

ACCIMMO PIERRE RAPPORT ANNUEL 2025



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

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

n°300 794 278 RCS NANTERRE

Agrément AMF

en qualité de société de gestion de portefeuille 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

La société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

DIRECTOIRE

Timothée RAULY, Président du Directoire*

Valentin MEYER, Directeur Général

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, du Fund Raising et du Product Development

* Depuis le 1^{er} janvier 2026, *Timothée Rauly* exerce la fonction de Président du Directoire de BNP Paribas REIM France, en remplacement de *Jean-Maxime Jouis*.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

David BOUCHOUCHA, Président du Conseil de surveillance

Anne BON, Vice-Président du Conseil de surveillance

Harold DE VILLEMANDY

Colisée Gérance représentée par **Guillaume DEFRANCE**

Depuis le 1^{er} janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Real Estate Investment Management et AXA Investment Managers sont désormais unis sous une seule marque, BNP Paribas Asset Management, créant ainsi un leader européen de la gestion d'actifs, présent dans le monde entier.

ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Régie notamment par les dispositions de l'article L.231-1 du Code de Commerce, les articles L.214-24, L.214-114 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Capital social

18 848 157 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

n°351 380 472 RCS NANTERRE

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} janvier 2026

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 présente 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.

49-51, rue La Boétie – Paris (75008)

Conseil de surveillance

Président

SCI GAIA,
représentée par André PERON

Vice-Président

Bertrand de SAINT-EXUPÉRY de CASTILLON

Membres

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

Commissaire aux comptes titulaire

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

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield Valuation France
185, avenue de Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE



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

<https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/accimmo-pierre>



SOMMAIRE

ORGANES DE GOUVERNANCE	2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
ÉDITORIAL	6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
CHIFFRES CLÉS	7	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	32
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	34
MARCHÉ IMMOBILIER	12	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025	36
La conjoncture économique	12	État du patrimoine	36
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France	12	Variation des capitaux propres	38
Le marché locatif du bureau	14	Compte de résultat	38
Le marché locatif des commerces en France	15	Annexe financière de la SCPI Accimmo Pierre au 31 décembre 2025	41
Le marché locatif de la logistique, de l'hôtellerie et de la santé	15	Informations sur l'état du patrimoine	42
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16	Informations sur la variation des capitaux propres	48
Patrimoine	16	Informations sur le compte de résultat	49
Situation locative	18	Informations diverses	51
Endettement et levier	20	Descriptif du patrimoine au 31 décembre 2025	54
Dettes et autres engagements (ratio ASPIM)	21	ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	65
Résultat et distribution	21	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 JUIN 2026	65
Capital et marché des parts	22	De la compétence de l'assemblée générale ordinaire	65
Événements postérieurs à la clôture	23	De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire	68
Assemblée générale	24	ANNEXE SFDR	72
Tableaux complémentaires	26	GLOSSAIRE	80
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	28		



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veillez 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.

ÉDITORIAL

Une transformation engagée au service de la stabilité et de la performance

Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité de 2024, avec une accélération du plan de transformation déjà engagé pour la SCPI Accimmo Pierre, afin de répondre aux évolutions du marché immobilier et à la mutation des attentes des investisseurs et des locataires. Ce plan vise à renforcer la diversification du portefeuille et à en améliorer la capacité distributive, ainsi que sa résilience au profit de votre épargne.

Dans ce cadre, la SCPI entend saisir les opportunités de marché aujourd'hui identifiées, notamment dans les commerces, l'immobilier de santé, la logistique, mais également dans des bureaux bien localisés.

Une diversification progressive du patrimoine

À fin 2025, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre, évalué à 2 547 M€, est composé à 65 % de bureaux. Cette part, en diminution de 4 % sur l'exercice, traduit une orientation stratégique appelée à se poursuivre en 2026, portée par une gestion active privilégiant les arbitrages d'actifs de bureaux et des investissements dans des classes d'actifs diversifiées.

Concrètement, cela s'est traduit en 2025 par plusieurs cessions d'immeubles de bureaux pour un montant d'environ 274 M€. Ces opérations ont permis de procéder à des remboursements d'emprunts et d'engager les premières acquisitions de deux établissements de santé à Pons (17) et à Argenteuil (95), offrant un taux de rendement de 6,8 % acte en main, soit de très bonnes conditions dans un contexte de marché favorable aux acquéreurs.

La SCPI dispose par ailleurs de plus de 200 M€ de disponibilités en consolidé, issues des produits de cessions. Ces ressources seront progressivement investies en 2026, tant pour saisir de nouvelles opportunités de marché que pour poursuivre la valorisation de votre patrimoine au travers de nouveaux travaux destinés à améliorer la commercialisation des immeubles, ainsi que les revenus locatifs.

Un environnement de marché plus stable en 2025

L'année 2025 a également été celle de la stabilité des valeurs immobilières, étroitement liées à l'évolution des taux d'intérêt, ces derniers représentant, avec les loyers, une composante essentielle de la valorisation de votre patrimoine.

Après plusieurs cycles de baisses de taux directeurs par la Banque Centrale Européenne (BCE) entre mi-2024 et mi-2025, on observe une phase de stabilité à compter de juin 2025.

Cela a impacté le volume d'investissement enregistré par le marché immobilier qui s'est établi à 17 milliards d'euros en 2025, reflétant une reprise timide, essentiellement portée par l'immobilier parisien puisque 53 % des volumes d'investissement en bureaux se sont concentrés dans le Quartier Central des Affaires de la capitale. Par ailleurs, de nombreuses transactions portant sur des actifs emblématiques ont été réalisées à Paris par des foncières ou des investisseurs institutionnels, illustrant le retour des fonds d'investissement et l'importance déterminante de la localisation.

La qualité des actifs au cœur de la stratégie

Cette primauté accordée à la localisation demeure au cœur de nos principes d'allocation. Parmi les actifs emblématiques du patrimoine de votre SCPI, figure l'immeuble situé rue La Boétie à Paris 8^{ème}, actuellement loué à une banque, à un acteur du tourisme et à l'État.

L'expertise indépendante du patrimoine immobilier de la SCPI Accimmo Pierre, réalisée en fin d'année, a ainsi mis en évidence une progression de la valeur vénale à périmètre constant de 31 M€ (hors participations indirectes), soit une hausse de 1,2 % par rapport à fin 2024.

Des fondamentaux renforcés et une distribution en amélioration

Votre société de gestion œuvre à maintenir la stabilité de la valorisation de votre SCPI tout en améliorant sa performance, notamment sa capacité distributive. À ce titre, l'année 2025 a été marquée par une dynamique soutenue de signatures de baux, représentant une surface totale de plus de 10 000 m² et un loyer annuel d'environ 2 M€.

Cette capacité distributive devrait être renforcée en 2026 grâce aux investissements prévus, qui viendront générer des loyers complémentaires au bénéfice des porteurs de parts.

Compte tenu des perspectives favorables et des réserves disponibles, une revalorisation du coupon a d'ores et déjà été actée pour l'exercice 2025, avec une augmentation de 0,12 € par part, soit environ +2 %, portant le coupon à 6,72 € par part et le taux de distribution à 4,77 %.

Une reprise de la collecte

Après deux années d'interruption, la collecte a repris au second semestre 2025, atteignant environ 6 M€, avec une nette accélération en fin d'année. Cette dynamique contribue à améliorer la liquidité pour les associés souhaitant céder leurs parts et se poursuit en 2026. À fin 2025, les parts en attente représentaient 3,67 % de la capitalisation, soit un niveau inférieur aux moyennes observées sur le marché.

Une trajectoire claire pour les années à venir

Le cap pour 2026 et les exercices suivants est clair : générer une performance durable pour les porteurs de parts d'Accimmo Pierre. Cette ambition repose sur trois leviers essentiels : la poursuite de la diversification, l'augmentation des revenus récurrents et le renforcement de la distribution, ainsi que la relance de la commercialisation de la SCPI.

Les équipes restent pleinement mobilisées pour poursuivre le redressement et la transformation de votre SCPI, dont les fondamentaux demeurent solides, malgré un environnement économique encore incertain, notamment du fait du contexte géopolitique international.

Stéphane AVRILLON,
Gérant de la SCPI Accimmo Pierre

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



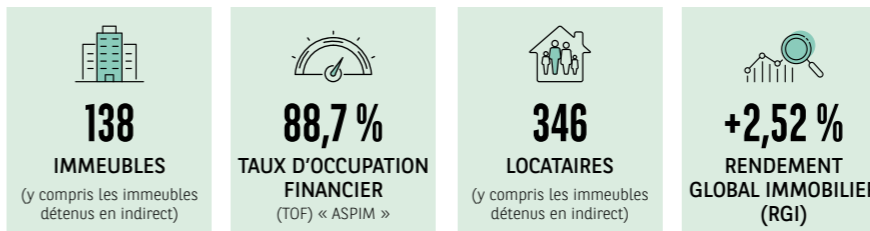
- Paris intra-muros **12,3 %**
- Région parisienne **51,7 %**
- Régions et autres* **36,0 %**

* Inclut la part des immeubles détenus indirectement dans l'OPPCI PAF1, à l'étranger.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



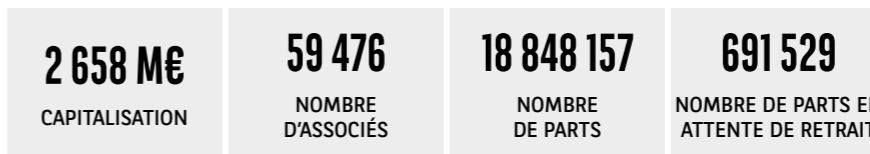
- Bureaux **64,8 %**
- Commerces **17,7 %**
- Hôtels, tourisme et loisirs **7,3 %**
- Logistique et locaux d'activité **5,8 %**
- Santé et éducation **4,4 %**



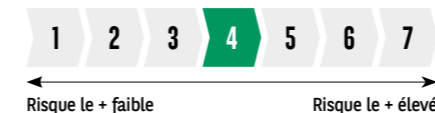
VALEURS DE LA SCPI PAR PART



MARCHÉ DES PARTS



INDICATEUR DE RISQUE



L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 sur une échelle allant 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+4,77 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

+4,77 %

TAUX DE DISTRIBUTION

6,23 €

RÉSULTAT NET PAR PART

6,72 €

DISTRIBUTION BRUTE PAR PART

1,40 €

REPORT À NOUVEAU (RAN) PAR PART

-4,51 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE 5 ANS

+1,12 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE 10 ANS

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, l'entreprise de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable, et prend des engagements ambitieux pour 2026 et au-delà.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de maintenir nos engagements ESG pour 2026 et au-delà. Notre stratégie ESG porte sur i) l'adaptation au changement climatique, ii) l'atténuation des risques climatiques et iii) la proposition de produits responsables.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluons systématiquement et régulièrement leur exposition aux risques physiques croissants et développons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. Par ailleurs, la prise en compte des risques climatiques physiques est intégrée dans la gestion des risques et dans les décisions d'investissement. Nous poursuivons nos actions de formation auprès des équipes de BNP Paribas REIM et sensibilisons les investisseurs à la nécessité de prendre en considération les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

ATTÉNUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

Nous avons mis en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾ pour l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs,

afin de les aligner sur une trajectoire des émissions de carbone de 1,5^{°C} d'ici 2035⁽⁴⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbone existantes sont évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁵⁾. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées, sont évalués ; les réductions sont suivies dans le temps et les plans d'action sont ajustés en fonction des réductions réalisées.

PRODUITS RESPONSABLES

Nous innovons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds, soient des investissements responsables.

DES PROGRÈS CONSTANTS

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques**, contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** 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 sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

⁽¹⁾ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO₂ résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

⁽⁴⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁵⁾ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelle est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.

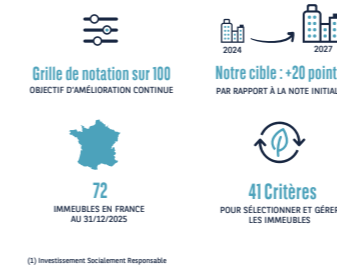
LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'ACCIMMO PIERRE

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en décembre 2021 du label ISR* applicable pour les fonds immobiliers français. En 2024, celui-ci a été prolongé pour un nouveau cycle de trois ans.

OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾ POUR LA SCPI Accimmo Pierre

Depuis sa réouverture à la collecte, la SCPI Accimmo Pierre accorde une attention particulière à la dimension « responsable » des actifs constituant son patrimoine. La société de gestion a choisi de formaliser cet engagement en intégrant les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) dans la gestion du fonds par une démarche ISR Best-In-Progress visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Accimmo Pierre a obtenu le label Investissement Socialement Responsable en 2021. L'obtention de cette labellisation est le résultat d'une approche dite « Best-in-Progress », visant à améliorer la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance des bâtiments sur une durée de 3 ans. Au cours de ce premier cycle, une grille d'évaluation ainsi que des plans d'action ont été établis par BNP Paribas, afin d'optimiser les bâtiments en termes de performance énergétique, d'émissions de gaz à effet de serre, de chaîne d'approvisionnement, de mobilité, de confort des occupants, de résilience, d'engagement des locataires et de pollution. L'objectif était de faire progresser la note du fonds de 20 points par rapport à sa note initiale. La note moyenne des actifs d'Accimmo Pierre a progressé de 20 points. Le label ISR a ainsi été prolongé pour un nouveau cycle de trois ans.

Pour la deuxième phase, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que de simplifier certaines questions et

thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG de la ligne de métier BNP Paribas REIM qui s'est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035.

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.

* Le label ISR pour l'immobilier est entré en vigueur le 23 octobre 2020. Il est attribué pour une durée de trois ans avec des audits annuels qui permettent de s'assurer que les fonds respectent dans la durée les exigences du label. À l'issue des trois ans, la labellisation peut être renouvelée.

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 l'énergie, le carbone et la résilience. Des critères réhibitoires 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 réhibitoire 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.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d'action des actifs sont intégrés dans les Business Plans 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 ET INDICATEURS – PHASE 2

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2024 appartiennent au deuxième périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2027. Les actifs concernés sont donc au nombre de 72.

Thème	Notation ISR	Énergie, Carbone et GES					Mobilité		Biodiversité	Résilience	Relations Parties Prenantes	
		Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif	Analyse CRREM fait pour l'actif	Consommation énergétique - énergie primaire	Consommation énergétique - énergie finale	Intensité carbone	Actif accessible via des transports en commun	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique			Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)
Description	Notation ISR	Taux de collecte/couverture	% du nombre total d'actifs	kWhEP/m².an	kWhEF/m².an	kgCO ₂ eq/m².an	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total des baux	% du nombre total d'actifs
ACCIMMO PIERRE - Phase 2	54	82 %	89 %	324,87	169,92	13,54	97 %	29 %	51 %	96 %	89 %	100 %
Indicateurs de surperformance du fonds				348,50*						50%**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 2												
Paris - 49-51 Boétie	72	69 %	VRAI	873,35	535,04	32,55	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	76	100 %	VRAI	322,96	173,52	27,67	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Perspectives	55	0 %	VRAI	248,69	132,29	20,94	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Club Med 2 - Alpe Huez	54	100 %	VRAI	281,37	128,10	8,53	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI
Okabé	52	100 %	VRAI	352,14	153,11	7,66	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 2												
Eknow - Nantes	83	100 %	VRAI	54,65	23,76	1,19	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Ilôt 4b - Nantes	78	99 %	VRAI	187,26	104,32	18,79	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Aix-en-Provence - Carrés Golf	76	100 %	VRAI	190,80	82,95	4,15	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	76	100 %	VRAI	322,96	173,52	27,67	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	75	100 %	VRAI	144,07	71,69	5,70	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 2												
Pau - Palais des Pyrénées	22	66 %	FAUX	240,11	104,40	5,22	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
Alpha Park II	24	15 %	FAUX	292,09	127,00	6,35	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI
Retail Park Enox	26	79 %	FAUX	240,33	104,49	5,22	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
Enox 2	26	79 %	FAUX	240,33	104,49	5,22	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
Saint-Laurent-de-Mure - Maréchal	32	74 %	VRAI	42,60	18,52	0,93	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers de bureaux et de commerces en France (2025) : <https://index-esg.com/>

** Actifs sous gestion de BNP Paribas REIM, analysés avec MSCI en 2025.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 2 (SCORE AU 31/12/2025)

Actif	Initial (2024)	N+1 (2025)
Aix-en-Provence - Carrés Golf	64	76
Alpe d'Huez - Club Med 2	39	54
Amiens - Olympe	30	45
Besançon - Olympe	21	36
Bobigny - L'Européen	59	68
Bois-Colombes - Bruyères	27	35
Brive - Olympe	24	41
Buchelay - Retail Park Mon Beau Buchelay	39	43
Chalon-sur-Saône - Olympe	26	39
Châtillon - Le Carat 1	40	48
Clermont-Ferrand	50	61
Coignières - Forum de Coignières	28	35
Colmar - Olympe	32	35
Épinal - Olympe	27	47
Fontenay-sous-Bois - Périgarès A	41	49
Fontenay-sous-Bois - Périgarès B	42	50
Fontenay-sous-Bois - Périgarès C	42	53
Forbach - Olympe	24	43
Fouquières-lès-Bethune - Olympe	24	39
Fréjus - Olympe	30	50
Garons	36	52
Gennevilliers - Retail Park Enox	17	26
Grasse - Olympe	30	36
Hautmont - Olympe	31	47
La Défense - Palatin II et III	59	76
Les Clayes-sous-Bois - Alpha Park II	24	24
Les Pavillons-sous-Bois - Cora	34	39
Lesquin - Parc d'Activité	33	40
Lille - Euratechnologie A et B	46	53
Lille - Euravenir	42	52
Lille - Onix	42	49
Limonest - Celtic Park	42	66
Lyon - Business Park	37	51
Lyon - Le Quatuor	42	57
Malakoff - Le Vaillant	38	56

Actif	Initial (2024)	N+1 (2025)
Mantes Buchelay - Olympe	29	40
Marseille - Forbin	63	70
Metz - Pierre Simon de Laplace	51	64
Montbéliard - Olympe	30	47
Montpellier - Unplug	39	49
Montreuil - Fabrik	56	61
Nanterre - Le Neon	54	60
Nantes - Eknow	50	83
Nantes - Ilôt 4b	67	78
Nice - Le Premium	49	60
Okabé - Le Kremlin-Bicêtre	50	52
Omer/Longuenesse - Olympe	28	42
Paris - 49-51 Boétie	69	72
Paris - 55, avenue Kleber	35	44
Paris - Charron	38	48
Paris - Moisant	39	46
Pau - Palais des Pyrénées	19	22
Rennes - L'Armorique	33	45
Romainville - Le Quadrium Est	28	39
Saint-Alban - Olympe	23	39
Saint-Denis - Le Podium	51	60
Saint-Denis - Portes de France	44	49
Saint-Laurent-de-Mure - Maréchal	26	32
Saint-Martin-Boulogne - Olympe	30	46
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	70	75
Saint-Ouen - Eurosquare II	59	59
Saint-Ouen - Perspectives	46	55
Saint-Pierre-du-Perray	33	33
Saint-Quentin-Fallavier	26	37
Sallanches - Retail Park	27	36
Schiltigheim	39	52
Thouare-sur-Loire	34	47
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	46	59
Vincennes - Lumière	51	63
Vitrolles - Olympe	28	45

ACTIONS ESG EN PRATIQUE : FOCUS SUR DEUX ACTIFS DU PORTEFEUILLE D'ACCIMMO PIERRE



Palatin II & III - La Défense (92)

L'actif Palatin II & III a enregistré une réduction de 36 % de sa consommation énergétique (en énergie finale) entre 2021 et 2024. Il a participé au concours Cube FLEX et mis en œuvre des actions d'optimisation énergétique. La plateforme IQSpot a été déployée afin d'assurer le suivi des consommations et la détection de fuites. Le système de gestion technique du bâtiment (GTB) a également été amélioré et mis à jour.

