

Accimmo Pierre

RAPPORT ANNUEL 2024



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

Siège social

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

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n°300 794 278

Agrément AMF

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

Agrément AIFM

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

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



Directoire



Jean-Maxime
JOUIS

Président
du Directoire



Guillaume
DELATTRE

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



Sylvie
PITTICCO

Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate



Henri
ROMNICIANU

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

Conseil de surveillance

Président

David BOUCHOUCHA
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Vice-président

Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Membres

- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management
- Harold de VILLEMANDY

ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

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

Capital social

19 007 808 euros

Siège social

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

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n°351 380 472

Visa AMF

SCPI n°09-01 en date du 17 février 2009, n°19-32 en date du 20 décembre 2019 et n°22-15 en date du 2 septembre 2022 – Note d'information actualisée le 10 janvier 2025

Conseil de surveillance

Président

Christian BOUTHÉ

Vice-Président

Bertrand de SAINT-EXUPÉRY de CASTILLON

Membres

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

Commissaire aux comptes titulaire

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

Commissaire aux comptes suppléant

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

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

Jones Lang Lasalle Expertises
jusqu'au 31/12/2024
40-42, rue La Boétie
75008 PARIS

Cushman & Wakefield Valuation France
à compter du 01/01/2025
185, avenue de Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE



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



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

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



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	14
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
Patrimoine	18
Situation locative	21
Endettement et levier	23
Résultat et distribution	24
Capital et marché des parts	26
Événements postérieurs à la clôture	27
Assemblée générale	28
Tableaux complémentaires	29
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	32
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024	40
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 JUIN 2025	69
ANNEXES ESG / SFDR	76
GLOSSAIRE	84



AVERTISSEMENT

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

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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

« Depuis maintenant plus de 60 ans, notre modèle s'est révélé robuste, à l'épreuve des cycles de marché et capable de saisir les opportunités quand le cycle s'inverse. Le contexte de ces deux dernières années nous incite à développer nos expertises sectorielles pour davantage diversifier notre gamme de produits. Chez BNP Paribas REIM, nous mettons un point d'honneur à valoriser nos actifs et à améliorer constamment la performance financière et extra-financière des portefeuilles que nous gérons. Notre force réside avant tout dans nos équipes, des experts engagés au quotidien et qui ont à cœur de délivrer une valeur ajoutée significative pour l'ensemble de nos clients. »

Jean-Maxime JOUIS
CEO de BNP Paribas REIM
& Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA ; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR ; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH ; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited ; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg SA. Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Éditorial

Chers Associés,

En 2024, la SCPI Accimmo Pierre a continué de faire face à des défis importants en raison de la hausse brutale des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (+450 points de base entre juin 2022 et septembre 2023) et ses conséquences sur les valorisations immobilières.

Le 6 juin 2024, pour la première fois depuis les hausses de 2022, la Banque Centrale Européenne annonçait une baisse de ses taux directeurs qui a permis une stabilisation des valeurs immobilières. En effet, la campagne d'expertise lancée à fin décembre 2024 a révélé une relative stabilité des valeurs immobilières sur le 2^{ème} semestre (-0,86 % dont -0,13 % à périmètre constant hors CAPEX) permettant de maintenir le prix de souscription stable.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI Accimmo Pierre possède un portefeuille d'actifs évalué à 2,8 milliards d'euros, constitué principalement de bureaux pour 68,8 % dont 38,8 % sont situés en région parisienne, un secteur géographique qui répondait historiquement à la demande des grands utilisateurs qui plébiscitaient des surfaces importantes. L'accélération du recours au télétravail a bouleversé le marché et l'usage des bureaux, notamment en première et deuxième couronne parisienne où de nombreuses entreprises ont réduit leurs besoins en espace de travail, en se tournant vers des surfaces plus centrées et multi-servicielles. Cette tendance couplée aux précédentes hausses des taux directeurs de la BCE ont largement contribué à la diminution des valeurs vénales du patrimoine d'Accimmo Pierre. En conséquence, afin de refléter les évolutions du marché immobilier, votre SCPI a enregistré en 2024 une baisse de son prix de part de 1,2 % le 1^{er} mars et de 16,1 % le 10 septembre.

