÉNÉRAL		1 395 826	3 886 252 897	56 225 524	67 533 119	4 008 676 881	3 541 647 086	3 043 219 711

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.

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.
(2) 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2, société dont l'unique actif est cédé au 31/12/2020.
(3) 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean, 1, rue Jules Verne d'une surface de 34 301 m².
(4) 5,48 % de l'OPCI.
(5) La surface proratisée de HPF2 est de 31,09 % de 20 876 m² et 23 % de 110 156 m².



ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2023 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2023 ;
- Autorisation de contracter des emprunts ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Distribution d'une partie de la prime d'émission ;
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Refonte de la note d'information de la SCPI ;
- Modification de l'article 2 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 6 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 7 des statuts de la Société ;
- Introduction du paragraphe 1 de l'article 8 des statuts de la Société ;
- Introduction des paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 8 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 12 des statuts de la Société ;
- Suppression de l'article 13 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 18 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 20 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 22Bis des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 23 des statuts de la Société ;
- Réduction de capital non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale d'un montant de cent cinquante-trois (153) euros à un (1) euro ;
- Modification de l'article 6 des statuts de la Société ;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2023 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 2 908 194 624,00 €, soit une augmentation de 88 281,00 € ;
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 451 508 975,03 €, soit une augmentation de 6 445 765,71 €.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

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 chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2023	121 893 285,05 €
Majoré du report à nouveau antérieur	34 841 710,30 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 435 861,73 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	158 170 857,08 €
Affecté comme suit :	
DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023	134 934 261,61 €
Entièrement/partiellement distribué sous forme de 4 acomptes	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	23 236 595,47 €

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du report à nouveau existant.

Le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 7,20 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^e trim 2023	3 ^e trim 2023	4 ^e trim 2023
Pour un trimestre entier	1,80 €	1,80 €	1,80 €	1,80 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SEPTIÈME 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 2023 :

- valeur comptable 3 376 082 950,04 €
soit 177,62 € par part

HUITIÈME 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 2023 :

- valeur de réalisation 2 417 080 920,48 €
soit 127,16 € par part

NEUVIÈME 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 2023 :

- valeur de reconstitution 2 911 160 710,76 €
soit 153,16 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 35 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. 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 2024.

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

En cas de cession par la SCPI d’actifs immobiliers, entraînant pour elle l’obligation de déclarer et de payer l’impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l’assemblée générale autorise la société de gestion à payer directement le montant de l’impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l’impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- À apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d’associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions ;
- Et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d’entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu’à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L’assemblée générale prend acte que :

- Le montant de l’impôt payé sur les cessions d’immeubles réalisées au cours du dernier exercice est nul car aucun immeuble n’a été vendu sur l’exercice ;
- Le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d’entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, est nul sur l’exercice 2023.

DE LA COMPÉTENCE DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance :

- Du rapport de la société de gestion ;
- Du rapport du conseil de surveillance ;
- Du projet des statuts modifiés ;
- Du projet de la note d’information modifiée,

Approuve, sous condition suspensive d’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l’Autorité des Marchés Financiers, la refonte de la note d’information de la société et notamment les modifications suivantes :

- Clarification de la politique d’investissement ;
- Modification des conditions de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la société ;
- Modification des conditions générales de souscription des parts ;
- Modification des modalités de sorties ;
- Modification de la présentation des frais ;
- Modification de la présentation des modalités de fonctionnement de la société.

Étant donné que ces modifications sont décidées sous condition suspensive du visa de l’Autorité des Marchés Financiers, elles ne pourront intervenir qu’après l’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers. Pour ce faire, l’assemblée générale extraordinaire donne pouvoir à la société de gestion pour constater la levée de la condition suspensive précitée et, en conséquence, la modification effective de la note d’information de la SCPI.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur la prime d’émission dans la limite du stock de prime d’émission en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l’objet d’un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit du nu-propriétaire, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu’à l’assemblée générale statuant sur les comptes de l’exercice en cours.

Le montant distribué aux porteurs de parts et prélevé sur la prime d’émission sera soumis à l’approbation de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2024.