Un contrat d'électricité verte a été mis en place pour les parties communes. Par ailleurs, 10 bornes IRVE ont été installées ainsi qu'un local vélo équipé de casiers.

Des aménagements favorisant le développement de la biodiversité ont également été réalisés, incluant 2 gîtes à abeilles et 3 nichoirs pour les martinets noirs.

L'actif détient une certification HQE Exploitation - niveau Excellent, ainsi qu'une certification WiredScore - niveau Gold.

Okabé - Le Kremlin-Bicêtre (94)

L'actif Okabé a enregistré une réduction de 20 % de sa consommation énergétique (en énergie finale) entre 2019 et 2024. La plateforme IQSpot a été mise en place pour le suivi des consommations énergétiques et la détection de fuite ; un sous-comptage par fluide et par usage ainsi qu'un détecteur de fuite d'eau ont été installés afin de permettre l'utilisation d'IQSpot.

Une programmation horaire a été instaurée pour la centrale de traitement d'air ainsi que le Rooftop. Des équipements hydro-économiques ont été installés, ainsi que des balises dynamiques pour suivre la qualité de l'air intérieur.

Enfin, un prestataire dédié a été sélectionné pour la mise en place du tri sélectif et des équipements favorisant le développement de la biodiversité (10 nichoirs et refuges) ont été installés.



MARCHÉ IMMOBILIER

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Malgré un contexte marqué par des incertitudes persistantes, la croissance économique mondiale est restée résiliente en 2025. Les politiques monétaires ont globalement continué de s'assouplir avec différentes baisses de taux. Dans le même temps, le commerce mondial a mieux tenu que prévu, alimenté par la réorientation rapide des flux d'échanges pour s'adapter au choc tarifaire américain. Le boom de l'intelligence artificielle (IA) aura aussi marqué cette année 2025 avec une vague d'investissements et d'effets richesse associés (la hausse des valeurs financières tend à stimuler la consommation et l'investissement). La zone euro a bénéficié de cette dynamique avec une croissance annuelle moyenne estimée à 1,5 % en 2025. En France, l'année a été marquée par une forte instabilité politique qui a pesé sur la croissance économique. Le PIB a ainsi progressé de 0,9 % en 2025. Toutefois, l'économie française s'est renforcée au second semestre, portée par un rebond de la production aéronautique et de l'investissement des entreprises.

Le conflit au Moyen-Orient a ravivé les risques de pressions inflationnistes via la hausse des prix de l'énergie. Cela pourrait freiner la reprise économique en Europe - malgré les différents plans de relance - avec une croissance attendue autour de 1 % en zone euro, tandis que l'inflation pourrait rester proche de 2,5 % - 3 %, sous l'effet des pressions énergétiques. Dans ce contexte, le taux de dépôt de la Banque Centrale Européenne pourrait augmenter de 75 points de base en 2026. Les marchés immobiliers pourraient donc être à nouveau impactés avec un attentisme des investisseurs et une baisse des transactions en 2026.

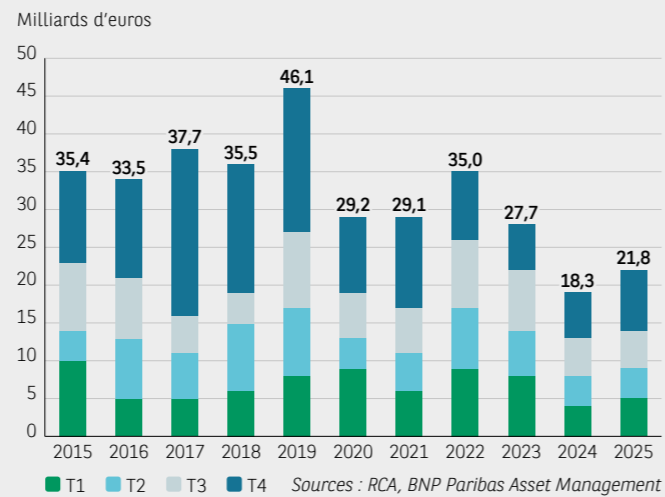
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

Le desserrement des conditions monétaires à partir de juin 2024 a entraîné une baisse du coût du financement pour les investisseurs, contribuant ainsi à une amélioration des marchés immobiliers en 2024. Toutefois, les incertitudes géopolitiques en 2025 ont créé une forte volatilité sur les marchés financiers, notamment sur les taux longs, limitant la visibilité des investisseurs. En effet, la prime de risque (écart entre les taux longs et les taux de rendement immobilier) est devenue instable et s'est comprimée. Dans ce contexte, les investisseurs sont restés prudents et ne sont revenus que très progressivement sur les marchés immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont ainsi augmenté de 19 % en 2025 avec 21,8 milliards d'euros investis mais restent encore éloignés de leur moyenne quinquennale (-22 %).

La reprise du marché est avant tout sélective et différenciée en fonction des actifs. Malgré une forte reprise en 2025 (+33 %), le bureau reste encore la classe d'actifs la plus impactée avec des volumes investis qui restent inférieurs de 42 % à la moyenne quinquennale. Les volumes investis en commerce sont également faibles et en baisse en 2025 (-30 % vs. 2024), les investisseurs restant très sélectifs sur le choix des actifs. La logistique s'affiche en hausse mais ce résultat est à nuancer compte tenu d'une transaction exceptionnelle, l'acquisition de 66 % du portefeuille logistique de Proudreed par Blackstone pour 2,3 milliards d'euros. Sans cette signature, les volumes investis seraient en baisse de -29 % par rapport à 2024, un chiffre qui reflète mieux la situation du marché, où les investisseurs se sont montrés prudents face à des incertitudes géopolitiques persistantes et un marché utilisateur évoluant à un rythme plus modéré. Enfin, l'immobilier géré et les actifs alternatifs bénéficient d'un intérêt croissant des investisseurs. L'hôtellerie est en hausse en 2025, supérieure à sa moyenne quinquennale de 73 %, de même que les résidences étudiantes (+100 %).

Les incertitudes géopolitiques de 2025 ont accentué la volatilité sur les marchés financiers et notamment sur les taux longs. La compression de la prime de risque immobilière a exercé une pression haussière sur les taux de rendement, conduisant à une évolution hétérogène des taux de rendement immobilier avec une légère hausse pour le bureau, et une stabilisation pour la logistique et le commerce.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



L'INVESTISSEMENT EN BUREAU

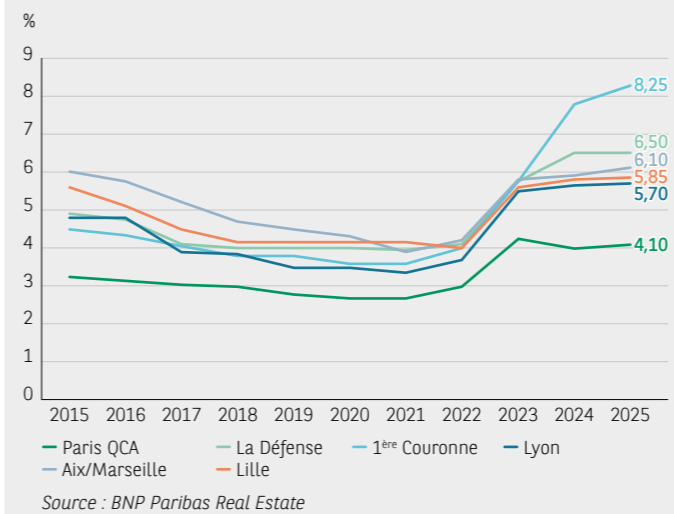
Les montants investis en bureaux en France sont en hausse en 2025 avec 8,1 milliards d'euros investis (+33 % par rapport à 2024). Cette dynamique est uniquement portée par la reprise du marché francilien. Ce dernier a augmenté de 65 % sur un an, avec 7,1 milliards d'euros investis, soutenu notamment par de grandes transactions : le centre d'affaires Paris Trocadéro (dans le 16^{ème} arrondissement de Paris) acquis par Blackstone pour plus de 700 millions d'euros, ou encore le Solstys (rue de Vienne, dans le 8^{ème} arrondissement) acquis par Gecina pour 435 millions d'euros. Si la plupart des transactions se sont concentrées sur Paris intramuros, le secteur de La Défense enregistre également une grande transaction : la vente de 80 % de la Tour Trinity par Unibail, reprise par Norges Bank Investment Management pour 360 millions d'euros.

Les investisseurs se montrent très sélectifs sur le marché en privilégiant les localisations centrales et avec de solides fondamentaux locatifs. Paris concentre ainsi 80 % de l'investissement en Île-de-France, et le Quartier Central des Affaires (QCA) en représente 50 % à lui seul. Le reste de l'Île-de-France peine à retrouver de la liquidité : les acquéreurs se montrent très prudents face à des fondamentaux locatifs affaiblis (baisse de la demande placée et haut niveau de vacance) tandis que les vendeurs sont encore réticents à acter les baisses de valeurs de leurs actifs. Les volumes investis sur le Croissant Ouest et sur les 1^{ère} et 2^{ème} Couronnes restent ainsi très éloignés de leur moyenne quinquennale.

En régions, les montants investis en bureaux sont à nouveau en baisse en 2025 avec seulement 1,4 milliard d'euros investis (-12 % sur un an). Les SCPI, moteurs historiques de ce marché avant 2022, sont peu présentes, toujours contraintes par un manque de collecte. De plus, le ralentissement de la production neuve depuis plusieurs années (hausse des coûts de construction, difficultés de financement, etc) impacte également le marché de l'investissement en régions qui était traditionnellement porté par des opérations en VEFA (14 % des montants investis en 2025 contre 32 % en moyenne sur les 10 dernières années).

Face à la compression de la prime de risque immobilière, la plupart des marchés bureaux, en Île-de-France comme en régions, ont enregistré une décompression des taux de rendement immobilier, plus ou moins marquée en fonction des marchés. Le taux prime de référence dans le QCA termine l'année à 4,10 % contre 4,00 % à fin 2024.

Taux de rendement prime des bureaux en France



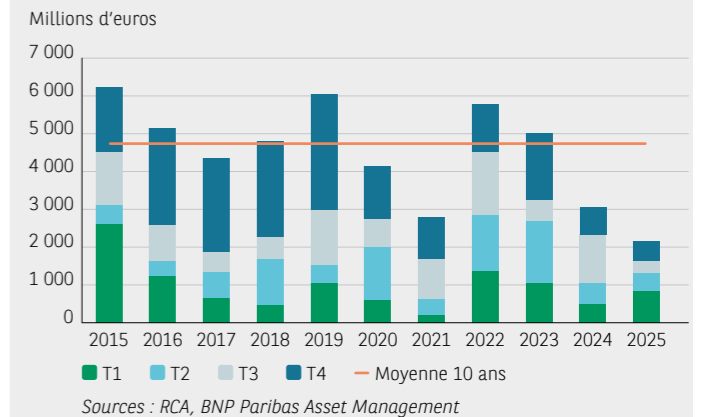
L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

Les volumes investis en commerce sont en baisse en 2025 avec seulement 2,2 milliards d'euros investis. Malgré ce résultat quelque peu décevant, le marché enregistre tout de même quelques grandes transactions. À Paris, on peut notamment citer l'acquisition de 15 % du Forum des Halles pour 235 millions d'euros par la Caisse des Dépôts et Consignations, ou encore une partie du portefeuille Kering, notamment le « 56, avenue Montaigne » et le « 26, place Vendôme » pour près de 300 millions d'euros (le reste de l'acquisition étant comptabilisé dans les volumes investis bureaux) acquis par Ardian. Sur le segment des centres commerciaux, le 4^{ème} trimestre permet l'acquisition d'un portefeuille de 20 supermarchés Carrefour en France par Supermarket Income REIT dans le cadre d'un sale & leaseback.

Les taux de rendement prime se sont stabilisés en 2025 avec un taux « pied d'immeuble » autour de 4,00 %, celui des centres commerciaux à 5,00% et enfin celui des retail park à 6,25 %.

Le commerce reste un secteur résilient. Les fondamentaux locatifs et la consommation des ménages montrent des signes d'amélioration, ouvrant des perspectives positives. Les investisseurs devraient revenir très progressivement sur ce marché mais dans une logique de sélectivité forte des actifs, permettant une hausse progressive des volumes investis.

Montants investis en commerce en France



L'INVESTISSEMENT EN LOGISTIQUE, EN HÔTELLERIE ET EN SANTÉ

En logistique, les volumes investis en France sont en trompe l'œil. La hausse est uniquement imputable à la transaction exceptionnelle entre Proudreed et Blackstone pour 2,3 milliards d'euros. En excluant cette signature, les volumes investis seraient en baisse de -29 % par rapport à 2024. Il est toutefois à noter que le segment des opérations de petite taille et de taille intermédiaire (< 100 M€) connaît une dynamique positive en 2025. A contrario, le marché pâtit du faible volume de grandes transactions. Le marché n'enregistre aucune transaction supérieure à 200 millions d'euros (excepté l'acquisition Proudreed-Blackstone), conséquence directe du ralentissement des cessions de portefeuilles. La rareté des actifs logistiques core dans les secteurs les plus recherchés contribue à maintenir la stabilité du taux prime autour de 4,90 % malgré la compression de la prime de risque immobilière.

L'hôtellerie affiche à nouveau une dynamique solide en 2025 avec 3,6 milliards d'euros engagés, un résultat bien supérieur à sa moyenne quinquennale (+73 %). Le marché enregistre plusieurs

grandes transactions dont l'acquisition de l'hôtel Pullman Montparnasse à Paris par un groupement de trois investisseurs (Bain Capital, Columbia Threadneedle et QuinSpark) pour 300 millions d'euros. L'hôtellerie bénéficie d'un intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier géré, dans une logique de diversification de portefeuille.

L'investissement en immobilier de santé est resté faible en 2025 avec seulement 464 millions d'euros investis en France, même si on note une légère reprise (+6 % par rapport à 2024). Le marché a principalement été animé par les cessions d'Emeis, en ligne avec la stratégie de désendettement du groupe. On peut notamment citer la vente d'un portefeuille de 13 maisons de retraite à Leadcrest Capital Partners, un fonds spécialisé dans les opérations de sale & leaseback et de build-to-suit, pour un montant de 144 millions d'euros ou encore la cession de son activité de résidences seniors (16 actifs) pour près de 160 millions d'euros auprès de TwentyTwo Real Estate et Azora Capital – le montant des investissements en 2025 n'intègre pas en revanche la transaction de taille significative annoncée en 2025 mais finalisée en 2026 entre Emeis et Farallon Capital pour plus de 700 millions d'euros. Le reste du marché tourne encore au ralenti, les acteurs historiques de ce marché, notamment certaines SCPI spécialisées, ne sont pas encore revenus de façon significative, pénalisés par une collecte insuffisante et par une réallocation vers des marchés ou pays offrant des rendements jugés plus relatifs. Les taux prime sur ce segment se sont, en effet, stabilisés autour de 5,0 % en France. En 2025, les investisseurs sont restés particulièrement sélectifs, tant dans le choix des actifs que des exploitants, la situation financière de certains opérateurs demeurant encore fragile. Le marché continue toutefois d'être porté par des fondamentaux solides, notamment le vieillissement de la population qui accroît la demande de soins de manière structurelle.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU

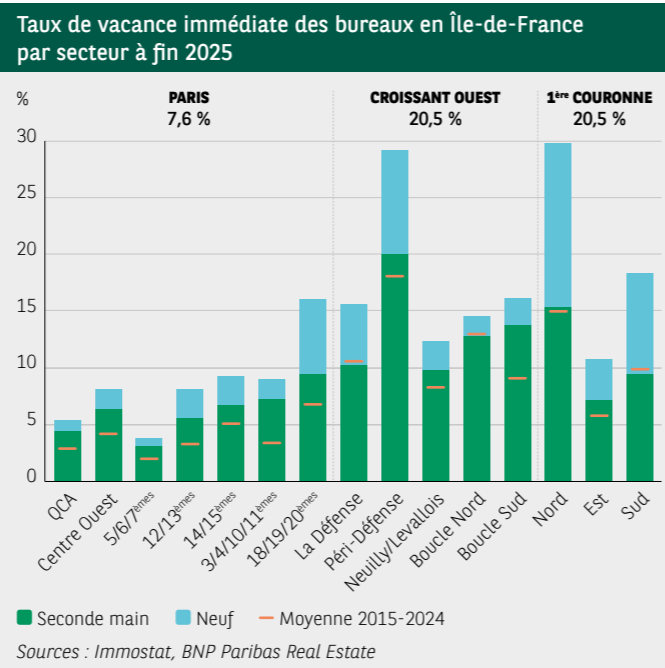
EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m², en recul de 9 % par rapport à 2024 et nettement inférieure à la moyenne post-crise sanitaire, qui s'établit à 1,9 million de m². Dans Paris intra-muros, le marché tertiaire montre une dynamique contrastée. Les volumes connaissent un rattrapage notable dans le « hors QCA », où l'activité retrouve désormais sa moyenne quinquennale. À l'inverse, le QCA ne bénéficie pas de cette reprise et reste en retrait. À La Défense, trois grandes transactions ont marqué l'année - la Préfecture des Hauts-de-Seine sur EQHO, Nexans sur LIGHTWELL et Rydge sur TRINITY - mais le marché demeure largement tiré par le segment des moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²), en progression de 11 % par rapport à 2024. Dans les autres secteurs, l'activité apparaît plus flatteuse qu'elle ne l'est réellement : les performances positives observées à Neuilly/Levallois, en Péri-Défense ou encore en 1^{ère} Couronne Sud reposent essentiellement sur des opérations exceptionnelles.

Dans ce contexte, le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 11,2 % (vs. 10,1 % il y a un an). L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8 % sur un an, atteignant 7,6 millions de m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche une légère baisse de 5 %, et s'établit à 2,2 millions de m².

Le loyer prime s'élevant à 1 250 € a été confirmé en 2025, aussi bien sur les grandes surfaces que sur les moyennes surfaces, porté par des utilisateurs toujours plus exigeants et orientés vers

des immeubles offrant une qualité optimale. Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter. En revanche les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, voire enregistrent de légères baisses. Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 24 % en Île-de-France, avec des niveaux qui dépassent les 20 % dans Paris hors QCA, contre plus de 35 % à La Défense, en Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord.



EN RÉGIONS

Le marché locatif des bureaux pour les 17 plus grandes villes régionales s'affiche en baisse (-9 % vs. 2024) avec 1 280 000 m² de surfaces prises à bail. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), cœur de marché en régions, est à la peine avec un recul de 15 % par rapport à 2024, preuve que l'instabilité politique et le contexte économique chahuté contraignent aussi les petites structures à reporter leur projet de mobilité immobilière. Le segment « mid-market » (1 000 - 5 000 m²) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) sont stables.

Lyon domine toujours le classement des villes de régions avec 185 600 m² placés mais accuse un fort repli (-21 %) et s'affiche bien en-deçà de sa moyenne décennale. Malgré une légère hausse, Lille est également en fort retrait par rapport à sa moyenne décennale et perd la deuxième place du podium au profit d'Aix/Marseille qui enregistre une belle dynamique en 2025 (+20 % par rapport à 2024). Le reste des marchés, à l'exception de Bordeaux en légère hausse, présentent tous des baisses de leur demande placée.