Dans ce contexte adverse, mais qui tend à se stabiliser, nous continuons à gérer activement votre SCPI, en mettant un accent particulier sur (i) la signature ou le renouvellement de baux, (ii) la poursuite des travaux de modernisation du patrimoine et (iii) la cession progressive de certains actifs arrivés à maturité et/ou considérés comme non stratégiques. Nous avons également procédé au remboursement de certaines lignes de crédit court terme afin d'alléger les charges financières dans un environnement



de taux d'intérêt élevés. Enfin, nous poursuivons notre stratégie ESG sur l'ensemble des immeubles de votre SCPI, dans le cadre de son label ISR, ce qui sera déterminant pour leur valorisation sur le long terme.

Cette gestion active du patrimoine d'Accimmo Pierre a assuré la stabilité des revenus locatifs et un taux d'occupation financier moyen sur l'année de 91,4 %. En parallèle, un travail d'optimisation des charges a permis d'améliorer le résultat net de votre SCPI de 9,98 %. La distribution brute par part s'élève à 6,60 € en 2024 et devrait être maintenue en 2025.

En outre, Accimmo Pierre poursuit sa stratégie de diversification de son portefeuille, entreprise depuis 2019, en visant des secteurs porteurs tels que la logistique, les parcs d'activités commerciales, l'hôtellerie et la santé. Ces secteurs bénéficient de tendances macroéconomiques favorables et offrent des rendements attractifs à l'acquisition. En 2024, votre SCPI a ainsi réduit son exposition aux bureaux par la cession d'un équivalent de 149,6 M€ de cette catégorie d'actifs. En trois ans, la part de bureaux est ainsi passée de 87 % en 2021 à 69 %. Notre objectif est de ramener cette quote-part à moins de 50 %.

La période de ralentissement observée sur le marché des SCPI s'est poursuivie en 2024, en raison d'un niveau de collecte plus modeste et Accimmo Pierre n'en a pas été exemptée. Aussi, faute de collecte, les demandes de retrait ne pouvaient plus être exécutées. Dès lors, afin d'offrir aux porteurs de parts une solution de liquidité, la société de gestion a soumis à l'assemblée générale du 25 novembre 2024 la mise en place d'un fonds de remboursement destiné aux associés avec des parts en attente de retrait depuis plus de 6 mois. Ce fonds a été doté de 20 millions d'euros dont environ 16,7 millions ont permis d'exécuter des ordres de remboursements au cours du 1^{er} trimestre 2025. En date du 31 décembre 2024, 538 590 parts étaient en attente de retrait représentant 2,8 % du capital de la SCPI.

Votre société de gestion œuvre pour la stabilité des revenus locatifs et du taux d'occupations de la SCPI Accimmo Pierre. Nous restons vigilants quant à la sélection de preneurs solvables et au maintien d'une relation de long terme avec les locataires, afin de garantir la pérennité des rendements locatifs, un élément clé pour la capacité de distribution de la SCPI. Nous adaptons également notre gestion locative aux nouvelles attentes des utilisateurs, ce qui peut impliquer des stratégies de remplissage multi-locataires, des changements d'usages et des démarches administratives, notamment pour la transformation d'actifs de bureaux.

Les équipes de gestion de votre SCPI restent pleinement mobilisées pour continuer la transformation d'Accimmo Pierre, redresser ses performances et relever les défis du marché.

Brice VIALATTE de PEMILLE
et Stéphane AVRILLON
Gérants de la SCPI Accimmo Pierre

Chiffres clés au 31/12/2024

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



- Paris intra-muros **18,4 %**
- Région parisienne **48,8 %**
- Autres régions **32,8 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF⁽¹⁾



- Bureaux **68,8 %**
- Commerces **16,4 %**
- Hôtels, tourisme et loisirs **6,1 %**
- Logistique et locaux d'activité **5,1 %**
- Santé et éducation **3,6 %**



Nombre d'immeubles⁽²⁾
135



Taux d'Occupation Financier (TOF) « ASPIM »⁽³⁾
91,4 %



Nombre de locataires⁽⁴⁾
349

MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS
59 798



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE
538 590
SOIT 2,83 % DU NOMBRE TOTAL DE PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION
141,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT
128,41 €/part

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	2 784 M€ 146,56 €/part
Valeur de réalisation	2 181 M€ 114,76 €/part
Valeur de reconstitution	2 626 M€ 138,16 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	6,51 €/part
Distribution de plus-value	-
Distribution brute (avant fiscalité)	6,60 €/part
Report à nouveau cumulé	1,87 €/part

PERFORMANCE⁽⁵⁾

TRI

5 ans	-4,39 %
10 ans	+1,22 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	3,88 %
Variation Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b)	-9,75 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-5,87 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁶⁾



⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales au 31 décembre 2024.