Le montant de la prime d’émission distribuée sur l’exercice 2023 est nul.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale accepte la candidature de l’expert externe en évaluation C&W VALUATION France qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 pour la durée légale en vigueur prévue à l’article R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l’article 2 « Objet » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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. »

Nouvelle rédaction :

« La Société a pour objet, conformément à l’article L.214-114 du Code Monétaire et Financier, 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, directement ou indirectement, 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 procéder à la transformation de l’usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple).

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d’électricité utilisant l’énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d’énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier, directement ou indirectement, 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. »

SEIZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers, décide d’introduire des mécanismes de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital social de la société.

En conséquence de ce qui précède, l’assemblée générale extraordinaire décide de modifier l’article 6 « Capital social » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de 153 euros, de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Le capital d’origine a été fixé à 38.461.000 F soit l’équivalent de 5.863.341 €, entièrement libéré.

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cinq milliards d’euros (5 000 000 000 €).

Ce montant pourra être modifié par décision de l’Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif représente la fraction du capital statutaire souscrite par les associés et dont le montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital effectif peut augmenter par suite de versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour ces derniers de l’agrément de la Société de Gestion prévu à l’article 7. Il peut également diminuer par suite de retraits des apports dans la limite du capital minimum légal en vigueur dans les Sociétés Civiles de Placement immobilier, soit actuellement 760.000 euros.

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts, l’Assemblée Générale Ordinaire des associés pourra instituer un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cessions du patrimoine immobilier locatif ou de bénéfices affectés lors de l’approbation des comptes annuels.

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.

La Société de Gestion pourra suspendre provisoirement les souscriptions, après avoir informé l’Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement, sauf pour faire face aux demandes des retraits éventuels. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin d’information. »

Nouvelle rédaction :

« Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de 153 euros, de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Le capital d’origine a été fixé à 38.461.000 F soit l’équivalent de 5.863.341 €, entièrement libéré.

Le capital social maximum statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cinq milliards d’euros (5 000 000 000 €). Ce montant pourra être modifié par décision de l’Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Le capital social effectif représente la fraction du capital statutaire souscrite par les associés et dont le montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- *il peut augmenter par suite de versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour ces derniers de l’agrément de la Société de Gestion prévu à l’article 7. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l’article 422-218 du Règlement général de l’AMF n’ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;*
- *le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu’en contrepartie d’une souscription correspondante. Il pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d’information.*

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts, l’Assemblée Générale Ordinaire des associés pourra instituer un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cessions du patrimoine immobilier locatif ou de bénéfices affectés lors de l’approbation des comptes annuels.

La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment la variabilité du capital après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information préalable des associés, du dépositaire, et de l’AMF par tout moyen approprié (bulletin d’information, par voie électronique ou courrier..) lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu’elles représentent. Les effets de variabilité du capital pourront être rétablis par décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information préalable des associés du dépositaire et de l’AMF par tout moyen approprié (bulletin d’information, par voie électronique ou courrier..). »

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 7 « Augmentation et réduction de capital » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 1) Augmentation du capital

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital statutaire. Les nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

.../...

2) Réduction du capital

En dehors des retraits, le capital effectif peut, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené en-deçà du capital minimum légal des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. »

Nouvelle rédaction :

« 1) Augmentation du capital

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital *maximum* statutaire. *Toute nouvelle souscription notamment par un tiers ou un associé existant doit être préalablement* agréée par la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de *quinze* jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

.../...

2) Réduction du capital

Le capital effectif peut, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené en-deçà *du plus élevé des deux seuils suivants* :

- *dix (10) % du capital social maximum ;*
- *sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide d'introduire une clause qui permettrait, au moment de la compensation des demandes de retrait et de souscription, de (i) plafonner les demandes de retrait supérieures à 6 500 parts et (ii) de reporter dans le temps l'exécution de la partie ayant fait l'objet d'un plafonnement.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'ajouter un paragraphe 1 « Modalités de retrait » à l'article 8 « Retrait des associés » des statuts de la Société comme suit :

« *Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.*

1) Modalités des retraits

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

La demande de retrait comportant le nombre de parts concernées, doit être faite, au moyen du formulaire prévu à cet effet, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs des parts. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la mesure où il existe des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1^{er} entré - 1^{er} sorti ».