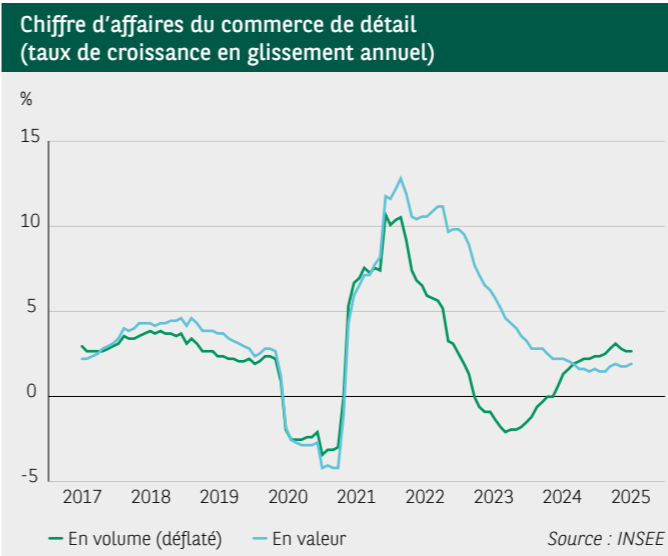
L'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 3,4 millions de m², soit une augmentation de 12 % sur un an, avec une part du seconde main importante (74 % au 4^{ème} trimestre 2025). La hausse de l'offre disponible concerne la plupart des marchés de régions.

Dans ce contexte, les loyers prime se stabilisent dans la majorité des marchés : à 380 €/m² à Lyon, 280 €/m² à Lille ou encore 300 €/m² à Aix/Marseille. Quelques marchés enregistrent de légères hausses (Strasbourg, Nantes, Nice/Sophia, Orléans et Grenoble).

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Avec la poursuite de la désinflation, l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages est estimée à +0,8 % en 2025. Cette hausse n'a pas provoqué une hausse significative de la consommation. En effet, la confiance des ménages est toujours en territoire négatif depuis plus de trois ans, les incitant à privilégier une épargne de précaution. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires du commerce de détail se redresse très progressivement. En octobre 2025, il a augmenté de 2,0 % en valeur en variation annuelle.

Le chiffre d'affaires a augmenté dans plusieurs secteurs au 3^{ème} trimestre 2025, notamment dans les secteurs des parfums et de la beauté (+6,5 % en variation annuelle), de l'informatique (+4,1 %) et de l'alimentaire spécialisé (+4,9 %). Certains sous-secteurs, tels que la culture, la restauration rapide et les salles de sport, ont également continué à se développer. Le tableau est toutefois mitigé, les ventes dans l'habillement et l'équipement de la maison ayant diminué.



LE MARCHÉ LOCATIF DE LA LOGISTIQUE, DE L'HÔTELLERIE ET DE LA SANTÉ

La demande placée en logistique s'affiche à nouveau en baisse en 2025 (-4 % sur un an) avec 3,2 millions de m² pris à bail. L'instabilité politique et économique (changements de gouvernements successifs, droits de douane, fiscalité des entreprises...) entretient un climat d'attente, conduisant de nombreux acteurs à reporter leurs projets de transformation logistique. Dans le même temps, plusieurs secteurs historiquement consommateurs de surfaces de stockage (textile, mobilier, décoration, bâtiment...) subissent une hausse des défaillances due à une érosion des marges, provoquant de nombreuses libérations de surfaces. À l'inverse, d'autres filières conservent une forte dynamique : agroalimentaire, défense, aéronautique, énergie, cosmétique, luxe et grande distribution. Dans ce contexte de ralentissement du marché, l'offre disponible à un an est en hausse (+7 % par rapport à fin 2024) et atteint 6,3 millions de m². Le taux de vacance a fortement augmenté en 2025 à 6,2 % (vs. 4,7 % à la fin d'année 2024) avec toujours de fortes disparités géographiques (taux plus élevés dans le Nord de la France et plus limités dans le Sud). Après une forte augmentation durant ces quatre dernières années, les loyers prime poursuivent leur stabilisation. Le recul de la demande placée, couplé à l'augmentation de l'offre disponible, en sont les principales explications concernant les plateformes existantes. Une meilleure maîtrise des coûts de construction, ainsi que la baisse des taux de crédit expliquent la stabilisation constatée pour les projets en développement.

Avec plus de 460 millions de nuitées enregistrées en 2025 dans les hébergements collectifs de tourisme (hôtellerie, hôtellerie de plein-air et autres hébergements collectifs de tourisme), la fréquentation touristique en France est en hausse (+3 % par rapport à 2024). Malgré une légère hausse de la clientèle résidente (+1 %), c'est principalement la clientèle non-résidente qui a porté la hausse de la fréquentation (+7 %). Du côté des performances, le RevPAR (revenu par chambre disponible) est en légère augmentation et atteint 84 € en France, grâce à une légère hausse du taux d'occupation (66 % en 2025).

Après plusieurs années de difficultés pour les opérateurs de maisons de retraite (crise sanitaire, scandale Orpéa et inflation élevée qui a conduit à une forte hausse des coûts), la situation semble s'améliorer progressivement. Plusieurs grands acteurs ont annoncé une amélioration de leurs résultats opérationnels et de leurs taux d'occupation, à l'image de Clariane (avec un taux d'occupation de 91,6 % au 3^{ème} trimestre 2025 contre 86,6 % en 2022) ou d'Emeis (87,2 % en 2025 contre 81,3 % en 2022). Le recentrage sur le cœur de métier pour ces groupes s'accompagne de programmes de cessions d'actifs, leur permettant de réduire leur endettement et de renforcer progressivement leur situation financière.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 2,5 milliards d’euros.

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Paris intra-muros	11,8 %	-	-	-	0,5 %	12,3 %
Région parisienne	39,7 %	10,2 %	0,3 %	0,6 %	0,8 %	51,7 %
Régions et autres*	13,3 %	7,5 %	5,5 %	6,7 %	3,0 %	36,0 %
TOTAL	64,8 %	17,7 %	5,8 %	7,3 %	4,4 %	100,0 %

* Inclut deux actifs acquis à l'étranger en indirect via la participation d'Accimmo Pierre dans l'OPPCI PAPF1 pour 0,1 %.

La part de bureaux est passée de 89,2 % du patrimoine à fin 2020 à 64,8 % du patrimoine à fin 2025. Cette évolution illustre la stratégie de diversification mise en place par la société de gestion en faveur d'autres classes d'actifs telles que 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 m ² (pondérée par le % de détention)	421 218 m ²	229 308 m ²	122 657 m ²	238 721 m ²	31 836 m ²	1 043 740 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	2 600 M€	511 M€	111 M€	198 M€	82 M€	3 502 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1 650 M€	451 M€	147 M€	187 M€	112 M€	2 547 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises indépendantes réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 2 547 M€ au 31 décembre 2025, contre 2 784 M€ au 31 décembre 2024. On observe une augmentation à périmètre constant des expertises de 1,2 %, soit 31 M€ (hors participations indirectes).

La baisse de 237 M€ en 2025 s'explique principalement par les cessions réalisées en cours d'exercice. On notera les effets suivants :

- +12 M€ à l'issue de l'acquisition des deux EHPAD de Pons et d'Argenteuil ;

- 280 M€ au titre des cessions ;
- +31 M€ d'augmentation des valeurs vénales ;
- +5 M€ à l'issue de l'acquisition de sept actifs de loisirs dans la participation indirecte PAPF1 ;
- 5 M€ de baisse des valeurs vénales sur la partie des actifs détenus en indirect.

Pour information, 65 M€ de travaux d'investissement ont été réalisés cette année (incluant les appels de fonds des VEFA acquises les années précédentes).

	31/12/2024		31/12/2025		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	2 181 376	114,76	2 114 477	112,18	-2,25 %
Valeur de reconstitution	2 626 024	138,16	2 568 347	136,27	-1,37 %

ACQUISITIONS 2025

Votre SCPI Accimmo Pierre a acquis le 23 décembre 2025 deux EHPAD situés à Pons (17) et Argenteuil (95), pour un montant global de **13,4 M€ acte en main**, avec un **taux de rendement de 6,80 %**.

Ces deux acquisitions stratégiques s'inscrivent dans la continuité de la **diversification du portefeuille** et dans le **redéploiement des fonds issus des cessions**.

En renforçant l'exposition à des **actifs de santé**, portés par une **demande structurelle croissante liée au vieillissement démographique**, ces acquisitions contribuent à la **stabilité des revenus** grâce à des **baux fermes de 12 ans** conclus avec un exploitant reconnu dans le secteur.

Cette opération offre ainsi une **visibilité accrue sur la performance future du portefeuille**.



Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
47, rue Émile Combes PONS (17)	4 484	Santé	5,6	23/12/2025
11, rue Jean Bouin ARGENTEUIL (95)	2 871	Santé	7,8	23/12/2025
TOTAL	7 355		13,4	

L'OPPCI PAPF1, dans lequel Accimmo Pierre détient une participation, a par ailleurs réalisé 7 acquisitions au cours de l'année, représentant 4,8 M€ dans la SCPI.

CESSIONS 2025

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
177-181, avenue Pierre Brossolette MONTROUGE (92)	4 475	Bureaux	17	30/01/2025
Le Parc des Reflets ROISSY-EN-FRANCE (95)	2 246	Bureaux	3	28/02/2025
41-43, rue Camille Desmoulins ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	2 510	Bureaux	15	22/07/2025
9, rue Anna Marly LYON (69)	5 613	Bureaux	16	17/10/2025
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ème} (75)	23 448	Bureaux	223	12/12/2025
TOTAL	38 292		274	

La SCPI Accimmo Pierre a engagé en 2025 un important plan de cessions qui a porté sur 5 immeubles de son patrimoine. Ces cessions ont répondu au double objectif de :

- Diversifier le patrimoine à travers la cession d'immeubles de bureaux et par la suite l'acquisition d'actifs diversifiants ;
- Doter la SCPI des liquidités suffisantes pour saisir de nouvelles opportunités de marché à l'investissement et engager des programmes de travaux de rénovation et d'amélioration de son patrimoine.

Les immeubles de bureaux ont représenté 100 % des cessions de l'année 2025.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Afin de valoriser son patrimoine tout en répondant aux enjeux du décret tertiaire et du label ISR, votre SCPI a réalisé des travaux pour un montant de 68 M€ (dont 65 M€ de travaux d'investissement). Ces travaux correspondent en grande partie à des immeubles de bureaux, dans l'objectif également de répondre aux besoins des locataires sur les différentes géographies concernées.

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ème} (75)	31 062	-	31 062	Restructuration de l'immeuble
Le Village des Rosiers SAINT-OUEN (93)	12 862	-	12 862	VEFA
Le Carat 1, avenue de Paris CHÂTILLON (92)	10 237	-	10 237	Rénovation lourde de l'immeuble
Lyon Business Park 6, allée Irène Joliot Curie SAINT-PRIEST (69)	2 316	-	2 316	Mise en place de services dans l'immeuble
Eurosquare II 7, rue Dora Maar SAINT-OUEN (93)	1 687	1 054	2 741	Mise en place de services dans l'immeuble
Autres (59 actifs)	6 532	2 734	9 266	
TOTAL	64 696	3 788	68 484	

TRAVAUX

68 M€
MONTANT TOTAL

671 112 m²
SURFACE TOTALE EN TRAVAUX

64
NOMBRE D'ACTIFS EN TRAVAUX

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 établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

En 2025, des provisions PGE ont été reprises pour 895 K€. Cela correspond notamment à des travaux réalisés sur l'année ou bien abandonnés.

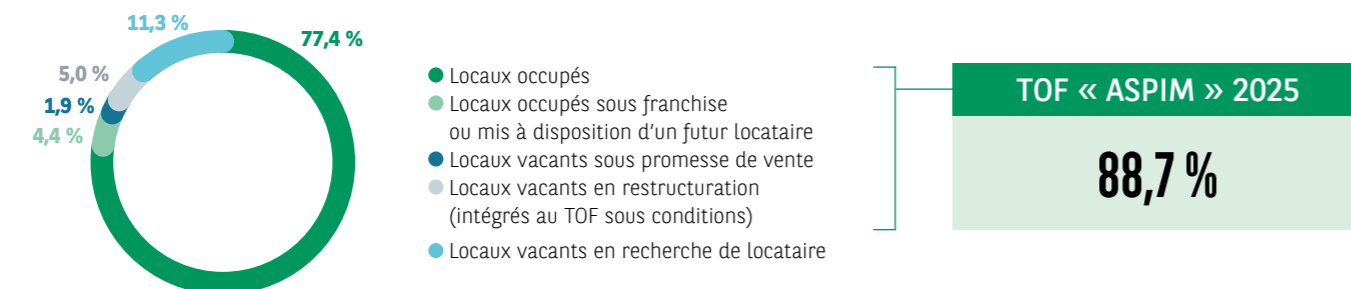
Au 31 décembre 2025, le stock de PGE s'élève à 60 K€, contre 895 K€ au 31 décembre 2024.

Montant au 31/12/2024	Dotations 2025	Reprises 2025	Montant au 31/12/2025
895 K€	60 K€	-895 K€	60 K€

SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2025 se présente de la façon suivante :



Taux d'occupation financier des 5 dernières années :

2021	2022	2023	2024	2025
92,9 %	92,0 %	91,8 %	91,4 %	88,7 %

En 2025, le TOF « ASPIM » ressort à 88,7 %, en baisse de 2,7 points par rapport à 2024. Cette évolution s'explique principalement par la hausse des locaux disponibles à la location, en progression de 2,7 points, traduisant une augmentation des surfaces vacantes sur l'exercice. Cette situation résulte notamment de la fin des garanties locatives sur les actifs logistiques de Gellainville et Saint-Léonard, de la cession de l'actif Kianos précédemment intégralement loué, ainsi que de la libération de l'immeuble Minéralis par Bayard Presse (15 600 m², soit 4,9 M€ de loyers annuels).

Par ailleurs, la progression des franchises de loyers reflète l'effort consenti dans le cadre du renouvellement d'Allianz à Saint-Ouen (Eurosquare). À l'inverse, les locaux vacants en restructuration diminuent significativement, traduisant l'avancement du plan de travaux ainsi que la cession de l'actif en restructuration « Austerlitz ». Globalement, la baisse du TOF en 2025 s'analyse donc comme la conséquence d'évènements identifiés et majoritairement non récurrents, dans un contexte de rotation du patrimoine et d'ajustement locatif.

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2025

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
Dock-en-Seine SAINT-OUEN (93)	3 029	Bureaux	SCI du 9 rue de Vienne
Alpha Park II	1 887	Commerces	MOOSHI78
Onix LILLE (59)	857	Bureaux	VOIES NAVIGABLES DE FRANCE
Alpha Park II	820	Commerces	HT FRANCE URBAN STOCK FACTORY
Dock-en-Seine SAINT-OUEN (93)	553	Bureaux	KEREIS TECHNOLOGIES
Autres	3 077		13 Locataires
TOTAL	10 224		1 980 K€, soit 1,07 % du total des loyers de la SCPI

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Une double approche des risques locatifs est présentée.

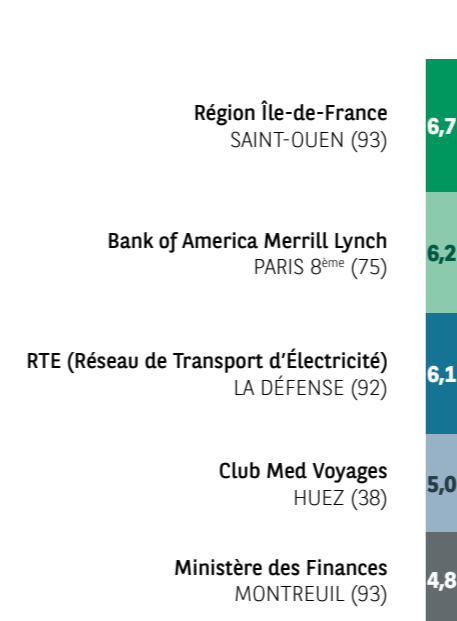
La première vise à identifier le risque locatif par bail avec les cinq plus importants loyers du portefeuille.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2025

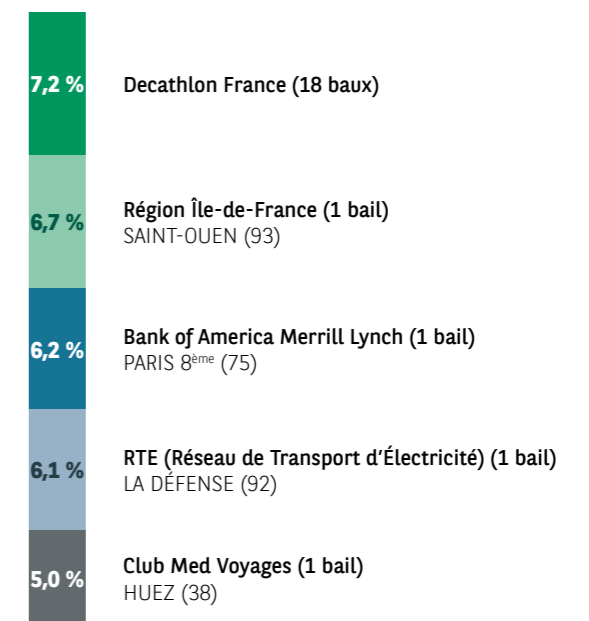
Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
Mineralis MONTROUGE (92)	15 599	Bureaux	BAYARD PRESSE
Blackstar BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	5 064	Bureaux	IN EXTENSO ÎLE-DE-FRANCE
Maréchal SAINT-LAURENT-DE-MURE (69)	3 581	Stockage / Distribution	FRANS BONHOMME
Le Carat 1 CHÂTILLON (92)	3 434	Bureaux	LABORATOIRE HRA-PHARMA
Retail Park Mon Beau Buchelay	2 214	Commerces	PARIS OUEST DIFFUSION
Autres	16 971		31 Locataires
TOTAL	46 863		14 211 K€, soit 7,66 % du total des loyers de la SCPI

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 = 28,8 %



5 principaux locataires = 31,2 %



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	359	190	549
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	70	-	70
Découverts bancaires	-	-	-

Le niveau des emprunts bancaires a baissé de 34 M€ au cours de l'année. Au 31 décembre 2025, votre SCPI comptabilise 619 M€ de dette financière (en incluant la quote-part de dette des participations), soit un ratio LTV de 24,3 % contre 23,5 % (653 M€) au 31 décembre 2024. Si le ratio LTV⁽¹⁾ a augmenté, c'est essentiellement en raison de la cession de l'immeuble Austerlitz qui a largement contribué à la baisse du dénominateur. Ce ratio LTV est loin des 35 % autorisés par l'assemblée générale, ce qui est favorable à votre SCPI pour la maîtrise de ses charges financières et de son profil de risque.

La baisse du montant des dettes fait suite à des remboursements partiels qui ont été opérés à hauteur de 39 M€, principalement dans le cadre de refinancements d'emprunts long terme arrivant à échéance au cours de l'année 2025. Ces remboursements ont été réalisés grâce aux produits de cession d'actifs. Par ailleurs, un tirage de 5 M€ a été réalisé sur une ligne de crédit revolving pour couvrir un besoin ponctuel de financement de CAPEX. En février 2026, la totalité de l'encours de dette court terme a été remboursé, soit 70 M€. Par suite de ce remboursement, la dette de votre SCPI s'établit à 583 M€, ce qui démontre la mise en œuvre d'une politique de maîtrise de l'endettement.

Les banques prêteuses en direct sont Natixis (essentiellement en tant qu'agent) pour 246 M€, BNP Paribas pour 70 M€ (crédit revolving), La Banque Postale pour 131 M€, Banque Européenne du Crédit Mutuel pour 80 M€, BayernLB pour 43 M€.

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 47 de ce rapport.

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

La forte remontée des taux d'intérêt sur les années 2023 et 2024 avait rendu le recours à l'endettement plus coûteux. En 2024, aucun emprunt long terme direct n'avait été souscrit. En 2025, deux refinancements d'emprunts arrivant à échéance ont été réalisés dans un contexte de taux d'intérêt en baisse par rapport à 2024.

Ces refinancements permettent de préserver les ressources de la SCPI, en particulier les produits de cession, afin de les orienter vers de futures acquisitions et en étant capable de saisir des opportunités de marché.