⁽²⁾ Y compris les immeubles détenus en indirect.

⁽³⁾ Moyenne annuelle 2024.

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

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

⁽⁶⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 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.



UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, la société de gestion intensifie ses actions en faveur d’un immobilier plus durable et prend des engagements ambitieux pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d’action ESG 2021-2025 axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d’action visait à offrir 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, classés Article 8 ou 9 selon SFDR.

Ayant atteint ces objectifs en 2024, nous avons revu et renforcé notre stratégie ESG.

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 renforcer nos engagements ESG pour 2025 et au-delà. Notre nouvelle stratégie porte sur l’adaptation au changement climatique, l’atténuation des risques climatiques et la proposition de produits responsables :

- Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluerons systématiquement l’exposition des actifs aux risques physiques croissants et développerons des plans d’adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. De plus, la considération des risques climatiques physiques sera intégrée dans la gestion des risques et les décisions d’investissement. Nous fournirons une formation aux équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques, ainsi qu’à l’importance d’anticiper l’adaptation des actifs aux changements climatiques.

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.

⁽¹⁾ **Carbone opérationnel**, couvrant la consommation énergétique de l’intégralité du bâtiment (locataires et propriétaires).

⁽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⁾ 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.

⁽⁴⁾ **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, outil développé par les universitaires européens pour mesurer la performance énergétique et les émissions carbone d’un actif en comparaison avec sa trajectoire de décarbonisation.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'ACCIMMO PIERRE

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



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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. Les plans d’actions au niveau de chaque actif ont mobilisé l’ensemble des parties prenantes du patrimoine de la SCPI. Il a également fait l’objet de négociations avec les locataires, dont l’avis a été intégré à son développement. Les Property Managers ont quant à eux eu la charge de sa mise en œuvre. En 2024., au terme du premier cycle de 3 ans, un audit a été mené par l’AFNOR au regard de l’évolution des plans d’actions ESG de chaque immeuble du patrimoine de Accimmo Pierre. Ce dernier a finalement vu la note moyenne de ses actifs progresser 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 du 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.

Description	Unité	Phase 1 31/12/2024	Phase 1 31/12/2021
Notation ISR	Note ISR	71	51
Performance énergétique	kWhEF/m².an	121	146
Émissions de gaz à effet de serre	kgCO ₂ eq/m²	13	11
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% du nb d’actifs	98 %	83 %
Disance aux transports en commun	% du nb d’actifs	95 %	68 %
Accessibilité PMR des actifs	% du nb d’actifs	96 %	84 %
Audit de résilience	% du nb d’actifs	96 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	% du nb d’actifs	100 %	93 %
Actifs ne comportant pas de risques lié à l’amiante	% du nb d’actifs	100 %	83 %

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

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

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

La fiche d’évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l’actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d’importance qui y est accordé par la société de gestion et pour la SCPI, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd’hui comme prioritaires sont l’énergie, le carbone et les relations avec les parties prenantes. Des critères réhibitioires 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 réhibitioire à l’investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants,

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ ET INDICATEURS – PHASE 1

L’étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu’au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu’au 31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 57.

Thème	Notation ISR	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvi- sionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Notation ISR	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (- de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	Note ISR	kWhEF/m².an	kgCO₂eq/m²	% du nombre de contrat	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
SCPI ACCIMMO PIERRE - Phase 1	71	121,07	12,80	98 %	95 %	96 %	96 %	100 %	100 %
Indicateurs de surperformance du fonds		122,00*					21,6 %**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 1									
Paris - 49-51 Boétie	84	523,11	43,05	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Austerlitz	77	-	-	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	93	171,58	24,24	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Perspectives	91	122,11	21,01	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Okabé	82	147,13	12,04	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 1									
Le Premium - Nice	94	96,83	7,92	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	93	171,58	24,24	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	92	59,10	5,77	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	91	52,24	4,27	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Perspectives	91	122,11	21,01	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 1									
Guyancourt - Hélène Boucher	26	138,36	11,32	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI
Le Plein Sud - Arcueil	27	-	-	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Pau - Palais des Pyrénées	27	106,73	8,73	FAUX	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI
Paris - 55 avenue Kléber	35	-	-	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Moisant	42	109,98	24,64	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers de bureaux en France (2024) : <https://index-esg.com/>

** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1

Actif	Initial (2021)	N+1 (2022)	N+2 (2023)	N+3 (2024)
Aix-en-Provence - Carrés Golf	56	61	64	77
Forbin	72	73	77	90
Austerlitz	49	56	56	77
Boulogne-Billancourt - Blackstar	40	50	53	81
Bobigny - L’Européen	34	41	50	62
Bois-Colombes - Bruyères	36	42	44	72
Paris - Charron	16	20	20	43
Châtillon - Le Carat 1	31	37	38	70
Clermont-Ferrand	51	59	61	78
Cora - Les Pavillons-sous-Bois	58	67	69	87
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	80	88	90	92
Nantes - Eknow	66	71	74	89
Lille - Euravenir	46	53	53	75
Saint-Ouen - Eurosquare II	58	63	64	81
Fabrik	42	49	51	71
Thouare-sur-Loire	24	27	35	63
Forum de Coignières	44	46	56	74
Garons	48	55	59	71
Guyancourt - Hélène Boucher	26	26	26	26
Issy-les-Moulineaux - Kianos	31	42	46	73
Paris - 55, avenue Kléber	10	7	32	35
La Défense - Palatin II et III	67	72	74	93
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	65	75	79	91
Nanterre - Le Neon	61	63	70	84
Le Périgarès B - Fontenay-sous-Bois	43	53	58	74
Le Périgarès C	43	51	57	74
Le Plein Sud - Arcueil	31	39	39	27
Le Podium - Saint-Denis	37	53	61	82
Le Premium - Nice	74	77	78	94

Actif	Initial (2021)	N+1 (2022)	N+2 (2023)	N+3 (2024)
Le Quadrium Est - Romainville	20	26	37	54
Lyon - Le Quatuor	50	55	57	76
Le Rubik - Lyon	48	55	61	76
Lesquin - Parc d'Activité	33	35	40	57
Lille - Euratechnologie A et B	57	69	72	85
Lille - Onix	57	64	68	84
Limonest - Celtic Park	37	43	43	59
Vincennes - Lumière	20	21	24	52
Malakoff - Le Vaillant	50	58	62	83
Saint-Laurent-de-Mure - Maréchal	25	32	34	48
Mineralis	41	56	56	67
Paris - Moisant	18	22	22	42
Okabé	54	62	70	82
Lyon - Business Park	31	35	35	61
Paris - 49-51 Boétie	64	74	74	84
Paris - Avia	29	35	35	75
Paris Nord II - Parc des Reflets	43	52	53	79
Park Plaza 1 - Bât. B & C	38	40	44	69
Pau - Palais des Pyrénées	27	27	27	27
Périgarès A	42	50	56	76
Perspectives	63	69	72	91
Saint-Denis - Portes de France	45	52	55	79
Rennes - L'Armorique	41	45	51	77
Saint-Quentin-Fallavier	33	38	40	55
Schiltigheim	37	44	47	71
Metz - Pierre Simon de Laplace	44	51	55	74
La Garenne-Colombes - Vision D	19	26	33	61
Boissy-Saint-Léger - Ywood	31	39	50	60

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 73.