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits à la date de réception du dossier si ce dernier est complet ou à la date de complétude du dossier et sont par conséquent traitées par ordre chronologique d'inscription, dans la limite de 6 500 parts. En cas d'ordre de retrait de plus 6 500 parts, le retrait sera exécuté partiellement et par tranche de 6 500 parts au maximum, sous réserve de souscriptions suffisantes. Les parts non exécutées seront automatiquement inscrites sur le registre des retraits, à la date de remboursement de la dernière tranche exécutée. »

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide d'ajouter les paragraphe 2 « Prix de retrait », 3 « Blocage des retraits » et 4 « Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier » à l'article 8 « Retrait des associés » des statuts de la Société comme suit :

« 2) Prix de retrait

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC).

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu simultanément, sous la seule réserve des délais administratifs de régularisation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date

d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts. Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale et ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la Société prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code Monétaire et Financier.

Le remboursement des parts via le fonds de remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF. »

3) Blocage des retraits

S'il s'avérait que des demandes de retrait demeuraient non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent, la Société de Gestion a la faculté de suspendre les retraits et donc les effets de la variabilité du capital après avoir consulté le Conseil de Surveillance et en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier...). Dans cette situation, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés et les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites dans la note d'information.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

4) Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier

Si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire, dans le cas où la Société de Gestion n'aurait pas déjà suspendu les retraits dans les conditions prévues ci-dessus.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information. »

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide d'introduire un alinéa 4, dès lors que la réglementation le permettra, la décimalisation des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes et dix millièmes et ainsi de compléter l'article 12 « Droits des parts » des statuts de la Société comme suit :

« .../...

Dès lors que la réglementation le permet et sur décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des

statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 13 « Transmission des parts entre vifs » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit.

À l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agréee pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal statuant en référé et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Cession dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier :

En cas de suspension des demandes de retrait, s'il y a lieu, il est fait application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier. Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle réaction :

« .../...

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

Les personnes désirant souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ».

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères ou à des associés existants de la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit.

À l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal statuant en référé et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

~~Cession dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier :~~

~~En cas de suspension des demandes de retrait, s'il y a lieu, il est fait application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance décide de modifier l'article 18 « Rémunération de la Société de gestion » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

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

- une commission de souscription afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements qui est fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022) du prix de souscription.

.../...

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

- Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 76,23 Euros par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

« .../...

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

- une commission de souscription afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements qui est fixée à 8,93 % hors taxes **au maximum** (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2024) du prix de souscription.

.../...

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

- Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à **180,00** Euros par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés »

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« **1. NOMINATION**

.../...

Pour les premières applications de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort, effectué au sein du conseil.

Par la suite, lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, est nommé pour trois ans.

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 cent 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 2018 et aux cooptations qui interviendront après l'assemblée générale ayant adopté la présente modification.

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.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au Siège Social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au Siège Social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

« ... / ...

~~Pour les premières applications de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort, effectué au sein du conseil.~~

~~Par la suite, lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.~~

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement **coopter un ou plusieurs membres permettant de revenir au minimum de 7 membres, la cooptation devant être ratifiée** par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, est nommé pour trois ans.

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 cent 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 2018 et aux cooptations qui interviendront après l'assemblée générale ayant adopté la présente modification.~~

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 également du Vice-Président, le Conseil désignera à la séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au Siège Social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Dans le cas où la visioconférence et la téléconférence sont admises par un règlement intérieur du Conseil, celui-ci peut prévoir, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou par courrier électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au Siège Social, et signés par le Président de la séance et un autre membre.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide l'article 22BIS « Dépositaire » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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.

.../... »

Nouvelle rédaction :

« Le Dépositaire est désigné par la Société de Gestion.

.../... »

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide l'article 23 « Assemblées générales » des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« ... / ...

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, à des modifications des modalités de fixation du prix de la part ou un changement de la politique d'investissement, et, d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. »

Nouvelle rédaction :

« ... / ...