Les dettes à long terme existantes sont soit à taux fixe, soit à taux variable couvert par un instrument dérivé. Le taux d'intérêt moyen s'établit à 2,22 %, un niveau compétitif dans le contexte de marché actuel.

Les maturités des dettes sont échelonnées et présentent une durée résiduelle moyenne de 2,5 ans.

En 2025, votre SCPI a procédé à des remboursements anticipés partiels pour un montant total de 39 M€.

LIGNES DE CRÉDITS (FINANCEMENT COURT TERME)

Deux lignes court terme « revolving » à taux variable, mises en place en 2022, avaient été renouvelées en juillet 2023, avec une capacité de tirage de 150 M€ chacune et des maturités respectives à deux et trois ans.

Utilisée à hauteur de 65 M€ fin 2024, l'une des lignes arrivant à échéance courant 2025 a été clôturée, réduisant ainsi la capacité de tirage de 300 M€ à 150 M€, un niveau désormais plus en ligne avec la stratégie de la SCPI.

Fin 2025, l'encours tiré s'élève à 70 M€. Cet encours a été entièrement remboursé en février 2026 grâce au produit de cession d'Austerlitz, afin de diminuer les charges financières dans l'attente des réinvestissements.

LEVIERS AIFM AU 31/12/2025

125 %
MÉTHODE BRUTE

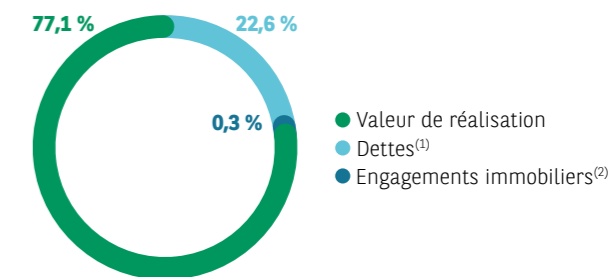
129 %
MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

Au 31 décembre 2025, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élevaient respectivement à 125 % selon la méthode brute et à 129 % selon la méthode de l'engagement. 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 élevé par le régulateur.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS (RATIO ASPIM)

Le ratio « ASPIM » des dettes et autres engagements présente le poids des dettes (emprunts bancaires, crédits-baux immobiliers, le cas échéant, les avances en comptes courants d'associés) et des engagements immobiliers (VEFA et acquisitions payables à terme) sur le total de la valeur de réalisation augmentée des dettes et des engagements immobiliers.

⁽¹⁾ Les dettes du ratio ASPIM se composent uniquement des emprunts bancaires, soit 619 M€ (y compris la quote-part de dettes financières des participations).
⁽²⁾ Les engagements immobiliers du ratio ASPIM se composent de l'acquisition en VEFA de l'hôtel Le Village des Rosiers, soit 9 M€ restant à payer.



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers et assimilés	114,6	44,7	159,3
Charges non récupérables	-10,2	-4,9	-15,1
Travaux non récupérables et gros entretien	-2,6	-	-2,6
Impact des douteux	-3,3	-0,9	-3,4
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-10,9	-4,2	-15,1
Autres charges d'exploitation	-1,9	-276,1	-278,0
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-9,3	-1,9	-11,3
Autres charges financières	-0,2	-0,7	-0,9
Produits financiers	3,4	229,9	233,3
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-
TOTAL	79,6	-13,2	66,4

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) s'établit à 117 M€ en 2025 (6,23 € par part), contre 136 M€ (7,16 € par part) en 2024, représentant une baisse de 13,7 %. Pour rappel, le résultat 2024 avait été augmenté exceptionnellement par la reprise des dotations pour gros travaux et entretien pour un montant de 9 M€.

L'évolution du résultat se décompose comme suit :

- **Baisse du résultat immobilier de 30,7 M€** principalement liée à une diminution des produits immobiliers de 30 M€ :
 - Baisse des loyers de 18 M€ :
 - Cessions d'actifs générateurs de revenus :
 - Corbas - rue des Corbèges (69) : 2,9 M€ en 2024 ;
 - 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) : 1,6 M€ en 2024 ;
 - Kianos - 41-43, rue Camille Desmoulin à Issy-les-Moulineaux (92) : 1 M€ en 2024, vendu en janvier 2025 et ne générant donc pas de revenus sur 2025.
 - Importantes libérations sur les actifs :
 - Minéralis - 16-18-20, rue Barbès à Montrouge (92) (Bayard Presse : 4,9 M€) ;
 - Boulogne-Blackstar - 63 bis, avenue Édouard Vaillant à Boulogne-Billancourt (92) (In Extenso : 1,8 M€) ;

- ou encore sur Le Carat - 206, avenue de Paris à Châtillon (92) (Laboratoire HRA-Pharma : 1,3 M€).
- Fin des garanties locatives sur les actifs logistiques rue des Frères Lumières à Gellainville (28) et 2, rue de la Croix Faille à Saint-Léonard (51).
- Augmentation globale des mesures d'accompagnement dans le cadre des renouvellements de baux.
- (ii) Baisse des produits de participations contrôlées de 7,5 M€, liée aux remontées de résultats des années précédentes, restées dans les filiales.
- (iii) Baisse des reprises de provisions de 3,9 M€, liée aux fortes reprises de 2024.
- **Augmentation du résultat financier** passant de -14,2 M€ en 2024 à -5,9 M€ en 2025 (+8,3 M€), liée à la réduction du niveau d'endettement sur la période et donc des charges d'intérêts.
- **Amélioration du résultat d'exploitation de 3,8 M€**, qui s'explique par la baisse de 3 M€ des commissions de la société de gestion, issues des loyers perçus, ainsi qu'une meilleure maîtrise des frais d'assemblées générales et de conseils (-900 K€).

⁽¹⁾ LTV (Loan-to-Value) est un ratio financier qui mesure le niveau d'endettement par rapport à la valeur des actifs immobiliers détenus directement et indirectement.

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2025, la distribution brute a été augmentée et s'est élevée à 6,72 € par part, contre 6,60 € par part en 2024. À fin 2025, le report à nouveau s'établit à 1,40 € par part.

DISTRIBUTION EN € par part de pleine jouissance	
Revenus fonciers - A	6,14 €
Revenus financiers ⁽¹⁾ - B	0,58 €
Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers) A+B	6,72 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾ - C	-
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾ - D	-
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité) A+B+C+D	6,72 €
Dont distribution récurrente ⁽⁴⁾ en % - A+B	100 %
Dont distribution non récurrente ⁽⁵⁾ en % - C+D	-
Prélèvements sur les revenus financiers	0,17 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	0,10 €
Dont prélèvements à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières à titre d'acompte sur l'IR (12,8 %) (sauf cas de dispense justifié)	0,07 €

Indicateurs de performance	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (a) +(b)	+4,77 %
Taux de distribution (a)	+4,77 %
Variation annuelle du prix de souscription (b)	-
TAUX DE DISTRIBUTION (a) / (b)	+4,77 %
Dividende brut au titre de l'année (a)	6,72 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2025 (b)	141,00 €
TRI	
5 ans	-4,51 %
10 ans	+1,12 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽²⁾ (a) + (b)	+2,52 %
Taux de distribution ⁽³⁾ (a)	+4,77 %
Variation de la Valeur de réalisation 2025 vs. Valeur de réalisation 2024 (b)	-2,25 %

⁽¹⁾ Les **revenus financiers** sont issus des participations dans des OPCV et/ou des placements de trésorerie de votre SCPI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % correspondant à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et à 12,8 % au titre de l'acompte sur l'impôt sur le revenu (sauf cas de dispense justifié). Ces retenues à la source 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**.

⁽⁶⁾ Le **rendement global immobilier** mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d'ouverture du capital : 17 juillet 1989 / Nominal de la part : 1 €*

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
2021	2 666 082 681 €	187 288 717 €	17 425 377	57 017	205,00 € ⁽³⁾	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 € ⁽⁴⁾	14 325 245 €
2024	19 007 808 €	29 077 €	19 007 808	59 798	141,00 € ⁽⁵⁾	30 851 €
2025	18 848 157 €	-16 201 900 €**	18 848 157	59 476	141,00 € ⁽⁵⁾	531 122 €

* Pour rappel, le capital, conformément à l'assemblée générale extraordinaire du 13 mai 2024, a été réduit à 1 € par part, le reliquat ayant été transformé en réserve (la somme des deux s'élevant à 2 908 305 128 €). Le montant des capitaux propres de votre SCPI n'avait pas été affecté par cette opération.

** En 2025, l'exécution du fonds de remboursement, conformément à l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2024, visant à réduire le carnet d'ordres de parts en attente de retrait, a contribué à diminuer le niveau des capitaux propres.

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

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

⁽³⁾ 203 € jusqu'au 30/04/2021 et 205 € à compter du 01/05/2021.

⁽⁴⁾ 205 € jusqu'au 26/07/2023 et 170 € à compter du 27/07/2023.

⁽⁵⁾ 170 € jusqu'au 28/02/2024, puis 168 € du 01/03/2024 au 09/09/2024 et 141 € à compter du 10/09/2024.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait ⁽¹⁾	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2021	419 316	2,53 %	Dans le mois	-	-
2022	392 721	2,25 %	Dans le mois	-	-
2023	782 730	4,12 %	Plusieurs mois	137 024	-
2024	1 926	0,01 %	Plusieurs mois	538 590	-
2025	42 186	0,22 %	Plusieurs mois	691 529	-

⁽¹⁾ Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre de l'offre et de la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

À fin d'année 2025, l'exécution du fonds de remboursement qui avait été doté de 20 millions d'euros a permis d'exécuter 159 651 parts en attente de retraits, représentant 83 % des associés interrogés. Pour rappel, ce fonds de remboursement était destiné à être proposé aux associés dont les parts étaient en attente de retrait depuis plus de 6 mois et dans la limite des sommes disponibles. Cela a permis de mitiger l'augmentation du carnet d'ordres de parts en attente de retrait. À date, l'absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2025, 691 529 parts sont en attente de retrait, représentant 3,67 % du nombre de parts total.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021		2022	2023		2024		2025
	De puis le 01/05/2021			De puis le 27/07/2023		01/03/2024 - 09/09/2024	De puis le 10/09/2024	
Prix de souscription	203,00 €	205,00 €	205,00 €	205,00 €	170,00 €	170,00 €	168,00 €	141,00 €
Dividende versé au titre de la période ⁽¹⁾	9,36 €		7,80 €	7,20 €			6,60 €	6,72 €
Rentabilité de la part en %	4,61 %		3,80 %	3,51 %			3,88 %	4,77 %
Performance globale annuelle ⁽²⁾	N/A		N/A	N/A			N/A	4,77 %
Report à nouveau cumulé par part	2,27 €		1,83 €	1,22 €			1,87 €	1,40 €

⁽¹⁾ Distribution brute.

⁽²⁾ La Performance Globale Annuelle (PGA) (nouvel indicateur introduit par l'ASPI en octobre 2025) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

En 2025, la stabilité des expertises immobilières permet de laisser le prix de la part inchangé.

Le **prix de souscription** au 31 décembre 2025 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 1,00 €
- Prime d'émission : 140,00 €
- **Prix de souscription : 141,00 €**

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 2024) du prix de souscription, soit 12,59 € HT (ou 15,11 € 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 128,41 € la part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte de la réorganisation du groupe BNP Paribas consécutive à l'acquisition d'AXA Investment Managers, certaines adaptations statutaires sont nécessaires afin d'assurer la cohérence juridique et organisationnelle de la société. Par ailleurs, à la suite d'échanges intervenus avec certains investisseurs, il est également proposé d'apporter des ajustements ciblés aux statuts afin de tenir compte des demandes formulées.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évolution du cadre réglementaire applicable aux sociétés de gestion, notamment résultant de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 dite « AIFM II », certaines adaptations statutaires sont également proposées afin d'assurer la conformité de la Société aux nouvelles exigences en matière de gestion de la liquidité.

Dans ce cadre, il vous est proposé d'approuver les modifications suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA RÉORGANISATION DU GROUPE BNP PARIBAS

Il est proposé d'actualiser les statuts afin de tenir compte du changement de dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social, intervenant dans le cadre de la réorganisation. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la Société, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés. Il est précisé que ces modifications sont soumises au vote, sous réserve de leur adoption par les associés de BNP Paribas Real Estate Investment Management France, et ne prendront effet qu'à la date de réalisation de ladite décision.

RÉTABLISSEMENT DU QUORUM

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue l'année précédente, des résolutions visant à supprimer l'exigence de quorum pour la tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires avaient été adoptées, conformément à une évolution réglementaire. L'objectif poursuivi était d'éviter des secondes convocations en cas de défaut des quorums requis, ce qui aurait engendré des frais et dépenses pour la SCPI.

Après analyse, le conseil de surveillance et la société de gestion ont estimé qu'il était préférable de maintenir une exigence minimale de participation afin de préserver la qualité des décisions collectives.

Il vous est donc proposé de réintroduire dans les statuts un quorum minimal de 10 % du capital social pour la tenue des assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires.

INTRODUCTION DE LA TÉLÉCONSULTATION DANS LE CADRE DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Cette évolution dans les modalités de fonctionnement du conseil de surveillance vise à offrir aux membres qui le souhaitent la possibilité de remplir leur engagement envers la SCPI et son conseil de surveillance en participant aux réunions sans avoir à se déplacer au siège de la Société. Cette option apporterait agilité et flexibilité aux membres, tout en assurant une participation pleine et entière aux échanges et débats grâce aux moyens de visioconférence.

MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA DIRECTIVE AIFM II – OUTILS DE GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Dans le cadre de l'entrée en application de la directive AIFM II, les sociétés de gestion sont tenues de mettre en place deux outils de gestion de la liquidité adaptés aux fonds ouverts qu'elles gèrent. Bien que les SCPI soient juridiquement qualifiées de fonds fermés, l'Autorité des marchés financiers considère que les SCPI disposant d'un mécanisme de fonds de remboursement doivent se doter de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par ladite directive. Dans ce contexte, il est proposé d'introduire dans les statuts et la note d'information de la SCPI les dispositions visant à formaliser l'existence de deux mécanismes assimilables à des instruments de gestion de liquidité figurant à l'annexe V de ladite directive, à savoir : la décote appliquée au prix de retrait dans le cadre du fonds de remboursement assimilable à des frais de rachat acquis à la SCPI et le mécanisme de plafonnement des remboursements, exprimé en nombre de parts par associé, assimilé à un plafonnement en montant. Ces dispositions ont pour objet de renforcer l'encadrement du mécanisme de liquidité existant, sans en modifier l'économie générale, tout en assurant la conformité de la SCPI aux nouvelles exigences réglementaires.



Okabé - Le Kremlin-Bicêtre (94)

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	7,57	77,48 %	7,36	82,88 %	7,12	75,34 %	7,03	73,86 %	6,02	73,41 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,20	22,52 %	1,52	17,12 %	2,33	24,66 %	2,47	26,14 %	2,18	26,59 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	9,77	100,00 %	8,88	100,00 %	9,45	100,00 %	9,50	100,00 %	8,20	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,73	7,47 %	0,70	7,88 %	0,71	7,51 %	0,73	7,72 %	0,58	7,07 %
Autres frais de gestion	0,38	3,89 %	0,86	9,68 %	1,09	11,53 %	1,14	12,06 %	0,67	8,17 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,92 %	0,09	1,01 %	0,18	1,90 %	0,07	0,74 %	0,12	1,46 %
Charges locatives non récupérées	0,38	3,89 %	0,44	4,95 %	0,62	6,56 %	0,72	7,62 %	0,47	5,73 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,58	16,17 %	2,09	23,54 %	2,60	27,51 %	2,66	28,15 %	1,84	22,44 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour gros entretien	0,07	0,72 %	0,04	0,45 %	0,16	1,69 %	-0,29	-3,07 %	-0,04	-0,49 %
Autres	0,04	0,41 %	0,06	0,68 %	0,17	1,80 %	-0,04	-0,42 %	0,17	2,07 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,11	1,13 %	0,10	1,13 %	0,33	3,49 %	-0,33	-3,49 %	0,13	1,59 %
TOTAL CHARGES	1,69	17,30 %	2,19	24,66 %	2,93	31,01 %	2,33	24,66 %	1,97	24,02 %
Résultat courant	8,08	82,70 %	6,69	75,34 %	6,52	68,99 %	7,17	75,34 %	6,23	75,98 %
Variation report à nouveau	2,02	20,64 %	-0,27	-2,81 %	-0,62	-6,97 %	0,06	0,70 %	-0,49	-5,95 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	1,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement ⁽³⁾	5,79	60,31 %	7,80	87,84 %	5,60	59,22 %	1,57	16,56 %	6,72	81,95 %
Revenus distribués après prélèvement ⁽³⁾	5,44	55,68 %	7,46	83,97 %	5,25	55,51 %	1,53	16,22 %	6,55	79,88 %

⁽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 2025 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	8 638 255,77	1 177 118,40	759 646,17	2 370 993,66	307 845,12	5 199 770,82
Nombre de factures	600	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	22,71 %	3,10 %	2,00 %	6,23 %	0,81 %	13,67 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	8 638 255,77	1 177 118,40	759 646,17	2 370 993,66	307 845,12	5 199 770,82
Nombre de factures	600	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	22,71 %	3,10 %	2,00 %	6,23 %	0,81 %	13,67 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2025 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	26 972 256,57	39 444,63	427 244,78	1 128 704,67	2 047 730,62	23 368 576,50
Nombre de factures	1 593	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	18,60 %	0,03 %	0,29 %	0,78 %	1,41 %	16,12 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	26 972 256,57	39 444,63	427 244,78	1 128 704,67	2 047 730,62	23 368 576,50
Nombre de factures	1 593	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	18,60 %	0,03 %	0,29 %	0,78 %	1,41 %	16,12 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2025 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	2 572 165 734,56
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	1 046 047 493,34
Valeur nette des autres actifs	-454 849 254,76
Valeur comptable	3 163 363 973,14
Soit pour une part	167,83 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 865 353 211,00
Valeur vénale des participations (expertise)	674 690 127,56
Valeur avance sur comptes courants	29 283 313,00
Valeur nette des autres actifs	-454 849 254,76
Valeur de réalisation	2 114 477 396,80
Soit pour une part	112,18 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	2 114 477 396,80
Frais d'acquisition	178 645 275,01
• sur immeubles	144 910 768,63
• sur titres	33 734 506,38
Commission de souscription	275 224 032,87
Valeur de reconstitution	2 568 346 704,67
Soit pour une part	136,27 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2024	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2025
+ Fonds collectés	866 122 809,11	7 182 455,36	873 305 264,47
+ Cessions d'immeubles	617 387 436,47	376 200 029,86	993 587 466,33
+/- Values de cession	-105 191 184,62	-99 931 739,22	-205 122 923,84
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	-	13 259,71
- Commission de souscription	-	-	-
- Achat d'immeubles directs	-3 545 542 130,23	-22 930 158,43	-3 568 472 288,66
- Participations indirectes	-815 023 264,82	-230 670 006,00	-1 045 693 270,82
- Agencements des constructions	-	-	-
- Divers :			
Prélèvements/primes émission	-395 718 304,75	-531 121,74	-396 249 426,49
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	-	-13 259,71
SOLDE	-3 377 964 638,84	29 319 459,83	-3 348 645 179,01

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.