Thème	Notation ISR	Énergie, Carbone et GES					Mobilité		Biodiversité	Résilience	Relations Parties Prenantes	
Description	Notation ISR	Taux de couverture des consom- mations 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)	La signature du bail ou de son renouvelle- ment a donné lieu à une action ESG	Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel
Unité	Note ISR	Taux de collecte/ couverture	% du nombre total d'actifs	kWhEP/m².an	kWhEF/m².an	kgCO₂eq/ 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 d'actifs	% du nombre total d'actifs
SCPI ACCIMMO PIERRE - Phase 2	47	56 %	0 %	270,57	127,05	12,72	97 %	34 %	45 %	92 %	90 %	90 %
Indicateurs de surperformance du fonds					178,50*	36,05*						
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 2												
Paris - 49-51 Boétie	69	33 %	FAUX	872,83	523,11	43,05	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Austerlitz	50	-	FAUX	-	-	-	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	59	94 %	FAUX	323,80	171,58	24,24	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Perspectives	46	60 %	FAUX	233,60	122,11	21,01	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Club Med 2 - Alpe Huez	39	0 %	FAUX	637,36	277,11	22,67	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 2												
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	70	100 %	FAUX	122,29	59,10	5,77	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 49-51 Boétie	69	33 %	FAUX	872,83	523,11	43,05	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Ilôt 4b - Nantes	67	100 %	FAUX	188,91	108,23	22,85	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Aix-en-Provence - Carrés Golf	64	11 %	FAUX	336,87	146,47	11,98	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Forbin	63	50 %	FAUX	263,11	168,18	22,15	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 2												
Retail Park Enox	17	34 %	FAUX	140,63	61,15	5,00	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX
Pau - Palais des Pyrénées	19	31 %	FAUX	245,47	106,73	8,73	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX
Olympe - Besançon	21	0 %	FAUX	204,53	88,93	7,27	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Olympe - Saint-Alban	23	0 %	FAUX	263,55	114,58	9,37	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Olympe - Brive	24	0 %	FAUX	171,74	77,01	6,66	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers de bureaux et de commerces en Europe (2024) : <https://index-esg.com/>

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 2 (SCORE AU 31/12/2024)

Actif	Initial (2024)	Actif	Initial (2024)
Aix-en-Provence - Carrés Golf	64	Okabé	50
Forbin	63	Lyon - Business Park	37
Austerlitz	50	Paris - 49-51 Boétie	69
Bobigny - L'Européen	59	Pau - Palais des Pyrénées	19
Bois-Colombes - Bruyères	27	Périgardès A	41
Paris - Charron	38	Perspectives	46
Châtillon - Le Carat 1	40	Saint-Denis - Portes de France	44
Clermont-Ferrand	50	Rennes - L'Armorique	33
Cora - Les Pavillons-sous-Bois	34	Saint-Quentin-Fallavier	26
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	70	Schiltigheim	39
Nantes - Eknow	50	Metz - Pierre Simon de Laplace	51
Lille - Euravenir	42	Club Med 2 - Alpe Huez	39
Fabrik	56	Retail Park Enox	17
Thouare-sur-Loire	34	Retail Park Mon Beau Buchelay	39
Forum de Coignières	28	Olympe - Amiens	30
Garons	36	Olympe Chalon-sur-Saône	26
Issy-les-Moulineaux - Kianos	49	Olympe - Omer/Longuenesse	28
Paris - 55, avenue Kléber	35	Olympe - Saint-Alban	23
La Défense - Palatin II et III	59	Olympe - Brive	24
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	46	Olympe - Vitrolles	28
Nanterre - Le Neon	54	Olympe - Fouquières-lès-Bethune	24
Le Périgardès B - Fontenay-sous-Bois	42	Olympe - Fréjus	30
Le Périgardès C	42	Olympe - Montbéliard	30
Le Podium - Saint-Denis	51	Olympe - Grasse	30
Le Premium - Nice	49	Olympe - Hautmont	31
Le Quadrium Est - Romainville	28	Olympe - Épinal	27
Lyon - Le Quatuor	42	Olympe - Colmar	32
Le Rubik - Lyon	52	Olympe - Forbach	24
Lesquin - Parc d'Activité	33	Olympe - Besançon	21
Lille - Euratechnologie A et B	46	Olympe - Saint-Martin Boulogne	30
Lille - Onix	42	Olympe - Mantes Buchelay	29
Limonest - Celtic Park	42	Alpha Park II	24
Vincennes - Lumière	51	Saint-Pierre-du-Perray	33
Malakoff - Le Vaillant	38	Retail Park - Sallanches	27
Saint-Laurent-de-Mure - Maréchal	26	Ilôt 4b - Nantes	67
Paris - Moisant	39	Unplug	39





Marché immobilier

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2024 se termine sur un bilan globalement positif. La baisse de l'inflation s'est poursuivie, ouvrant la voie aux baisses de taux directeurs. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi abaissé son taux de dépôt de 100 points de base en 2024, pour atterrir à 3,00 % fin décembre. Cette baisse a notamment permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, qui sont toutefois restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe. En effet, les incertitudes demeurent élevées et devraient continuer de peser sur la croissance en 2025, en particulier celles liées à la politique économique menée par les États-Unis.