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, à des modifications des modalités de fixation du prix de la part ou un changement de la politique d'investissement, et, d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. »

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et sous la condition suspensive de la modification de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier relatif à la valeur nominale des parts de SCPI :

- Décide de réaliser une réduction de capital non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part de cent cinquante-trois (153) euros à un (1) euro ;
- Décide que le montant correspondant à cette réduction de capital, soit deux milliards huit cent quatre-vingt-neuf millions cent quatre-vingt-six mille huit cent seize (2 889 186 816) euros sera affecté au compte « Réserves » étant entendu que ce montant sera susceptible d'évoluer en raison de la variabilité du capital de la SCPI ;
- Donne tous pouvoirs à la société de gestion afin de :
 - Constater la levée de la condition suspensive ;
 - Arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
 - Et accomplir, directement ou par mandataire, tous les actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital décidée conformément aux termes de la présente décision et, d'une manière générale, de prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à la présente décision, avant le 30 septembre 2024.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et en conséquence de la résolution qui précède, donne tous pouvoirs à la société de gestion aux fins de modifier l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société comme suit, à compter de la réalisation définitive de la réduction de capital :

« Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de 1 euro, de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Le capital d'origine a été fixé à 38.461.000 F soit l'équivalent de 5.863.341 €, entièrement libéré.

Le capital social maximum statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à trente-trois millions d'euros (33 000 000 €). Ce montant pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés. »

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs :

- À la société de gestion à l'effet de constater la levée de la condition suspensive d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers ;
- À la société de gestion de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent au mieux des intérêts de la SCPI et, notamment, à la mise à jour de la note d'information et des statuts de la Société ;
- Au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



127 avenue Charles de Gaulle – Neuilly-sur-Seine (92)

Annexes ESG / SFDR

Modèle d’informations périodiques pour les produits financiers visés à l’article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l’article 6, 1^{er} alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Accimmo Pierre

Identifiant d’entité juridique : 969500BGIZBV4FJS5Z95

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu’il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La Taxonomie de l’UE est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d’activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce Règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d’investissement durable ?

☐ Oui

☒ Non

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu’il n’ait pas eu d’objectif d’investissement durable, il présentait une proportion de 84,56 % d’investissements durables

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l’UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l’UE

- ☒ dont 3,61 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l’UE
- ☒ dont 80,95 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l’UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n’a pas réalisé d’investissements durables

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues pour ce fonds ont été atteintes à travers la mise en place de la stratégie du fonds.

La stratégie du fonds vise à lutter contre l’obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d’amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche a contribué intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l’aide d’une stratégie ISR matérialisée par l’obtention du label ISR. Pendant l’année 2023, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille.

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG dans toutes les étapes de la gestion d’un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d’analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L’efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l’eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l’accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par Accimmo Pierre en 2023 et définir des plans d’actions pour améliorer leurs performances ESG. Pour les bâtiments déjà détenus par le fonds, les plans d’actions ESG ont continué d’être implémentés.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds ; les actifs de la Phase ne sont pas évalués jusqu’au début du 2^{ème} cycle en début 2024.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2023	Phase 1 au 31 décembre 2022
Performance énergétique	kWhEF/m².an	123,38	146,58
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	9,44	10,57
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	nombre d'actifs	93 %	93 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	nombre d'actifs	94 %	70 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	97 %	84 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	96 %	94 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre de locataires	99 %	93 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	100 %	100 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l’objectif de contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique.

Un total de 84,56 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable et en ayant contribué d’une manière substantielle à l’atténuation du changement climatique.

Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d’informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

La méthodologie intègre différents critères dans sa définition des investissements durables qui sont considérés comme des composantes essentielles pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l’un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com/fr/fr/engagement-csr)

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre soit à l’objectif de contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique, soit à l’objectif de contribution substantielle à l’adaptation au changement climatique.

Un total de 3,61 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d’une manière substantielle à l’atténuation du changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH visant à réaliser une analyse du risque climatique a été validé ; plus d’informations sont fournies sous la question « Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l’UE ? ».