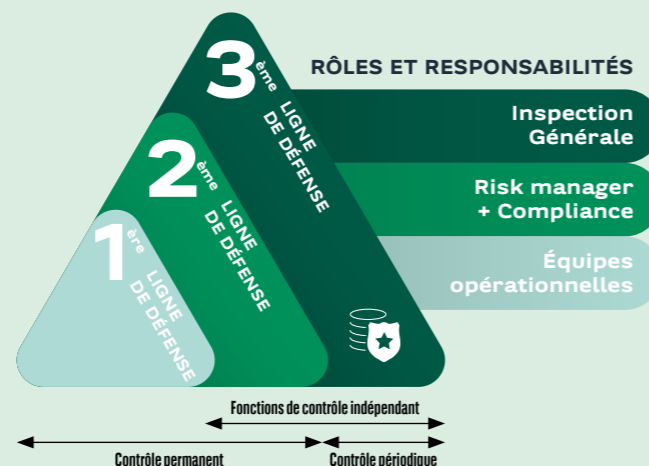
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- 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 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 à 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 de celles du groupe BNP Paribas ;

2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») 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 à 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 2025.

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 »).

* Établi sur la base de l'exercice 2025, le présent rapport sur le dispositif de contrôle interne et gestion des risques n'intègre pas le changement de rattachement intervenu au 1^{er} janvier 2026, date à laquelle BNP Paribas REIM France est devenue une entité de BNP Paribas Asset Management.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} 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 15 collaborateurs a été identifiée, en 2025, comme preneurs de risques.

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, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 du Règlement (UE) 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (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*, 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 (avant scission et fusion avec AXA REIM SGP) pour l'exercice 2025 a représenté 18 556 227 € pour un effectif moyen de 196 ETP (dont 15 115 171 € de part fixe et 3 441 056 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 21 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 42 % de la rémunération variable totale de la société).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de notre SCPI Accimmo Pierre, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat au cours de l'exercice 2025.

Votre conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises afin d'assister la société de gestion et de réaliser les vérifications et les contrôles jugés opportuns, dans le cadre du mandat que vous lui avez confié. La société de gestion a mis à sa disposition tous les documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle. BNP Paribas REIM France nous a communiqué tous les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble du patrimoine. Le rapport annuel présenté fait état de ces éléments et est conforme à ce qui nous a été exposé.

Au terme de cet exercice, votre conseil de surveillance souhaite souligner les points suivants :

DES VALEURS STABLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

L'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1 milliards d'euros (toutefois en baisse de 27 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années).

Cette amélioration est principalement portée par un quatrième trimestre solide, avec 6 milliards d'euros investis, et quelques transactions emblématiques.

Un retour des investisseurs étrangers et des institutionnels mitigé par un contexte international et français incertain et volatil.

Dans ce contexte, les expertises de fin d'année 2025 réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 2 547 M€ au 31 décembre 2025.

On observe une augmentation à périmètre constant des expertises de 1,2 %, soit 31 M€ (hors participations indirectes).

Les valeurs représentatives de la SCPI par part se déclinent comme suit :

- Valeur comptable : 167,83 € ;
- Valeur de réalisation : 112,18 € ;
- Valeur de reconstitution : 136,27 €.

L'OBJECTIF DE DIVERSIFICATION

Au 31 décembre 2025, la SCPI est encore exposée à 64,8 % à des immeubles de bureaux, en baisse d'environ 4 % par rapport au 31 décembre 2024.

L'orientation globale de notre SCPI est une diversification qui se poursuit en allégeant la part bureau.

Votre SCPI dispose de plus de 200 M€ de trésorerie consolidée issue des cessions réalisées en 2025. Ces fonds seront déployés au cours du premier semestre 2026 et devraient accélérer la baisse de la quote-part des bureaux.

ACQUISITIONS / CESSIONS RÉALISÉES EN 2025

Dans son objectif de diversification, votre SCPI a acquis le 23 décembre 2025 deux EHPAD situés à Pons (17) et Argenteuil (95), pour un montant global de 13,4 M€ acte en main, avec un taux de rendement de 6,80 %.

La SCPI a cédé plusieurs immeubles de bureaux :

- 177-181 avenue Pierre Brossolette à Montrouge (92120) pour 17 M€ ;
- Le Parc des Reflets à Roissy-en-France (95700) pour 3 M€ ;
- 41-43 rue Camille Desmoulin à Issy-les-Moulineaux (92130) pour 15 M€ ;
- 9 rue Anna Marly à Lyon (69007) pour 16 M€
- 47 quai d'Austerlitz à Paris (75013) pour 223 M€.

Soit un total de 274 M€

UNE FAIBLE LIQUIDITÉ MAÎTRISÉE

La collecte a repris timidement en 2025 avec 42 186 parts souscrites, soit un volume de 5,9 M€.

Et la mobilisation des équipes « réseau » dans les mois à venir devrait participer à une relance progressive des souscriptions.

Toutefois, afin de laisser la possibilité aux investisseurs bloqués de pouvoir vendre leurs parts, la société de gestion a proposé la mise en place d'un fonds de remboursement qui a été voté à l'assemblée générale du 25 novembre 2024. Ce fonds a été doté de 20 M€. Ce fonds a été utilisé pour environ 17 M€.

UNE HAUSSE DE LA DISTRIBUTION 2025

La distribution brute 2025 s'est élevée à 6,72 € par part, en hausse de 12 centimes par part. Le taux de distribution s'établit à 4,77 %.

L'ENDETTEMENT DE LA SCPI

Au 31 décembre 2025, Accimmo Pierre connaît un endettement de 619 M€ versus 653 M€ l'année précédente, soit un taux d'endettement de 24,3 %.

Cette année, la société de gestion a procédé à des remboursements de crédits pour un montant de 39 M€.

Le ratio d'endettement a augmenté, en raison de la cession de l'immeuble Austerlitz qui a largement contribué à la baisse du dénominateur. Lorsque les fonds issus des cessions seront investis, ce ratio va baisser mécaniquement.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET RÉSOLUTIONS

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

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 certains que la société de gestion a les qualités requises pour faire face à ces transformations et nous les accompagnerons au mieux.

Accimmo Pierre, au travers des équipes de gestion que je remercie pour leur gestion dynamique, nous semble armée pour aborder les évolutions du monde de demain avec un programme d'investissement prudent et diversifié permettant de recentrer le véhicule en profitant de conditions de financement raisonnables et d'opportunités offertes par le marché en reprise.

Le conseil renouvelle sa confiance à la société de gestion et remercie les membres du conseil de surveillance de leur coopération.

Et singulièrement les membres sortants qui ne se représentent pas.

Je remercie aussi le commissaire aux comptes qui nous accompagne dans nos travaux.

Pour le conseil de surveillance

Le Président

André PERON

agissant en qualité de représentant de la SCI GAIA



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI Accimmo Pierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Accimmo Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 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 1^{er} juin 2026

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 2025

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 8,93 % hors taxes du prix de souscription.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, un montant de 531 121,74 €.

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 maximum de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 10 905 111,97 €.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

- Si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,5 % hors taxes du montant des ventes ou des échanges, payé à la SCPI.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 1 % hors taxes du montant net revenant à la SCPI (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 SCPI (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 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé dans le compte de réserve de plus ou moins-values réalisées pour l'exercice 2025, un montant de 1 273 301,84 € hors taxes.

Avec la société BNP Paribas :

Emprunts

- Avenant du 20 juillet 2023 et 12 décembre 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.

Ces avenants sont venus 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 2025, des tirages pour un total net de 70 000 000 € ont été effectués.

La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 1 012 462,48 €.

Le solde restant au 31 décembre 2025 est de 70 M€.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %.

Au titre de l'exercice 2025, 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 2025, l'emprunt a été entièrement remboursé, soit un total de 65 000 000 €.

La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 1 023 278,74 €.

Le solde restant au 31 décembre 2025 est de 0 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %.

Au titre de l'exercice 2025, le montant de cette commission s'élève à 350 000 €.

Paris La Défense, le 1^{er} juin 2026

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 572 225 734,56	1 865 353 211,00	2 912 452 155,21	2 099 299 450,00
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	2 547 610 122,57	1 848 283 211,00	2 901 036 288,93	2 095 889 450,00
Immobilisations en cours	24 615 611,99	17 070 000,00	11 415 866,28	3 410 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-60 000,00	-	-894 710,71	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-60 000,00	-	-894 710,71	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	1 016 764 180,39	674 690 128,00	451 703 939,10	193 026 470,00
Immobilisations financières contrôlées	1 016 764 180,39	674 690 128,00	451 703 939,10	193 026 470,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 016 764 180,39	674 690 128,00	451 703 939,10	193 026 470,00
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	3 588 929 914,95	2 540 043 339,00	3 363 261 383,60	2 292 325 920,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées des immo. financières contrôlées	29 283 312,95	29 283 313,00	363 706 748,98	332 534 180,46
Avances en comptes courants et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	29 283 312,95	29 283 313,00	363 706 748,98	332 534 180,46
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	47 088,02	47 088,02	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...)	47 088,02	47 088,02	49 204,25	49 204,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) (suite)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	100 001 346,32	100 001 346,32	99 266 700,00	99 266 700,00
Locataires et comptes rattachés	24 149 840,52	24 149 840,52	31 228 825,78	31 228 825,78
Locataires douteux	15 413 975,73	15 413 975,73	6 242 042,59	6 242 042,59
Dépréciations des créances douteuses	-9 023 841,59	-9 023 841,59	-5 754 553,11	-5 754 553,11
Autres créances	69 560 659,66	69 560 659,66	67 649 672,74	67 649 672,74
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 452 964,28	1 452 964,28	3 001 357,54	3 001 357,54
Fournisseurs, avoirs à recevoir	120 880,91	120 880,91	681 242,71	681 242,71
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	18 975 383,40	18 975 383,40	17 387 160,30	17 387 160,30
Débiteurs divers	49 011 431,07	49 011 431,07	46 579 912,19	46 579 912,19
Provision pour dépréciations des créances	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00
Valeurs de placement et disponibilités	25 975 419,48	25 975 419,48	79 985 052,28	79 985 052,28
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	20 000 000,00	20 000 000,00
Autres disponibilités	25 975 419,48	25 975 419,48	59 985 052,28	59 985 052,28
TOTAL III	126 023 853,82	126 023 853,82	179 300 956,53	179 300 956,53
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-28 850,28	-28 850,28	-28 850,28	-28 850,28
Dettes	-585 117 803,48	-585 117 803,48	-618 134 840,73	-618 134 840,73
Dettes financières	-441 538 740,36	-441 538 740,36	-476 758 192,00	-476 758 192,00
Dettes d'exploitation	-9 326 960,07	-9 326 960,07	-11 601 319,28	-11 601 319,28
Dettes diverses	-134 252 103,05	-134 252 103,05	-129 775 329,45	-129 775 329,45
Dettes fiscales	-17 828 075,98	-17 828 075,98	-14 929 813,61	-14 929 813,61
Fournisseurs d'immobilisation	-2 673 773,56	-2 673 773,56	-2 401 256,08	-2 401 256,08
Locataires créditeurs	-32 469 678,04	-32 469 678,04	-26 417 649,91	-26 417 649,91
Associés, dividendes à payer	-39 148 978,30	-39 148 978,30	-35 154 211,60	-35 154 211,60
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-42 131 597,17	-42 131 597,17	-50 872 398,25	-50 872 398,25
TOTAL IV	-585 146 653,76	-585 146 653,76	-618 163 691,01	-618 163 691,01
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 511 778,77	1 511 778,77	1 192 225,56	1 192 225,56
Produits constatés d'avance	-512 689,49	-512 689,49	-512 689,49	-512 689,49
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	3 274 455,90	3 274 455,90	1 329 171,59	1 329 171,59
TOTAL V	4 273 545,18	4 273 545,18	2 008 707,66	2 008 707,66
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 163 363 973,14	-	3 290 114 105,76	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	2 114 477 397,24	-	2 188 006 073,64

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	19 007 808,00	-	-159 651,00	18 848 157,00
Capital souscrit	19 007 808,00	-	-159 651,00	18 848 157,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Écart sur remboursements de parts	-	-	10 602 370,45	10 602 370,45
Primes d'émission et de fusion	451 396 696,36	-	-3 791 385,83	447 605 310,53
Prime d'émission ou de fusion	847 128 260,82	-	-3 260 264,09	843 867 996,73
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-395 731 564,46	-	-531 121,74	-396 262 686,20
Acomptes sur liquidation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-105 191 184,62	-	-99 931 739,22	-205 122 923,84
Réserves	2 889 297 320,00	-	-24 267 880,15	2 865 029 439,85
Report à nouveau	23 236 595,47	12 366 870,55	-	35 603 466,02
Résultat en instance d'affectation	12 366 870,55	-12 366 870,55	-	-
Résultat de l'exercice précédent	136 107 999,64	-136 107 999,64	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-123 741 129,09	123 741 129,09	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-9 201 846,87	-9 201 846,87
Résultat de l'exercice	-	-	117 434 038,18	117 434 038,18
Acomptes sur distribution	-	-	-126 635 885,05	-126 635 885,05
TOTAL GÉNÉRAL	3 290 114 105,76	-	-126 750 132,62	3 163 363 973,14

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
PRODUITS IMMOBILIERS	185 530 504,66	214 506 231,54
Loyers	111 624 544,56	129 262 538,71
Produits annexes	3 021 186,73	4 575 525,28
Produits annexes	3 013 183,96	4 569 667,49
Autres produits de gestion courante	8 002,77	5 857,79
Transferts de charges immobilières	-	1 720 462,67
Produits des participations contrôlées	37 662 155,33	45 109 823,85
Reprises de provisions	2 861 556,01	6 742 010,70
Reprises sur provisions pour gros entretien	894 711,20	5 840 429,90
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 966 844,81	901 580,80
Charges remboursées par les locataires	12 175 653,80	13 432 068,20
Primes d'assurance	447 448,53	640 074,96
Taxes foncières	8 668 857,66	9 545 695,02
Taxes sur les bureaux	3 059 347,61	3 246 298,22
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	18 185 408,23	13 663 802,13
Taxes locatives	1 546 969,51	1 460 112,90
Charges locatives	16 638 438,72	12 203 689,23

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) (suite)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
CHARGES IMMOBILIÈRES	49 378 376,00	47 577 903,16
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 361 062,03	27 095 870,33
Primes d'assurance	447 448,53	640 074,96
Taxes foncières	8 668 857,66	9 545 695,02
Taxes sur les bureaux	3 059 347,61	3 246 298,22
Taxes locatives	1 546 969,51	1 460 112,90
Charges locatives	16 638 438,72	12 203 689,23
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 653 275,00	1 500 837,76
Entretiens, réparations	2 408 637,97	1 205 480,73
Travaux refacturables	1 244 637,03	295 357,03
Travaux de gros entretien	-142 425,05	180 598,79
Autres charges immobilières	10 210 330,73	18 300 501,00
Services extérieurs	4 719 003,61	7 980 127,66
Loyer bail à construction	243 957,34	234 970,10
Charges locatives non récupérées	4 203 882,47	7 433 671,16
Primes d'assurance	271 163,80	311 486,40
Autres services extérieurs	1 524 759,37	4 817 521,26
Commissions et honoraires	1 486 106,16	4 709 703,87
Frais de contentieux	38 653,21	104 206,88
Publicité, insertions	-	3 610,51
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	3 966 567,75	5 502 852,08
Impôts fonciers	2 461 261,43	3 572 820,46
Taxes locatives	283 192,11	616 140,25
Taxes sur les bureaux	1 029 219,62	1 308 348,68
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	192 894,59	5 542,69
Dotations aux provisions pour gros entretien	60 000,00	280 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	5 236 133,29	220 095,38
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	5 236 133,29	220 095,28
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	136 152 128,66	166 928 328,38
PRODUITS D'EXPLOITATION	-	7 299 231,97
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	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	7 299 231,97
CHARGES D'EXPLOITATION	12 765 986,71	23 879 574,67
Commissions de la société de gestion	10 905 111,97	21 145 243,45
Commission de gestion	10 905 111,97	13 846 011,48
Commission de souscription	-	30 851,36
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	7 268 380,61
Charges d'exploitation de la société	819 098,32	809 947,83
Services extérieurs	480 620,32	420 649,83
Honoraires	251 257,40	212 518,39
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	203 011,10	180 267,71
Cotisations et contributions	26 351,82	27 863,73

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) (suite)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
Impôts et taxes	338 478,00	389 298,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	338 478,00	389 298,00
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	289 034,88	1 198 241,79
Frais de tenue de conseils et assemblées	-142 027,97	750 830,24
Pertes sur créances irrécouvrables	-	222 199,91
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	431 062,85	225 211,64
Dotations aux amortissements d'exploitation	752 741,54	726 141,36
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-12 765 986,71	-16 580 342,70
PRODUITS FINANCIERS	3 383 485,32	1 812 029,86
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	3 383 485,32	1 812 029,86
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	9 335 589,09	16 052 002,43
Charges d'intérêts des emprunts	8 385 589,09	16 052 002,43
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	950 000,00	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-5 952 103,77	-14 239 972,57
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	3,51
Produits exceptionnels	-	3,51
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	16,98
Charges exceptionnelles	-	16,98
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-13,47
TOTAL DES PRODUITS	188 913 989,98	223 617 496,88
TOTAL DES CHARGES	71 479 951,80	87 509 497,24
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	117 434 038,18	136 107 999,64

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Pas de fait caractéristique sur l'année 2025.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 531 121,74 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 30 851,36 €.

L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions des commissions d'arbitrages facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 1 273 301,84 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 7 268 380,61 €.

L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions d'honoraires divers a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 899 176,67 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 720 462,67 €.

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.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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.