2025 devrait également être marquée par les efforts de consolidation budgétaire et une remontée probablement plus nette des taux de chômage. Dans ce contexte, il apparaît difficile d'anticiper un rebond de la consommation des ménages en Europe et une baisse franche des taux d'épargne. L'investissement des entreprises est aussi pris dans des vents contraires, avec d'un côté, la détente des conditions de financement et les besoins en matière de digitalisation et de verdissement des appareils productifs, et de l'autre, certains signes de dégradation de la situation financière des entreprises, la fragilité de la demande et l'incertitude prégnante. En revanche, un élément positif du côté de la politique monétaire : le retour de l'inflation à la cible de 2 % devrait être sécurisé en 2025, permettant à la BCE de poursuivre le desserrement de sa politique monétaire avec 4 nouvelles baisses de taux attendues d'ici juin, qui porteraient le taux de dépôt à 2 %. La croissance en zone euro est ainsi attendue en légère hausse en 2025 : +0,9 % (vs. +0,7 % en 2024) - plus limitée en France : +0,7 % (vs. 1,1 % en 2024).

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

Après une forte baisse en 2023, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent à un niveau très faible, avec seulement 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024 (-45 % par rapport à la moyenne décennale).

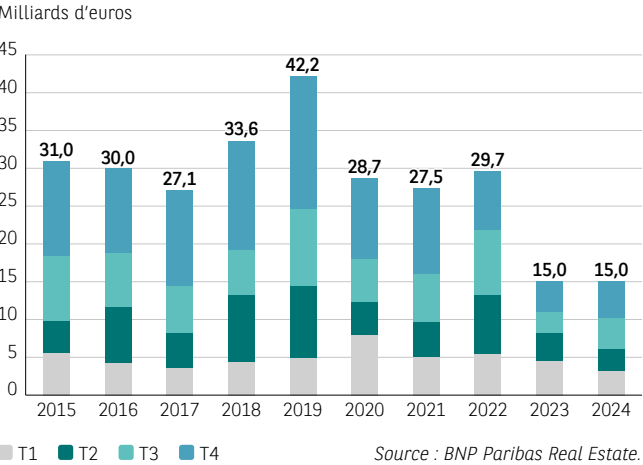
Les dynamiques sont toutefois très hétérogènes en fonction des typologies. L'hôtellerie est en très forte hausse et dépasse largement sa moyenne 5 ans (+46 %). La logistique réalise également une très belle année (+105 % vs. 2023) avec des volumes investis proche de

leur niveau long terme. Avec plus de 5 milliards d'euros investis en logistique et en locaux d'activité, le secteur devient la principale classe d'actifs en France. Deux exceptions majeures à cette reprise : le bureau avec des montants investis encore en baisse (-27 % vs. 2023) et le commerce (-23 % vs. 2023). Ce résultat décevant sur cette dernière classe d'actifs s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025.

Dans ce contexte, les évolutions de taux sont également hétérogènes entre les actifs. En Île-de-France, les taux de rendement prime en bureaux ont poursuivi leur décompression, à l'exception de Paris QCA qui, en cette fin d'année, voit son taux se compresser pour atteindre les 4,00 %. En commerce, la correction des taux de rendement prime s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025. En logistique, les taux de rendement prime ont continué de se décompresser sur la première partie de l'année, pour ensuite se stabiliser autour de 4,90 %.

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



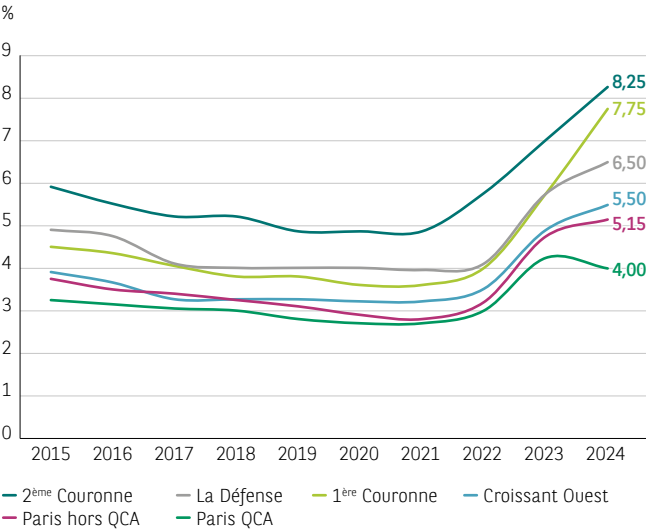
L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Près de 5 milliards d'euros ont été investis en bureaux en France cette année, soit une baisse de 27 % par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente plus que 32 % du volume global investi cette année en immobilier d'entreprise contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années. Le bureau a, en effet, subi la hausse des taux d'intérêt, à l'instar des autres classes d'actifs mais également des changements structurels liés au déploiement massif du télétravail.