Nom de l’actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d’alignement investissement durable
ANGET	0,11 %	Alignement avec benchmark top 15 % ⁽¹⁾
BOULOGNE - BLACKSTAR	0,99 %	Alignement avec benchmark top 15 % ⁽¹⁾
GARONS	1,63 %	DPE A
NANTES EKNOW	0,89 %	Alignement avec benchmark top 15 % ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Le benchmark utilisé est celui de Deepki, qui est disponible ici : <https://index-esg.com/>

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l’Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisé en partie n’ont pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d’incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

La taxonomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l’UE et qui s’accompagne de critères spécifiques de l’UE.

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisé n’ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d’avoir réalisé une étude d’« Adaptation au changement climatique », afin d’évaluer l’exposition et la vulnérabilité de l’actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l’appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L’objectif étant également d’identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d’adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l’actif dans un délai de 5 ans.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

BNP Paribas REIM suit une **politique d’investissement responsable** par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d’investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l’Homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l’aide d’indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivants :

- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) ;
- Consommation d’énergie (indicateur facultatif).

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :

- a) probabilité d’occurrence ;
- b) gravité des principaux effets indésirables et ;
- c) degré d’irréversibilité.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme ? Description détaillée :

Les investissements durables ont été conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme.

Pour les investissements en direct, le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d’investissement responsable : le Pacte Mondial des Nations unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s’engage à respecter les normes internationales des droits de l’Homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l’Homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l’Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.

La taxonomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l’UE et s’accompagne de critères spécifiques de l’Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNP Paribas REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d’informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d’acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l’actif et d’évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le fonds a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l’extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 % du portefeuille immobilier détenu en direct
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	57,25 % du portefeuille immobilier total
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	148,09 kWhEF/m².an
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO₂, CH₄ et N₂O)	Optionnel	11,07 kgCO₂eq/m²

Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l’évaluation ESG faite au moment de l’acquisition d’un actif.

Pour mesurer la part d’investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE a été collecté pendant la due diligence d’acquisition. Faute de DPE lors de l’acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements au cours de l'exercice 2023 (nom de l'actif)	Secteur	% de la Valeur Vénale	Pays
Retail park - L'île Roche SALLANCHES (74)	Retail park	0,89 %	France
4 Locaux d'activité - Portefeuille Oryz'on SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (91) - SAINT-LÉONARD (62) - GELLAINVILLE (28) (VEFA)	Logistique	0,50 %	France
Retail park - Enox 2 GENNEVILLIERS (92) (VEFA)	Retail park	0,11 %	France
Hôtel - Le village des Rosiers SAINT-OUEN (93) (VEFA)	Hôtellerie	0,04 %	France



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 84,56 %.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 84,56 %.

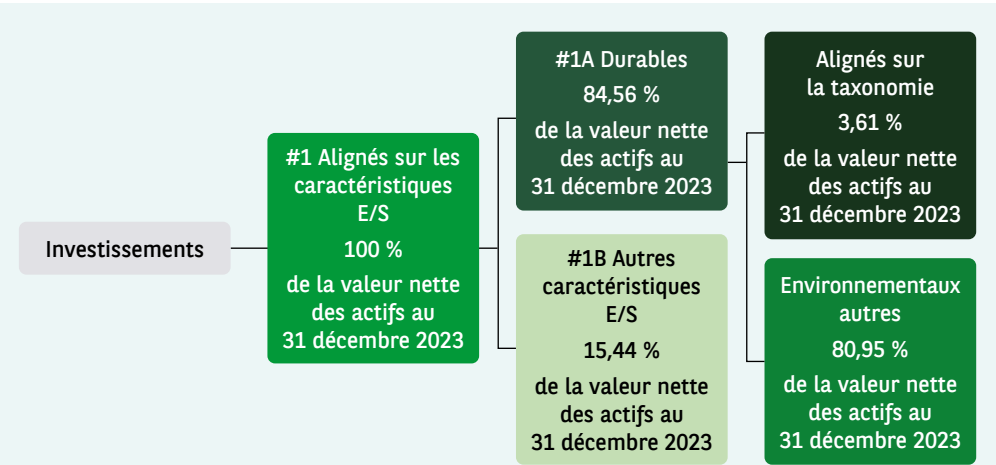
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 3,61 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :
• la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
• la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été faits dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds ayant une approche diversifiée, les actifs représentent les typologies suivantes des bâtiments : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