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

Plan prévisionnel d'entretien

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'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément 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 31/12/2024	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	2 857 068 688,98	41 208 855,91	-	392 126 647,75	2 506 150 897,14
Frais d'acquisitions	45 858 553,96	795 100,00	-	3 147 179,59	43 506 474,37
Immobilisations en cours	10 028 566,28	17 769 417,14	-	3 774 296,43	24 023 686,99
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	1 387 300,00	15 825,00	-	811 200,00	591 925,00
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	2 914 343 109,22	59 789 198,05	-	399 859 323,77	2 574 272 983,50
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-1 890 954,01	-	-	156 294,93	-2 047 248,94
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	2 912 452 155,21	59 789 198,05	-	400 015 618,70	2 572 225 734,56
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	122 399 735,75	-	10 000 032,29	-	132 399 768,04
Société civile immobilière	329 304 203,35	226 100 000,00	328 960 209,00	-	884 364 412,35
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPICAV	10 601 098,02	283,46	-10 000 032,29	-	601 349,19
Société civile immobilière	353 105 650,96	46 236 000,70	-328 960 209,00	41 699 478,90	28 681 963,76
TOTAL	815 410 688,08	272 336 284,16	-	41 699 478,90	1 046 047 493,34
TOTAL GÉNÉRAL	3 727 862 843,29	332 125 482,21	-	441 715 097,60	3 618 273 227,90

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 855 429 442,77	1 244 840 000,00	2 224 553 871,15	1 503 405 000,00
Commerces	536 448 163,23	423 546 700,00	535 748 690,94	428 834 450,00
Entrepôts	116 190 751,57	146 850 000,00	114 570 381,84	143 080 000,00
Locaux d'activité	-	-	-	-
Hôtellerie	26 161 765,00	20 600 000,00	26 163 345,00	20 570 000,00
EHPAD	13 380 000,00	12 446 511,00	-	-
TOTAL	2 547 610 122,57	1 848 283 211,00	2 901 036 288,93	2 095 889 450,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	24 615 611,99	17 070 000,00	11 415 866,28	3 410 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	793 397 525,64	466 917 837,61	300 337 284,35	61 613 528,21
Camping	13 499 986,50	15 967 516,50	13 499 986,50	15 107 777,10
Hôtellerie	127 663 919,00	128 227 647,71	55 663 919,00	51 627 806,52
Établissement de santé	82 202 749,25	63 577 125,73	82 202 749,25	64 677 358,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	24 864 276,95	24 864 276,95	289 987 712,98	258 815 144,46
Camping	-	-	-	-
Hôtellerie	4 419 036,00	4 419 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00
Établissement de santé	-	-	-	-
TOTAL	1 046 047 493,34	703 973 440,50	815 410 688,08	525 560 650,30
TOTAL GÉNÉRAL	3 618 273 227,90	2 569 326 651,50	3 727 862 843,29	2 624 860 100,30

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Décalage période dépenses prévisionnelles	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2024		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Provision 2025
Dépenses prévisionnelles sur 2022	21 535,00	-	-	-	-	21 535,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	250 000,90	-	-	-	-	250 000,90	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	428 172,00	-	-	-	-	428 172,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	40 000,00	-	-	-	-	40 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	10 002,80	-	-	60 000,00	-	10 002,80	60 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	85 000,00	-	-	-	-	85 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	60 000,00	-	-	-	-	60 000,00	-
TOTAL GÉNÉRAL	894 710,70	-	-	60 000,00	-	894 710,70	60 000,00

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

Désignation	SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	30 598 089,44	29 816 753,55	22 145 424,00	29 362 741,64
Dettes	-	-10 131 628,09	-	-20 146 576,42
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	6 098 942,85	1 201 072,85	4 551 576,00	2 275 679,78
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	36 697 032,29	20 886 198,30	26 697 000,00	11 491 845,00
Compte Courant	393 854,87	393 854,87	10 393 603,70	10 393 603,70
TOTAL	393 854,87	393 854,87	10 393 603,70	10 393 603,70
TOTAL GÉNÉRAL	37 090 887,16	21 280 053,17	37 090 603,70	21 885 448,70

SCI LYON BUSINESS PARK

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	27 700 000,00	48 716 146,00	27 730 000,00
Dettes	9 072,83	-8 629 919,03	9 072,83	-8 103 908,97
Autres actifs	889 682,00	3 688 729,19	889 682,00	2 330 265,65
Disponibilités	1 439 213,00	1 355 503,61	1 439 213,00	4 077 641,66
Autres passifs	-1 994 889,17	-2 154 248,40	-1 994 889,17	-372 808,94
TOTAL	49 059 224,66	21 960 065,37	49 059 224,66	25 661 189,40
Compte Courant	8 000 000,00	8 000 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
TOTAL	8 000 000,00	8 000 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	57 059 224,66	29 960 065,37	54 559 224,66	31 161 189,40

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 499 987,00	15 095 169,82	13 499 987,00	14 589 927,16
Dettes	-	-182 067,14	-	-672 699,08
Autres actifs	-	444 115,37	-	407 593,01
Disponibilités	-	610 298,44	-	782 956,01
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	13 499 987,00	15 967 516,50	13 499 987,00	15 107 777,10
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 987,00	15 967 516,50	13 499 987,00	15 107 777,10

SCI LE CARAT

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	155 736 767,62	65 550 000,00	155 736 767,62	66 600 000,00
Dettes	-48 783 938,43	-36 523 849,80	-107 744 147,43	-76 629 700,18
Autres actifs	1 314 124,93	20 051 091,13	1 314 124,93	2 253 713,00
Disponibilités	724 864,97	403 809,21	724 864,97	10 194 995,41
Autres passifs	-578 980,63	-	-578 980,63	-
TOTAL	108 412 838,46	49 481 050,54	49 452 629,46	2 419 008,23
Compte Courant	177 300,15	177 300,15	73 223 683,48	73 223 683,48
TOTAL	177 300,15	177 300,15	73 223 683,48	73 223 683,48
TOTAL GÉNÉRAL	108 590 138,61	49 658 350,69	122 676 312,94	75 642 691,71

SCI FONTENAY

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	62 172 260,44	32 350 000,00	62 172 260,44	33 870 000,00
Dettes	-3 070 601,79	-3 647 985,83	-33 070 601,79	-32 626 165,44
Autres actifs	682 379,19	1 352 842,03	682 379,19	1 198 079,00
Disponibilités	1 312 001,41	1 507 197,64	1 312 001,41	1 655 811,80
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	61 096 039,25	31 562 053,84	31 096 039,25	4 097 725,36
Compte Courant	1 337 747,41	1 337 747,41	31 351 051,28	31 351 051,28
TOTAL	1 337 747,41	1 337 747,41	31 351 051,28	31 351 051,28
TOTAL GÉNÉRAL	62 433 786,66	32 899 801,25	62 447 090,53	35 448 776,64

SCI AP NEON

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	48 149 850,30	54 614 737,59	49 400 000,00
Dettes	6 913 190,83	-3 094 356,57	-24 086 809,17	-34 524 401,86
Autres actifs	77 162,58	1 314 979,48	77 162,58	1 415 748,02
Disponibilités	-	1 468 580,54	-	1 652 526,38
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	61 605 091,00	47 839 053,75	30 605 091,00	17 943 872,54
Compte Courant	1 279 374,52	1 279 374,52	32 279 374,52	32 279 374,52
TOTAL	1 279 374,52	1 279 374,52	32 279 374,52	32 279 374,52
TOTAL GÉNÉRAL	62 884 465,52	49 118 428,27	62 884 465,52	50 223 247,06

SCI AP OKABE

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	159 757 063,45	96 899 220,93	159 757 063,45	97 060 000,00
Dettes	-52 673 165,96	-58 201 777,99	-126 673 165,96	-126 974 279,62
Autres actifs	8 314 702,50	11 845 933,21	8 314 702,50	7 027 095,29
Disponibilités	-	1 541 857,11	-	395 825,16
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	115 398 599,99	52 085 233,26	41 398 599,99	-22 491 359,17
Compte Courant	2 436 000,00	2 436 000,00	61 000 000,00	37 509 107,12
TOTAL	2 436 000,00	2 436 000,00	61 000 000,00	37 509 107,12
TOTAL GÉNÉRAL	117 834 599,99	54 521 233,26	102 398 599,99	15 017 747,95

SCI AP PERSPECTIVES

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	216 679 798,17	134 899 000,74	216 679 798,17	137 580 000,00
Dettes	-127 471 292,13	-90 807 631,71	-190 471 292,13	-150 970 779,35
Autres actifs	45 820 093,96	6 429 641,81	45 820 093,96	1 386 984,61
Disponibilités	-	434 323,13	-	4 322 062,20
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	135 028 600,00	50 955 333,98	72 028 600,00	-7 681 732,54
Compte Courant	4 240 000,00	4 240 000,00	64 740 000,00	57 058 324,36
TOTAL	4 240 000,00	4 240 000,00	64 740 000,00	57 058 324,36
TOTAL GÉNÉRAL	139 268 600,00	55 195 333,98	136 768 600,00	49 376 591,82

SCI AP ALPE HUEZ

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	166 603 515,53	129 000 000,00	166 603 515,53	124 500 000,00
Dettes	-39 782 117,78	-5 643 124,76	-111 782 117,78	-73 787 885,27
Autres actifs	704 734,80	3 185 665,43	704 734,80	107 950,85
Disponibilités	137 786,45	1 685 107,04	137 786,45	807 740,94
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	127 663 919,00	128 227 647,71	55 663 919,00	51 627 806,52
Compte Courant	4 419 036,00	4 419 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00
TOTAL	4 419 036,00	4 419 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00
TOTAL GÉNÉRAL	132 082 955,00	132 646 683,71	129 382 955,00	125 346 842,52

SPPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2 (814 986,87 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	82 202 749,25	62 950 644,15	82 202 749,25	64 641 626,73
Dettes	-	-89 043,83	-	-63 177,44
Autres actifs	-	415,88	-	3 612,62
Disponibilités	-	715 109,53	-	95 296,09
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	82 202 749,25	63 577 125,73	82 202 749,25	64 677 358,00
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	82 202 749,25	63 577 125,73	82 202 749,25	64 677 358,00

SCI AP AUSTERLITZ				
Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	226 100 100,00	-	-	-
Dettes	-	-12 675 161,79	-	-
Autres actifs	-	8 061 361,69	-	-
Disponibilités	-	196 762 648,67	-	-
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	226 100 100,00	192 148 848,57	-	-
Compte Courant	7 000 000,00	7 000 000,00	-	-
TOTAL	7 000 000,00	7 000 000,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	233 100 100,00	199 148 848,57	-	-

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 (1 172 065 actions)	36 697 032,29	20 886 198,30	39 746 324,10	2 039 965,12	41 786 289,22	50,00 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,65	21 960 065,37	5 945 885,00	358 328,60	21 413 278,41	100,00 %
SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	15 967 516,50	411 933 294,93	26 979 467,87	421 666 681,42	3,79 %
SCI FONTENAY	61 096 039,25	31 562 053,84	6 207 596,00	1 006 281,48	31 562 053,84	100,00 %
SCI LE CARAT	108 412 838,45	49 481 050,54	14 885 860,00	-3 030 471,30	50 771 397,67	100,00 %
SCI AP NEON	61 605 091,00	47 839 053,75	32 163 500,00	1 673 653,79	47 839 537,97	100,00 %
SCI AP OKABE	115 398 600,00	52 085 233,26	12 437 900,00	3 187 238,96	52 117 834,11	100,00 %
SCI AP PERSPECTIVES	135 028 600,00	50 955 333,98	19 800 000,00	4 497 917,97	50 955 711,43	100,00 %
SCI ALPE D'HUEZ	127 663 919,00	128 227 647,71	8 200,00	2 326 441,18	80 823 801,58	100,00 %
SPPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2 (814 986,87 actions)	82 202 749,25	63 577 125,73	201 299 693,02	12 621 558,64	204 530 500,93	31,09 %
SCI AUSTERLITZ	226 100 100,00	192 148 848,57	22 610 200,00	-33 951 351,43	192 148 848,57	100,00 %
TOTAL	1 016 764 180,39	674 690 127,55	767 038 453,05	17 709 030,88	1 195 615 935,15	

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Détail des dettes financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Fonds de roulement syndics	47 088,02	49 204,25	Emprunts contractés par la SCPI	429 595 006,00	464 384 950,00
TOTAL	47 088,02	49 204,25	Dépôts de garantis versés	11 943 734,36	12 373 242,00
			TOTAL	441 538 740,36	476 758 192,00

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	29 283 312,95	29 283 312,95	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	29 283 312,95	29 283 312,95				

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 31/12/2025
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
FABRIK / MONTREUIL	LA BANQUE POSTALE 7 ans ⁽²⁾	06/03/2019	06/03/2026	1,230 %	55 537 000,00	51 161 000,00	51 161 000,00
Emprunt corporate	BECM ⁽³⁾	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 +1,0 %	150 000 000,00	70 000 000,00	70 000 000,00
SCI LE CARAT / SCI FONTENAY / LE QUATUOR	NATIXIS 5 ans ⁽⁴⁾	17/12/2025	17/12/2030	EUR +1,8 %	92 000 000,00	52 934 006,00	52 934 006,00
TOTAL							429 095 006,00
Intérêts courus sur emprunts							500 000,00
TOTAL GÉNÉRAL							429 595 006,00

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2025, 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 2025, la charge supportée a été de 85 808,56 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 60 648,96 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 42 186,23 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	51 161 000,00	255 000 000,00	-	306 161 000,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	70 000 000,00	52 934 006,00	-	122 934 006,00
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	121 161 000,00	307 934 006,00	-	429 095 006,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2025	Détail des dettes diverses	31/12/2025
Appels de charges syndics et ADB	41 308 563,44	Acomptes sur charges refacturées	41 308 563,46
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	1 573 845,19	Fournisseurs d'immobilisations	2 673 773,56
Créances fiscales	18 975 383,40	Dettes fiscales	17 828 075,98
Quote-part Indivisaire à recevoir	2 666 784,02	Quote-part indivisaire à reverser	497 147,53
Charges avancées sur sinistres	-	Locataires crédateurs	32 363 005,59
Charges avancées en attente de remboursement	-	Associés / Dividendes à payer	39 148 978,30
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Avances sur acquisition d'immobilisations	-	Compte d'attente marché des parts	-
Produit à recevoir	739 953,00	Fond de roulement FRGM	-
Débiteurs divers	4 296 130,61	Travaux à refacturer	106 672,45
TOTAL	69 560 659,66	Trop perçus sur souscription	55 232,00
		Fonds reçus sans BS	101 262,65
		Crédateurs divers	169 391,53
		TOTAL	134 252 103,05

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 18 848 157 € divisé en 18 848 157 parts de 1 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2024	19 007 808,00
Mouvements de l'exercice	-159 651,00
Réduction du capital	-
Souscriptions : 42 186 parts	42 186,00
Retraits : 201 837 parts	-201 837,00
Solde au 31 décembre 2025	18 848 157,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	847 128 260,82
Mouvements de l'exercice	-3 260 264,09
Souscriptions : 42 186 parts	5 906 040,00
Retraits : 201 837 parts	-9 166 304,09
Solde au 31 décembre 2025	843 867 996,73

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

Solde au 31 décembre 2024	-105 191 184,62
Sous-total des immeubles vendus	-97 703 573,66
Astree - MONTRouGE	-13 214 232,53
PARIS - 47 Austerlitz	-70 746 264,77
PARIS - Avia	-3 000,00
CORBAS - Rue des Corbèges	-7 916,67
Enox - GENNEVILLIERS	-1 301,11
Euralliance - LA MADELEINE	-3 000,00
ISSY-LES-MOULINEAUX - Kianos	-7 773 799,78
AMIENS	-2 410,69
NEUILLY-SUR-SEINE - 127 Charles-de-Gaule	3 776 984,94
Parc des Reflets	-3 513 483,00
LYON 7 - Le Rubik	-6 215 150,05
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-3 074 338,30
Sortie de composants et travaux sur immeubles vendus	-3 074 338,30
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-37 352,48
Distribution plus-value	-37 352,48
Sous-total du fonds de remboursement	883 525,22
Fonds de remboursement	883 525,22
Solde au 31 décembre 2025	-205 122 923,84

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024

Bénéfice net 2024	136 107 999,64
Report à nouveau 2023	23 236 595,47
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	159 344 595,11
Dividendes versés au titre de 2024	-123 741 129,09
REPORT À NOUVEAU 2024	35 603 466,02

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	-395 731 564,46
Mouvements de l'exercice	-531 121,74
Commission de souscription	-531 121,74
Régularisation prélèvement sur prime RAN	-
Solde au 31 décembre 2025	-396 262 686,20

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2024	-
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	-

ÉCART SUR REMBOURSEMENT DE PARTS

Solde au 31 décembre 2024	-
Mouvements de l'exercice	10 602 370,45
Solde au 31 décembre 2025	10 602 370,45

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	-229 409,89	656 290,15
Conseil de surveillance, remboursement de frais	24 597,29	30 838,72
Conseil de surveillance, assurance	7 566,66	6 701,37
Jetons de présence	55 217,97	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	222 199,91
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	431 062,85	225 211,64
TOTAL	289 034,88	1 198 241,79

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	45 078,11	708 658,47
Indemnités d'occupation	-64 218,92	177 881,52
Indemnités d'assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	114 992,44	3 170 261,79
Travaux refacturés	1 244 637,67	309 238,25
Contribution additionnelle	8 384,08	8 166,54
Indemnités assurances	806 531,36	-
Indemnités diverses	850 562,12	197 313,10
Indemnités assurances/sinistres	7 217,10	-
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-1 852,18
Autres produits de gestion courante	8 002,77	5 857,79
TOTAL	3 021 186,73	4 575 525,28

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente LE NOBEL - LYON 3 ^{ème})	-	-594 700,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente CORBAS - Rue des Corbèges)	-	-301 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente NEUILLY)	-	-346 151,34
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente NEMO - AMIENS, GLISY)	-	-260 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente BRGE)	-	-222 500,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente CAVI - Boulevard des frères Voisins - PARIS)	-	-568,11
Divers	-	4 456,78
TOTAL	-	-1 720 462,67

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commissions de souscription	-	-38 254,39
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente CORB)	-	-3 401 500,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente NEUI)	-	-2 749 400,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente KAAR)	-	-340 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente CHAG)	-	-187 500,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente PERI)	-	-156 250,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente VELI)	-	-155 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente CHAB)	-	-126 562,50
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente ANGL)	-	-100 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente NEW1)	-	-45 000,00
Divers	-	234,92
TOTAL	-	-7 299 231,97

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	3 383 485,32	1 812 029,86
TOTAL	3 383 485,32	1 812 029,86
Charges financières		
Charges financières diverses	950 000,00	-
Intérêts sur emprunt	8 385 589,09	16 052 002,43
TOTAL	9 335 589,09	16 052 002,43
RÉSULTAT FINANCIER	-5 952 103,77	-14 239 972,57

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	-	3,51
TOTAL	-	3,51
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-	16,98
TOTAL	-	16,98
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-13,47

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants	Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France		Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Commissions d'arbitrage	1 273 301,84	Dividende encaissé	3 623 775,71
Commissions de souscription	531 121,74	Nominal de l'avance en compte-courant	8 000 000,00
Commissions de gestion	10 905 111,97	Intérêts versés / reçus	-

Détails	Montants
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 015 661,32
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	1 529 898,89
Nominal de l'avance en compte-courant	290 107,71
Intérêts versés / reçus	411 605,59
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé	1 215 520,00
Nominal de l'avance en compte-courant	-0,08
Intérêts versés / reçus	763 302,32
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé	3 541 953,00
Nominal de l'avance en compte-courant	1 264 572,28
Intérêts versés / reçus	332 614,24
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé	2 792 619,36
Nominal de l'avance en compte-courant	1 279 374,52
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

Détails	Montants
Tiers : SCI AP OKABE	
Dividende encaissé	2 865 376,10
Nominal de l'avance en compte-courant	2 436 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP ALPE D'HUEZ	
Dividende encaissé	6 955 959,00
Nominal de l'avance en compte-courant	4 419 036,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2	
Dividende encaissé	3 748 939,60
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP PERSPECTIVES	
Dividende encaissé	8 863 225,20
Nominal de l'avance en compte-courant	4 240 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AUSTERLITZ	
Dividende encaissé	-
Nominal de l'avance en compte-courant	7 000 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)**ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	9 638 757,93
Fournisseurs avoirs à recevoir	120 880,91
Intérêts courus sur créances rattachées des participations	354 222,52
TOTAL	10 113 861,36

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	500 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 909 870,45
Locataires avoirs à établir	1 968 578,95
Dettes fiscales	1 341 936,59
TOTAL	8 720 385,99

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2025
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	5 754 553,11	5 236 133,29	1 966 844,81	-	9 023 841,59
Dépréciation des créances diverses	99 288,00	-	-	-	99 288,00
Provisions pour risques et charges	28 850,28	-	-	-	28 850,28
TOTAL	5 882 691,39	5 236 133,29	1 966 844,81	-	9 151 979,87

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
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 17/12/2025	
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, « Immeuble Enox » à Gennevilliers, « Immeuble Lesquin » à Lesquin, « Immeuble Thouare-sur-Loire » à Thouare-sur-Loire), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 52,93 millions d'euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Nantissements de parts : nantissement de parts 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). 	-
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) : < 55 %. 	-
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.	-
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 %. 	-

Engagements donnés	Montants
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	
Promesses de ventes d'un actif à Villeneuve d'Ascq signé le 25/07/2025.	5 000 000,00
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 correspondant 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 Périgarès 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 correspondant 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 « Périgarès 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