En Île-de-France, moins de 4 milliards d'euros ont été engagés. Seulement 8 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées, toutes situées dans Paris intramuros. Le marché francilien a été dominé par les investissements dans Paris QCA : ce secteur concentre plus de 50 % des montants engagés cette année en bureaux. Dans les métropoles régionales, 1,5 milliard d'euros ont été investis en bureaux en 2024. Lyon reste en tête des métropoles régionales, suivie par Aix-Marseille et Lille.

Après de fortes décompressions en 2023 et début 2024, les taux se sont stabilisés sur la fin de l'année sur la majorité des marchés. La dynamique future des taux dépendra largement des localisations et des fondamentaux des marchés locatifs. Ainsi, les secteurs les mieux positionnés pourraient enregistrer de légères compressions de taux en 2025, à l'instar de Paris QCA qui affiche une compression de 25 points de base sur le dernier trimestre de 2024.

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

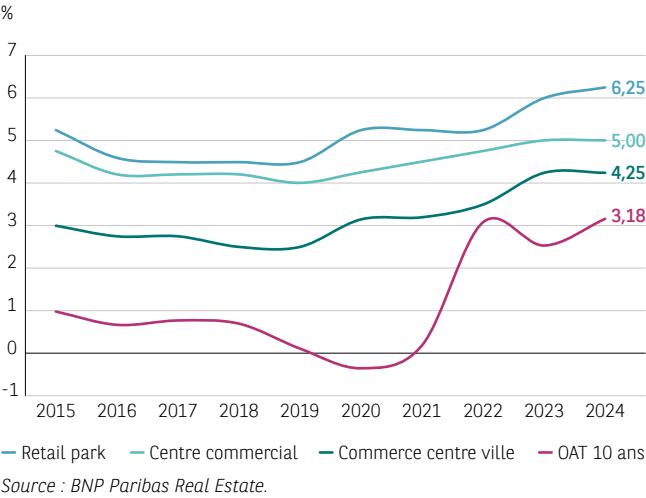


L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

S'il concentrait 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, le commerce représente seulement 16 % des montants investis en 2024. Environ 2,4 milliards d'euros ont été investis en commerce, soit une baisse de 23 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat quelque peu décevant s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025. Le commerce de périphérie a porté le marché au cours du quatrième trimestre, comme il l'a fait tout au long de l'année. Il représente 56 % des montants engagés en commerce en 2024 et 1,4 milliard d'euros. Le commerce de centre-ville représente 29 % des montants investis en commerce lors de l'année avec 700 millions d'euros transactés. Enfin, les centres commerciaux représentent 15 % des investissements en commerce, et 400 millions d'euros en un an, soit une baisse de -70 %.

La correction des taux de rendement prime en commerce s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025.

Taux de rendement « prime » des commerces en France



L'INVESTISSEMENT EN LOGISTIQUE, EN HÔTELLERIE ET EN SANTÉ

L'année 2024 aura fait la part belle au marché logistique. Les volumes investis sur ce marché ont doublé en 2024 et atteignent 4 milliards d'euros. Ils représentent ainsi 26 % des montants investis, juste derrière le bureau (32 %). Les bonnes performances de ce marché sont la conséquence directe de deux facteurs, d'une part de meilleures conditions de financement, d'autre part des investisseurs qui ont acté un point bas de la valeur des actifs. Le taux prime s'établit ainsi à 4,90 % à fin 2024. En raison d'un marché sous offreur ainsi que des conditions d'accès au crédit qui devraient encore s'améliorer, nous anticipons en 2025 des compressions des taux de rendement de l'ordre de 25 à 50 points de base.