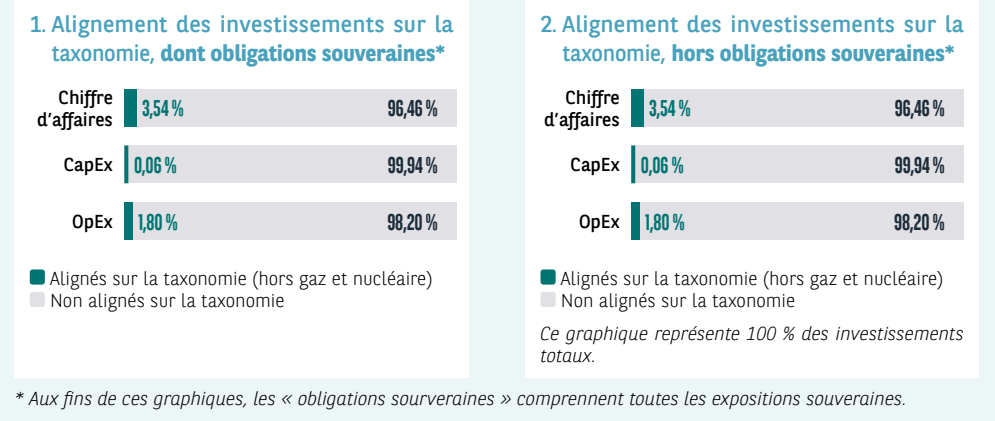
☐ Oui :
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Les actifs alignés sur la taxonomie de l'UE sont presque inchangés par rapport à l'exercice 2022. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment). Uniquement un des actifs alignés à la taxonomie a changé. Forum de Coignières, qui était qualifié l'année dernière avec le benchmark top 15 %, a été remplacé par l'actif Boulogne-Blackstar qui est qualifié avec le benchmark top 15 % de cette année. Cela est dû aux évolutions des consommations de ces actifs, ainsi que l'évolution des benchmarks utilisés qui sont mis à jour annuellement.

⁽¹⁾ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 80,95 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ISR du fonds avec une notation et un plan d'action d'amélioration ISR, mais qui n'a pas de DPE A ou dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont néanmoins des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 3,61 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique ».

Les critères de DNSH « Do no significant harm » pour cet objectif sont liés à l'adaptation au changement climatique. L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki : vagues de chaleur, sécheresse, précipitations, glissements de terrain, crues, submersions côtières, tremblements de terre, feux, tempêtes et retrait/gonflement des argiles ont été évalués. Pour chacun des actifs alignés à la taxonomie, des audits de résilience du site ont également été réalisés ; les éventuelles actions en résultant sont intégrées dans le plan d'actions de l'actif qui doit être mis en place d'ici 5 ans. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Il n'a y pas des investissements dans la catégorie « Autres ».



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Au cours de l'année 2023, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

Une notation est fixée par thématiques et au global. Dans le cadre du label ISR du fonds, l'évolution globale de la note ESG pour chaque actif est suivi ainsi que l'avancée des plans d'actions ESG et sont validés dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe afin de démontrer l'avancée.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».



Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Glossaire

DISTRIBUTION

La distribution d’une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l’impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d’une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d’acompte d’impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30 %.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCV font l’objet d’une retenue à la source de 30 %. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8 %.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %.

Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l’associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l’impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l’étranger) sont réintégrés.

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 cessions d’immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D’IMMEUBLES

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu’au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d’un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d’une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d’un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l’occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l’état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d’y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L’effet de levier désigne l’utilisation de l’endettement pour augmenter la capacité d’investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l’engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l’exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d’une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d’autre part.

L’exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l’actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l’ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L’exposition calculée selon la méthode de l’engagement inclut la trésorerie à l’actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l’exposition au risque.

À titre d’exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l’engagement d’une SCPI qui n’a pas recours à l’endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l’inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s’entend comme la somme du taux de distribution de l’année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l’année N.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé, versé au titre de l’année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l’année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l’année N-1.

TAUX D’OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d’un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, 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 rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

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

Les retraits s’effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

Notes

[illegible]

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change