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

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	
							2024	2025
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751	394 067	11 411 818	-	-
75015 PARIS 8, rue Armand Moisant	26/10/16	749	6 510 000	468 036	8 775	6 986 811	-	-
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	864 924	222 861 243	-	-
TOTAL BUREAUX PARIS		14 384	253 762 767	2 433 960	1 273 266	257 469 994	497 730 000	299 850 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher	30/06/10	3 612	6 154 677	367 984	-	6 522 661	-	-
35 % en indivision								
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 63bis, avenue Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	42 800 000	3 043 194	43 419	45 886 613	-	-
92120 MONTROUGE 16/18/20, rue Barbès	24/07/17	15 599	115 000 000	6 200	43 510	115 049 710	-	-
92240 MALAKOFF 2 à 6, av. Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000	-	997 462	31 197 462	-	-
92250 LA GARENNE-COLOMBES Vision - 89-91, boulevard National	17/02/14	7 888	28 590 000	3 500	5 009 973	33 603 473	-	-
93000 BOBIGNY 1-3 et 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 327	49 260 000	4 150	4 113 559	53 377 709	-	-
93200 SAINT-DENIS Le Podium - 1, rue du Parc à Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650	654 584	26 159 234	-	-
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83 lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 050	259 035 160	14 153	14 519 330	273 568 643	-	-
Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81 lieudit rue de Valmy								
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France	01/10/15	20 049	117 154 960	46 152	5 798 947	123 000 059	-	-
80 % en indivision								
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, avenue Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200	3 950	6 289 791	-	-
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 555	132 587 100	4 700	8 762 523	141 354 323	-	-
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 306	24 333 000	5 500	52 863	24 391 363	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 286	31 150 000	5 829	1 415 056	32 570 885	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 591	30 053 356	3 880	1 103 578	31 160 814	-	-
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 820 420	20 405 415	-	-
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775	85 544	3 317 319	-	-
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	2 982 248	134 789 928	-	-
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	18 696	109 253 326	7 744 909	1 433 686	118 431 921	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		182 711	1 159 731 220	12 505 450	48 840 653	1 221 077 323	687 417 500	633 690 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise - 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150	865 170	21 369 320	-	-
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guillibert Gautier de la Lauzière	06/11/19	4 381	20 075 000	417 503	3 500	20 496 003	-	-
63000 CLERMONT-FERRAND Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	8 987	6 109 787	-	-
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauchy	06/11/19	10 870	31 303 792	583 098	426 422	32 313 312	-	-
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 774	17 400 000	9 825	3 950	17 413 775	-	-
44300 NANTES Ilôt 4B - ZAC du Pré Gauchet	09/11/20	15 678	60 898 594	1 116 753	4 493 467	66 508 814	-	-
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 420	4 999 999	5 922	3 950	5 009 871	-	-
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 Faubourg de Roubaix	08/02/19	3 094	17 700 000	19 200	12 495	17 731 695	-	-
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Park Plaza - Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 853	11 050 000	988 625	66 655	12 105 280	-	-
34000 MONTPELLIER ZAC Cambacérés 1	31/03/21	8 269	26 608 600	574 250	384 273	27 567 123	-	-
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	42 650 000	-	516 575	43 166 575	-	-
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	13 450	6 965 400	-	-
06200 NICE 1, boulevard Maître Maurice Slama	24/07/12	6 829	23 248 000	4 550	7 150	23 259 700	-	-
69120 VAULX-EN-VELIN Le Chrysalis 2-4, avenue des Canuts	04/12/14	11 843	43 885 000	4 625	77 438	43 967 063	-	-
59000 LILLE 555-559, avenue Willy Brandt	18/10/12	7 355	27 977 000	6 628	54 876	28 038 504	-	-
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		110 831	366 187 431	3 738 430	6 956 265	376 882 126	318 257 500	311 300 000
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES Rue des Frères Lumière 51 % en indivision	15/10/12	7 222	12 182 005	11 128	801 263	12 994 396	-	-
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	35 198	12 396 654	-	-
78340 LES-CLAYES-SOUS-BOIS 80, avenue Henri Barbusse	20/12/21	37 877	71 000 000	5 133 371	16 005	76 149 377	-	-
78200 BUCHELAY Rue de l'Aveyron	27/04/22	5 091	10 903 700	836 890	17 895	11 758 485	-	-
78200 BUCHELAY 2 et 81, rue du Béarn	26/09/22	35 073	106 982 749	1 621 312	13 940	108 618 001	-	-
92230 GENNEVILLIERS Av. du Vieux Chemin de Saint-Denis	08/07/22	25 954	71 105 548	4 978 855	44 935	76 129 339	-	-

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	
							2024	2025
92230 GENNEVILLIERS Av. du Vieux Chemin de Saint-Denis	26/07/23	1 602	7 417 800	154 400	60 580	7 632 780	-	-
TOTAL COMMERCE REGION PARISIENNE		123 311	314 325 802	12 739 913	989 817	328 055 532	265 286 650	260 013 300
COMMERCE PROVINCE								
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68 % en indivision Bail à construction	29/11/12	5 414	17 673 200	3 264	748 558	19 784 573	-	-
80090 AMIENS 50, avenue de Grèce	27/04/22	5 784	11 503 400	830 389	12 955	12 346 744	-	-
73230 SAINT-ALBAN-LEYSSE 43, rue du Marocaz	27/04/22	3 698	8 934 900	636 301	13 315	9 584 516	-	-
25000 BESANCON 3, 5, 7 et 9, rue André Breton	27/04/22	5 573	12 582 800	886 747	13 315	13 482 862	-	-
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE Chemin du Mazaud	27/04/22	4 481	5 796 700	420 849	11 755	6 229 304	-	-
68000 COLMAR 16, rue Émile Schwoerer	27/04/22	5 859	10 723 800	748 393	12 955	11 485 148	-	-
88000 ÉPINAL 13, avenue de Saint-Dié	27/04/22	6 007	8 984 800	639 727	11 875	9 636 402	-	-
57600 FORBACH 115, rue Saint Guy	27/04/22	4 747	4 897 200	354 197	488 195	5 739 592	-	-
62232 FOUQUIÈRES-LEZ-BÉTHUNE Zone Actipolis	27/04/22	5 731	9 354 600	665 116	12 955	10 032 671	-	-
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	11 395	13 577 012	-	-
06130 GRASSE 34, chemin de la Madeleine	27/04/22	3 275	6 926 000	499 067	12 115	7 437 182	-	-
59330 HAUTMONT 143, rue de Louvroil	27/04/22	3 782	6 136 500	444 179	13 195	6 593 874	-	-
62219 LONGUENESSE Lieu dit La Verte Écuelle	27/04/22	4 773	6 925 800	498 367	40 415	7 464 582	-	-
25200 MONTBÉLIARD Rue Jacques Foillet	27/04/22	4 530	9 094 800	647 280	12 955	9 755 035	-	-
27950 SAINT-MARCEL 10 et 12, rue René Cassin	27/04/22	4 725	10 364 100	734 422	9 475	11 107 997	-	-
62280 SAINT-MARTIN-BOULOGNE 21, rue Mont Joie	27/04/22	5 731	10 394 000	746 843	12 115	11 152 958	-	-
13127 VITROLLES 1, esplanade de Liourat	27/04/22	5 289	9 186 000	664 317	176 255	10 026 572	-	-
74700 SALLANCHES 470/504 Clos de l'Île Roche	07/02/23	12 569	32 460 443	488 508	6 655	32 955 606	-	-
TOTAL COMMERCE PROVINCE		97 664	194 611 743	10 800 884	1 620 454	208 392 632	163 547 800	163 533 400
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	11 850	12 950	13 024 800	-	-
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	57 589	39 300 397	367 345	161 998	39 829 740	-	-
69720 SAINT-LAURENT-DE-MURE 14, avenue du Maréchal Juin	06/05/15	13 516	8 150 000	-	84 962	8 234 962	-	-
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3 950	971 334	10 075 284	-	-
44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	5 457	7 220 000	4 400	97 935	7 322 335	-	-
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Rue Clément Ader ZAC La Clé Saint-Pierre	09/02/23	4 287	7 044 369	17 4459	61 455	7 280 284	-	-

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	
							2024	2025
28630 GELLAINVILLE Rue des frères Lumière	28/06/23	12 545	17 102 313	373 800	512 103	17 988 216	-	-
62755 SAINT-LÉONARD 2, rue de la Croix-Faille	31/03/23	8 459	10 334 141	266 900	1 834 091	12 435 132	-	-
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		124 081	111 251 220	1 202 704	3 736 827	116 190 752	143 080 000	146 850 000
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
13002 MARSEILLE 25/27, rue Forbin	30/01/20	5 324	26 050 000	85 133	26 632	26 161 765	-	-
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		5 324	26 050 000	85 133	26 632	26 161 765	20 570 000	20 600 000
EHPAD RÉGION PARISIENNE								
95100 ARGENTEUIL 11, rue Bouin	23/12/25	3 320	7 788 000	-	-	7 788 000	-	-
TOTAL EHPAD RÉGION PARISIENNE		3 320	7 788 000	-	-	7 788 000	-	7 244 651
EHPAD AUTRES RÉGIONS								
17800 PONS 47, rue Émile Combes	23/12/25	4 484	5 592 000	-	-	5 592 000	-	5 201 860
TOTAL EHPAD AUTRES RÉGIONS		4 484	5 592 000	-	-	5 592 000	-	5 201 860
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		658 306	2 439 300 183	43 506 474	63 443 914	2 547 610 123	2 095 889 450	1 848 283 211
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		650 502	2 425 920 183	43 506 474	63 443 914	2 534 230 123	1 818 489 450	1 835 836 700

IMMOBILISATIONS EN COURS**BUREAUX RÉGION PARISIENNE**

93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	-	110 387	-	-	110 387	-	-
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	-	3 688	-	-	3 688	-	-
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	-	171 192	-	-	171 192	-	-
92240 MALAKOFF 2 à 6, av. Paul Vaillant Couturier	11/09/13	-	7 931	-	-	7 931	-	-
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	-	339 606	-	-	339 606	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	-	105 715	-	-	105 715	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	-	128 661	-	-	128 661	-	-
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80 % en indivision	01/10/15	-	252 316	-	-	252 316	-	-
93200 SAINT-DENIS Le Podium 1, rue du Parc à Charbon	30/12/14	-	26 136	-	-	26 136	-	-
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, avenue Gaston Roussel	07/07/11	-	119 825	-	-	119 825	-	-
93000 BOBIGNY 1-3 et 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	-	8 524	-	-	8 524	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		-	1 273 981	-	-	1 273 981	-	-

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	
							2024	2025
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guilibert Gautier de la Lauzière	06/11/	-	27 053	-	-	27 053	-	-
63000 CLERMOND-FERRAND Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	-	13 009	-	-	13 009	-	-
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	-	30 111	-	-	30 111	-	-
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauchy	06/11/	-	26 775	-	-	26 775	-	-
44300 NANTES Ilôt 4B - ZAC du Pré Gauchet	09/11/20	-	27 356	-	-	27 356	-	-
59000 LILLE 39, rue du Faubourg de Roubaix	08/02/	-	43 048	-	-	43 048	-	--
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Park Plaza - Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	-	103 008	-	-	103 008	-	-
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	-	12 229	-	-	12 229	-	-
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/12	-	40 767	-	-	40 767	-	-
06200 NICE 1, boulevard Maître Maurice Slama	24/07/12	-	211 864	-	-	211 864	-	-
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		-	535 219	-	-	535 219	-	-
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78200 BUCHELAY 2 et 81, rue du Béarn	26/09/22	-	677 100	-	-	677 100	-	-
78340 LES-CLAYES-SOUS-BOIS 80, avenue Henri Barbusse	20/12/21	-	559 685	-	-	559 685	-	-
78310 COIGNIÈRES Rue des Frères Lumière 51 % en indivision	15/10/12	-	615	-	-	615	-	-
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		-	1 237 400	-	-	1 237 400	-	-
COMMERCES PROVINCE								
62280 SAINT-MARTIN-BOULOGNE 21, rue Mont Joie	27/04/22	-	466 872	-	-	466 872	-	-
62219 LONGUENESSE Lieudit La Verte Écuelle	27/04/22	-	336 072	-	-	336 072	-	-
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68 % en indivision Bail à construction	29/11/12	-	8 466	-	-	8 466	-	-
TOTAL COMMERCES PROVINCE		-	811 410	-	-	811 410	-	-
HÔTELLERIE RÉGION PARISIENNE								
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE Le Village des Rosiers 77 rue des Rosiers	27/07/23	5 380	19 987 100	591 925	-	20 579 025	-	-
TOTAL HÔTELLERIE RÉGION PARISIENNE		5 380	19 987 100	591 925	-	20 579 025	3 410 000	17 070 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	-	70 584	-	-	70 584	-	-
69720 SAINT-LAURENT-DE-MURE 14, avenue du Maréchal Juin	06/05/15	-	98 366	-	-	98 366	-	-
44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	-	9 626	-	-	9 626	-	-
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		-	178 576	-	-	178 576,33	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		5 380	24 023 687	591 925	-	24 615 612	3 410 000	17 070 000

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3, rue du Passeur de Boulogne 50 %⁽²⁾ en indivision de 19 362 m² - Actif vendu au 31/12/20	09/12/14	8 404	36 697 032	-	-	36 697 032	-	-
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	59 437 036	1 659 004	-	61 096 039	-	-
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	107 058 660	1 354 178	-	108 412 838	-	-
SCI AP NEON								
92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	61 592 891	12 200	-	61 605 091	-	-
SCI AP OKABE								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	115 378 000	20 600	-	115 398 600	-	-
SCI AP PERSPECTIVES								
93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	134 999 000	29 600	-	135 028 600	-	-
SCI AUSTERLITZ								
75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	30/10/24	2 348	226 100 100	-	-	226 100 100	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		102 259	741 262 719	3 075 582	-	744 338 301	35 952 339	444 957 772
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 BUREAUX AUTRES RÉGIONS		21 787	47 844 314	1 214 910	-	49 059 225	25 661 189	21 960 065

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	
							2024	2025
CAMPINGS AUTRES RÉGIONS								
SPPICAV								
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-SAINT-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-SAUDRE (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 - VIAS (34) Route départementale • Soleil Vivarais SAMPZON (07) - Route du Rocher • Escalé Saint-Gilles BENODET (29) - Cor de la Mer • La Ribeyre MUROL (63) - Jassat • Anse du Brick MAUPERTUS-SUR MER (50) 18 Anse du Brick • Aloha SÉRIGNAN (34) - Allée des Dunes • Moulin de l'éclis - ASSERAC (44) 5 bis, rue de La Plage • Le Kérou - CLOHARS CARNOET (29) 15, rue des Ajoncs • Port Manec'h - NEVEZ (29) 10, Kercouliou Stang • Camping Le Carbonnier SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT (24) • Ptit Bois SAINT-JOUAN-DES-GUERETS (35) La Lande Chalandouse • Europa Village Camping CAVALLINO-TREPORTI (Italie) 332 Via Fausta • Etruria Village Camping CASTAGNETO CARDUCCI (Italie) 4 Via Del Dentice 								
3,79 % en indivision⁽⁴⁾								
TOTAL CAMPINGS AUTRES RÉGIONS		152 211	13 499 987	-	-	13 499 987	15 107 777	15 967 517

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	
							2024	2025
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ								
38750 HUEZ - Route de l'Altiport	29/03/22	38 478	126 453 698	1 210 221	-	127 663 919	-	-
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		38 478	126 453 698	1 210 221	-	127 663 919	51 627 807	128 227 648
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ								
SPPICAV								
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, avenue Berthelot • CERS + Hôtel Capbreton CAPBRETON (40) 83, av. M^{ai} 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-BILLAN COURT (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 Saint-Elme • Korian l'Esconda THONON-LES-BAINS (74) 31/10/22 31 836 82 202 749 - - 82 202 749 - - • 8, avenue de Thuysel • 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, avenue Pic de Ger • Clinique Sainte-Foy-lès-Lyon SAINT-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, boulevard Boivin Champeaux 								
31,09 % en indivision⁽⁴⁾								
TOTAL ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ		31 836	82 202 749	-	-	82 202 749	64 677 358	63 577 126
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		346 571	1 011 263 468	5 500 713	-	1 016 764 180	193 026 470	674 690 128

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	
							2024	2025

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

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-SAINT-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-SAUDRE (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 - VIAS (34)
Route départementale
- Soleil Vivarais
SAMPZON (07) - Route du Rocher
- Escalé Saint-Gilles
BENODET (29) - Cor de la Mer
- La Ribeyre
MURROL (63) - Jassat
- Anse du Brick
MAUPERTUS-SUR MER (50)
18 Anse du Brick
- Aloha
SÉRIGNAN (34) - Allée des Dunes
- Moulin de l'éclis - ASSERAC (44)
5 bis, rue de La Plage
- Le Kérou - CLOHARS CARNOET (29)
15, rue des Ajoncs
- Port Manec'h - NEVEZ (29)
10, Kercouliou Stang
- Camping Le Carbonnier
SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT (24)
- Ptit Bois
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS (35)
La Lande Chalandouse
- Europa Village Camping
CAVALLINO-TREPORTI (Italie)
332 Via Fausta
- Etruria Village Camping
CASTAGNETO CARDUCCI (Italie)
4 Via Del Dentice

3,79 % en indivision⁽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	
							2024	2025

ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

SPPPICAV

HEALTH PROPERTY FUND 2

- 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 Alphonse
- Korian Les Lilas Bleus
LYON (69) - 111, avenue Berthelot
- CERS + Hôtel Capbreton
CAPBRETON (40)
83, av. M^{ai} 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 Saint-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, avenue 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, boulevard Boivin Champeaux

31,09 % en indivision⁽⁵⁾

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	
							2024	2025
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ 38750 HUEZ Route de l'Altiport	29/03/22	38 478	4 419 036	-	-	4 419 036	-	-
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 SAINT-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	21 787	8 000 000	-	-	8 000 000	5 500 000	8 000 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPPICAV								
REAL ESTATE ACCESS FUND 63100 CLERMONT-FERRAND Z.I. du Brezet - Bd Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 %⁽³⁾ en indivision	10/11/15	9 271	393 855	-	-	393 855	-	-
SCI FONTENAY 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	1 337 747	-	-	1 337 747	-	-
SCI LE CARAT 92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	177 300	-	-	177 300	-	-
SCI AP NEON 92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	1 279 375	-	-	1 279 375	-	-
SCI AP OKABE 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	2 436 000	-	-	2 436 000	-	-
SCI AP PERSPECTIVES 93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	4 240 000	-	-	4 240 000	-	-
SCI AUSTERLITZ 75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	08/12/24	-	7 000 000	-	-	7 000 000	-	-
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		161 043	29 283 313	-	-	29 283 313	332 534 180	29 283 313
TOTAL GÉNÉRAL		1 171 300	3 503 870 651	49 599 112	63 443 914	3 618 273 228	2 624 860 100	2 569 326 651

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 37 842 m².

⁽⁴⁾ 3,79 % 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 ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 22 juin 2026

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 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 2025 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Nomination de 7 membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 8 « Retrait des associés » des statuts ;
- Modification de l'article 15 « Nomination de la société de gestion » des statuts ;
- Modification de l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de l'article 23 « Assemblées générales » des statuts ;
- Modification de l'article 24 « Assemblée générale ordinaire » des statuts ;
- Modification de l'article 25 « Assemblée générale extraordinaire » des statuts ;
- Modification de l'article 26 « Consultation par correspondance » des statuts ;
- Modification de l'article 31 « Dissolution, liquidation » des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice le capital atteignait la somme de 18 848 157,00 €, soit une variation négative de 159 651,00 € par rapport à l'exercice précédent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2025	117 434 038,18 €
Majoré du report à nouveau antérieur	35 603 466,02 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	153 037 504,20 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2025	126 635 885,05 €
(Entièrement/partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	26 401 619,15 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 6,72 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 2025	2 ^e trim 2025	3 ^e trim 2025	4 ^e trim 2025
Pour un trimestre entier	1,62 €	1,62 €	1,62 €	1,86 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs ainsi que les refinancements, 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 2026.

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.

SEPTIÈME 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 s'élève à 0 € ;
- 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, s'élève à 0 € .

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 17 candidatures pour 7 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2028**.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 7 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- BARBE Franck (Renouvellement) ;
- BRONSART Jean-Luc (Renouvellement) ;
- LEFEVRE Christian (Renouvellement) ;
- MICHARD François (Renouvellement) ;
- AXA France Vie représentée par AIGLON Romain (Renouvellement) ;
- ANDRE Xavier ;
- BONGARD Thierry ;
- BUCAILLE Benoit ;
- CHAMBERT Yves ;
- DEPREUX Maxime ;
- ENJELVIN Philippe ;
- LENTATI Alexis ;
- LOUIS Claude ;
- MORILLON Jacques ;
- MURGIER Philippe ;
- SACRA représentée par BAUMANN Stève ;
- CGP-MOD (Caisse Générale de Prévoyance - Maintien de Droits) représentée par LIMOUSIN Arnaud.

Ces 7 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2028.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - ACCIMMO PIERRE

8^{ème} résolution - 7 postes à pourvoir - 17 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge	Nombre de parts	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM France	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
Franck BARBE	59	401	Renouvellement	0	Responsable contrôle interne et éthique et conformité d'une direction d'EDF. Ex responsable contrôle de gestion de la direction de l'immobilier EDF.
Jean-Luc BRONSART	71	1 015	Renouvellement	43	Investisseur immobilier et bailleur privé. Gérant de 2 SCI familiales. Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Président du Conseil de surveillance de l'OPCI « CERENICIMO+ ».
Christian LEFEVRE	75	600	Renouvellement	5	Responsable de Centre Banque Privée BNPP. Ingénieur financier Cardif Assurance Vie. Chargé de cours au Centre de formation de la Profession Bancaire CFPB. Président d'un club service.
François MICHARD	63	270	Renouvellement	2	Ancien chef d'entreprise. Investisseur privé dans des start-up. Gestionnaire de patrimoine personnel et bailleur privé.
AXA France Vie	N/A	6 050	Renouvellement	0	Représentée par Romain AIGLON : Gérant de Portefeuilles immobiliers, périmètre international > 6 bn€.
Xavier ANDRE	47	236	Nouveau	4	Vétérinaire. Gérant Holding patrimoniale.
Thierry BONGARD	52	508	Nouveau	0	Risk Manager, BNP Paribas Personal Finance.
Benoit BUCAILLE	68	134	Nouveau	0	Depuis 2021, Président fondateur d'une société d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage et de conseil aux investisseurs et utilisateurs pour la valorisation de leur patrimoine. Précédemment pendant 22 ans, directeur du développement immobilier d'entreprise chez le promoteur Kaufman et Broad.
Yves CHAMBERT	72	304	Nouveau	0	Retraité Communication
Maxime DEPREUX	39	1 923	Nouveau	0	Directeur Immobilier - Urban Campus. Associé - Directeur Investissement - Mindston Capital.
Philippe ENJELVIN	68	267	Nouveau	0	Consultant Ressources Humaines (SASU ASYSTIR RH).
Alexis LENTATI	29	294	Nouveau	0	Entrepreneur et développeur d'applications dans le secteur de la finance. Fondateur d'IB Interview Questions, application de préparation aux entretiens en finances, et de Finance Tales. Titulaire de deux Masters en Finance (ESSEC, PSB). Expérience en M&A (Clipperton) et venture Capital (First Bridge Ventures).
Claude LOUIS	65	372	Nouveau	0	2016-2023 : Professeur dans le supérieur auprès du ministère de l'Education Nationale. Depuis 2023 : retraité.
Jacques MORILLON	61	127	Nouveau	12	Ingénieur. Investisseur immobilier et bailleur privé.
Philippe MURGIER	43	250	Nouveau	0	Biologiste associé au sein du groupe INOVIE.
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (S.A.C.R.A.)	N/A	10 811	Nouveau	4	Représentée par Stève BAUMANN : Président du Directoire de la SACRA. Membre du Jury de l'Institut des Actuariats. Gérant de la SCI SAKKARAU. Intervenant dans l'enseignement supérieur (actuariat, réglementation).
CAISSE GÉNÉRALE DE PRÉVOYANCE – Maintien de Droits (CGP – MOD)	N/A	52 947	Nouveau	1	Représentée par Arnaud LIMOUSIN : Chargé investissements Multi Asset. Direction des Investissements. Ensemble Protection Sociale (EPS) Responsable de la Sélection et du Suivi des investissements. Direction Actif-Passif, mutuelle MEDICIS.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 8 « RETRAIT DES ASSOCIÉS » des statuts 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.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, le fonctionnement de ce dernier comporte deux modalités pouvant être assimilées à deux ou plusieurs instruments de gestion de liquidité figurant à l'annexe V de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « AIFM »), telle que modifiée notamment par la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (dite « AIFM 2 »), à savoir :

La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion ou par la Société de Gestion par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI sur proposition de la Société de Gestion ou par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 15 – « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ~~ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP-PARIBAS-REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social 50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification de la dénomination sociale telle que celle-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 15 – « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ~~ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP-PARIBAS-REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social ~~50 Cours de l'Île Seguin~~ ~~— 92100 Boulogne-Billancourt~~ ~~# Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux~~, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification du siège social tel que celui-ci aura finalement été décidé par l'assemblée générale de la société de gestion.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 20 – « CONSEIL DE SURVEILLANCE » des statuts comme suit :

« ... 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 Conseil de Surveillance peut également se tenir par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective. Les membres participant à une réunion par ces moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, ainsi que, le cas échéant, pour l'attribution des jetons de présence. 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. »~~

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 – « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » comme suit :

« Article 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. L'Assemblée se réunit au siège de la Société ou en tout autre lieu en France comme indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- Le Conseil de Surveillance ;
- Le ou les Commissaires aux Comptes ;
- Un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social ;
- Les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, ou un changement de la politique d'investissement, et, d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement le conjoint ou un autre associé.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs. Il désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Tout associé peut également, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées par la réglementation. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées par la réglementation et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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

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

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

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 24 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE » comme suit :

« Article 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

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

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

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la Société de Gestion.

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

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un dixième du Capital Social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sans condition de quorum. »

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 25 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » comme suit :

« Article 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en Société de toute autre forme, autorisée par la loi à faire offre au public.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins d'un dixième du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans condition de quorum.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 26 – « CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE » comme suit :

« Article 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'il propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

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

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 31 des statuts comme suit :

« Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire en justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit et régler et acquérir le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. »

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

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

ANNEXE SFDR

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.



Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

Oui

Il a réalisé des investissements durables 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

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

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

Non

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 87,13 % d'investissements durables

dont 4,20 % 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 82,93 % 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 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 en 2021. La nette progression de la note ISR attribuée au fonds entre 2021 et 2024 a marqué la clôture de la Phase 1 du cycle ISR, et a permis la reconduction du label pour un deuxième cycle de 3 ans (Phase 2).

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 :

- Énergie et GES ;
- Pollution ;
- Eau ;
- Déchets ;
- Mobilité ;
- Biodiversité ;
- Confort, bien-être & sécurité ;
- Résilience ;
- Relations parties prenantes ;
- Certifications.

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par Accimmo Pierre en 2025 et définir des plans d'action pour améliorer leurs performances ESG.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le tableau ci-dessous résume les indicateurs de la Phase 2 lancée en décembre 2024 et qui courra jusqu'à décembre 2027.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31/12/2024	Phase 2 au 31/12/2025
Notation ISR	Note ISR	47	54
Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif	Taux de collecte/couverture	56 %	82 %
Analyse CRREM fait pour l'actif	Nombre/% des actifs	0 %	89 %
Consommation énergétique - énergie primaire	kWhEP/m².an	270,57	324,87
Consommation énergétique - énergie finale	kWhEF/m².an	127,05	169,92
Intensité carbone	kgCO ₂ eq/m²	12,72	13,54
Actif accessible via des transports en commun	Nombre/% des actifs	97 %	97 %
Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Nombre/% des actifs	34 %	29 %
Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Nombre/% des actifs	45 %	51 %
Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	Nombre/% des actifs	92 %	96 %
La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG	Nombre/% des baux	90 %	89 %
Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel	Nombre/% des actifs	90 %	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 ?

Accimmo Pierre poursuit des objectifs environnementaux.

Les investissements durables comportent des objectifs visant à contribuer à l'atténuation du changement climatique, notamment à travers la mise en œuvre de plans d'action destinés à améliorer la notation ISR sur une période de trois ans. Accimmo Pierre publie, au niveau du portefeuille, des informations relatives à l'évolution de cette notation ainsi que le détail des indicateurs par actif dans le corps du rapport.

Le produit financier a contribué à hauteur de 87,13 % à l'objectif d'atténuation du changement climatique et répond aux critères définis par BNP Paribas REIM concernant la définition et la méthodologie de l'investissement durable, conformément à l'article 2.17 du règlement SFDR.

Pour chacun des actifs, le respect du critère DNSH (« Do No Significant Harm ») tenant compte des PAIs (« Principal Adverse Impacts ») a été vérifié. Des informations complémentaires sont fournies dans la section « Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ? ».

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 4,20 % 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
Boulogne-Billancourt - Blackstar	0,93 %	Alignement avec benchmark top 15 % ⁽¹⁾
Garons	2,22 %	DPE A
Nantes - Eknow	1,05 %	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 négatifs (« 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	Couverture des données ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾	100 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	93 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽²⁾	90 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	110,91 kWhEF/m ² .an ⁽³⁾	98 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	8,46 kgCO ₂ eq/m ² ⁽³⁾	98 %

Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part des 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 les équipes de Property Management.

⁽¹⁾ Cet indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs et reflète les données disponibles. Ces données pourraient être réelles ou partiellement estimées pour l'énergie et les émissions de GES.

⁽²⁾ L'indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽³⁾ L'indicateur est pondéré par la surface (m²) des actifs.



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 2025 au 31 décembre 2025.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements au cours de l'exercice 2025 (nom de l'actif)	Secteur	% de la valeur vénale	Pays
Paris - 49-51 Boétie	Bureaux	10,39 %	France
La Défense - Palatin II et II	Bureaux	5,41 %	France
Perspectives	Bureaux	5,30 %	France
Alpe d'Huez	Loisirs	5,06 %	France
Okabé	Bureaux	3,80 %	France
Saint-Ouen - Eurosquare II	Bureaux	3,22 %	France
Fabrik	Bureaux	3,12 %	France
Enox	Commerce	2,76 %	France
Buchelay	Commerce	2,76 %	France
Alpha Park II	Commerce	2,65 %	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 l'article 2.17 du règlement SFDR, est de 87,13 %.

Historique de comparaison de la proportion d'investissements durables (#1A):

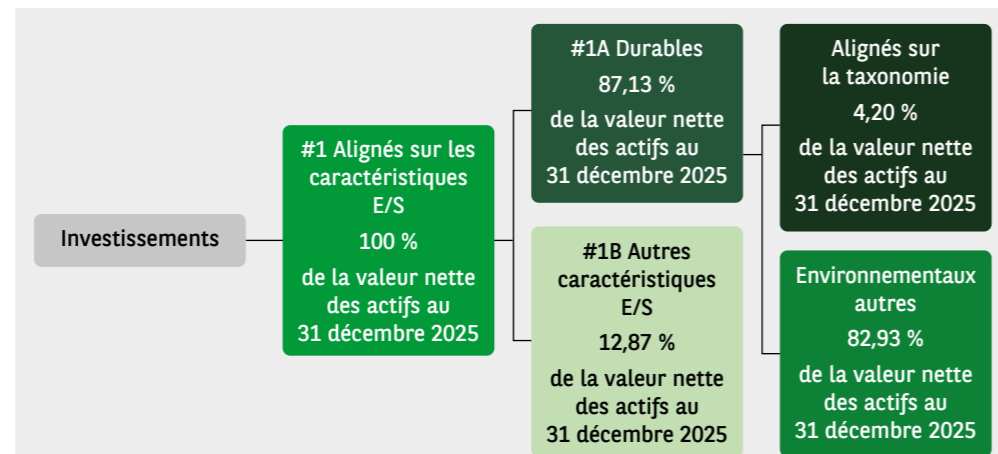
Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024	Valeur en 2025
63,30 %	84,56 %	73,59 %	87,13 %

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 l'article 2.17 du règlement SFDR, est de 87,13 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 4,20 %.

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.



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 » définie 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 ?

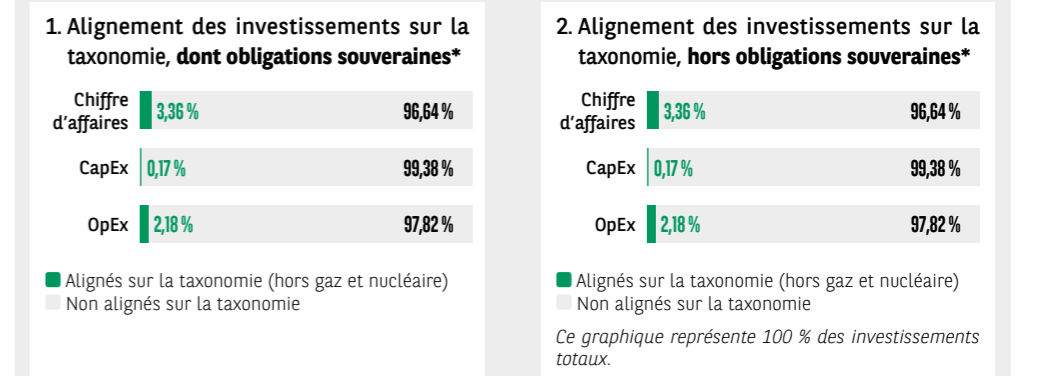
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- 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.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions 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 inchangés par rapport à l'exercice 2024. 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).

⁽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 82,93 %.

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'ont pas de DPE A ou ne rentrent pas 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 4,20 %. 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 MSCI : extrême chaleur, extrême froid, submersion côtière, cyclone tropical, feu, inondation pluviale et inondation fluviale.

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'action 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 BNP Paribas REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM rapporte 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'y a pas d'investissement 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 2025, le fonds a mis en place des plans d'action ISR qui ont été fixés après l'analyse des immeubles avec la grille ISR. Ces plans d'action sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- Énergie et GES ;
- Pollution ;
- Eau ;
- Déchets ;
- Mobilité ;
- Biodiversité ;
- Confort, bien-être & sécurité ;
- Résilience ;
- Relations parties prenantes ;
- Certifications.

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

Des actions mises en place en 2025 ont visé à réduire la consommation énergétique des actifs. Elles incluent notamment la mise en place du sous-comptage, le pilotage énergétique via la solution IQSpot ainsi que le réglage des systèmes du bâtiment afin d'optimiser les consommations.

Des équipements hydro-économes ont été installés ainsi que des balises dynamiques permettant de suivre la qualité de l'air intérieur. Des bornes pour la recharge des véhicules électriques ainsi que des locaux vélos ont également été aménagés.

Des contrats d'électricité verte ont été mis en place pour les parties communes. Par ailleurs, des aménagements favorables au développement de la biodiversité ont été réalisés.

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



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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir 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.

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 des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

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. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale

et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La PGA est l'indicateur qui mesure la performance réelle d'une SCPI sur un an. La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation :

- du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable;
- du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION 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 ».

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.

RÈGLEMENT SFDR (SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION)

La réglementation SFDR est une réglementation européenne qui établit des obligations de transparence au niveau de certains produits et services financiers liés à la gestion pour compte de tiers et de leurs producteurs ou gestionnaires.

REPORT À NOUVEAU

Exprimé en nombre de jours ou en pourcentage, il s'agit d'une dotation mise en réserve par rapport au résultat net.

Cet indicateur est essentiel pour constater les réserves financières d'une SCPI disponibles en cas de fluctuations des revenus. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles les revenus peuvent varier.

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 DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » 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 loué. 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 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.

VALEUR VÉNALE

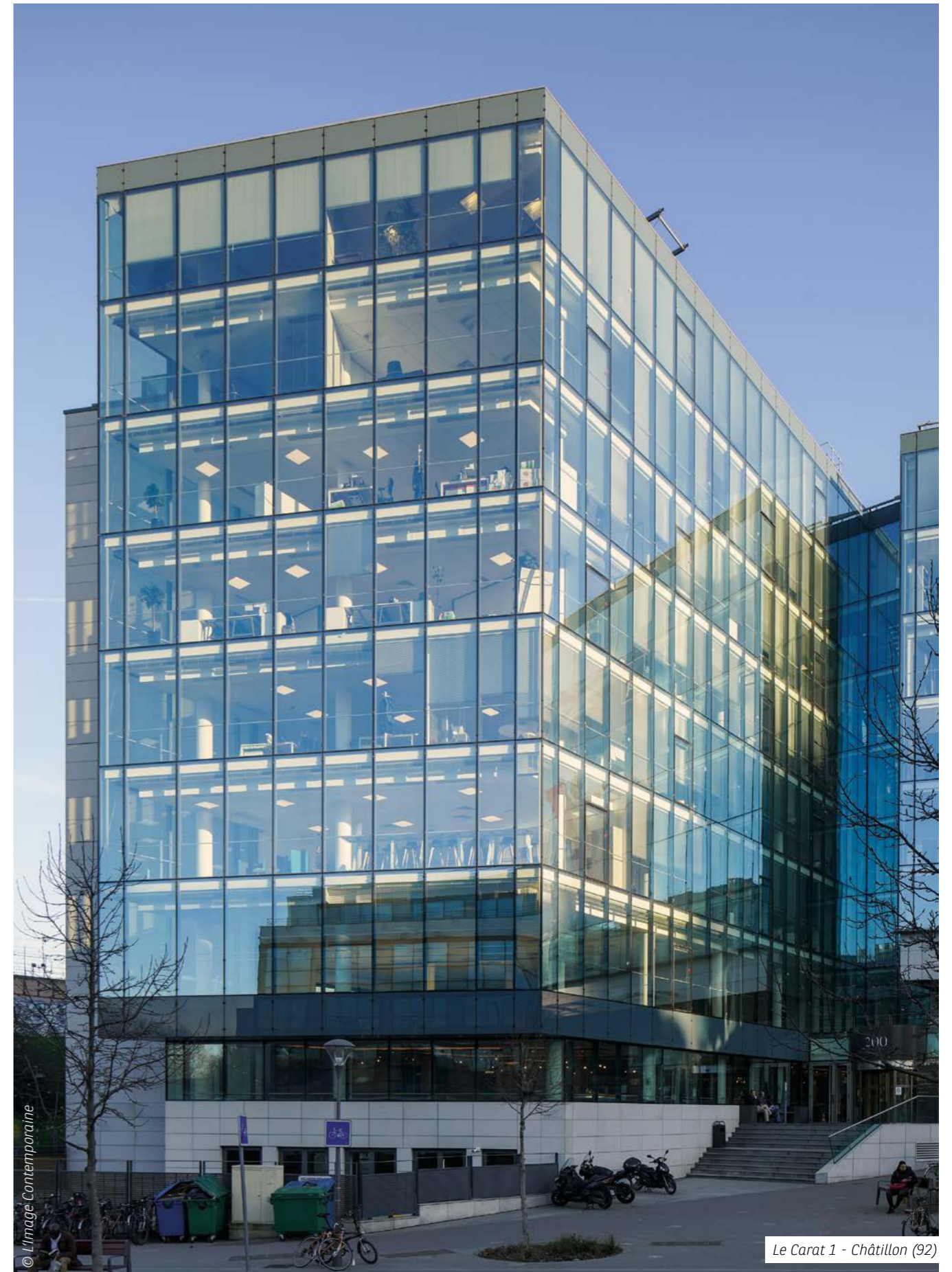
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

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.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.



© Image Contemporaine

Le Carat 1 - Châtillon (92)

BNP Paribas REIM fait partie de BNP Paribas Asset Management

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

S.A. à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200 euros

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE - Code APE 6630 Z

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - n° GP-07000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP Paribas (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Responsable de l'information financière :

Bertrand ALFANDARI

Contact :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

E-mail : administratif-reim@bnpparibas.com

Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX

Site internet : www.reim.bnpparibas-am.com

Photo de couverture : 49-51, rue La Boétie – 75008 Paris

Crédit photographique : L'Image Contemporaine

Création et mise en page : Tintabule – mai 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