L'hôtellerie enregistre une année exceptionnelle avec 2,7 milliards d'euros engagés en 2024, un résultat bien supérieur à sa moyenne quinquennale (+46 %). Le secteur bénéficie du très fort rebond de la fréquentation touristique, boostée notamment par les événements sportifs et culturels organisés en France en 2024. La volonté des investisseurs de diversifier leurs portefeuilles soutient également les montants investis sur cette classe d'actifs.

L'investissement en immobilier de santé a fortement baissé en 2024. Seulement 305 millions d'euros ont été investis en France contre 870 millions d'euros en moyenne sur les cinq dernières années. Cette évolution s'explique par plusieurs raisons. Tout d'abord, à l'instar des autres classes d'actifs, le marché de la santé pâtit de la hausse des taux d'intérêt et de la baisse des investissements en immobilier. De plus, la forte inflation des deux dernières années a érodé la rentabilité de certains opérateurs de santé, suscitant des inquiétudes quant à leur stabilité financière et rendant les investisseurs plus prudents. Ces derniers sont plus attentistes, ce qui a impacté à la baisse les volumes investis sur ce marché. Cependant, les actifs de santé restent particulièrement attractifs, portés par des fondamentaux de marché solides, notamment le vieillissement de la population qui accroît la demande en soins. Selon le dernier sondage de l'INREV, l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs reste élevé : 41 % des investisseurs cherchent à déployer du capital sur cette classe d'actifs en 2025 contre 29 % en moyenne sur les cinq dernières années, reflétant la confiance des investisseurs pour l'immobilier de santé.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

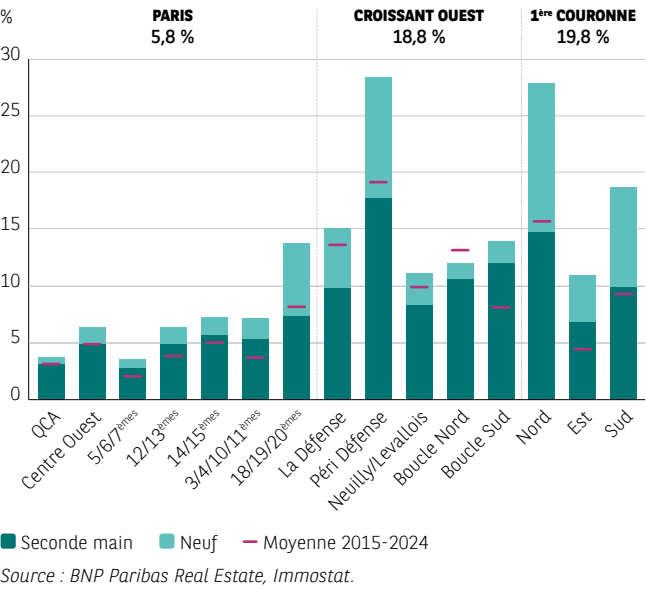
Avec 1 750 400 m² placés cette année, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023. Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47 % de la demande placée francilienne. Sur le reste de l'Île-de-France, le secteur de La Défense augmente fortement notamment grâce à la transaction de SANOFI, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-42 %) et dans la Boucle Sud (-32 %).

Dans ce contexte de baisse globale de la demande, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2 % au quatrième trimestre 2024. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8 %) alors

qu'elle atteint 19,8 % en 1^{ères} Couronnes et 14,9 % à La Défense. L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Île-de-France (+8 % sur un an) ; elle s'établit à 7 millions avec une part de neuf qui reste stable (33 %). Cependant, on constate une diminution des offres en chantiers, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir.

Quant aux valeurs locatives, leur évolution reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint en 2024 avec plusieurs signatures de baux à 1 200 €/m²/an.

Taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2024 (en %)



■ Seconde main ■ Neuf — Moyenne 2015-2024

Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Avec 980 000 m² de surfaces prises à bail en 2024, le marché locatif des bureaux pour les 7 plus grandes métropoles régionales s'affiche en baisse sur un an (-12 % vs. 2023). Il s'agit du plus mauvais résultat depuis 2020, expliqué notamment par les incertitudes économiques et politiques. À l'exception de Montpellier, la totalité des marchés régionaux sont en-deçà de leur moyenne décennale. Lyon domine le classement des villes de régions avec 249 000 m² placés et affiche un retrait de 15 % sur un an. La cité des gones est suivie de Lille qui maintient difficilement sa place de dauphin devant Aix/Marseille qui présente un retrait limité sur un an (-6 % vs. 2023).

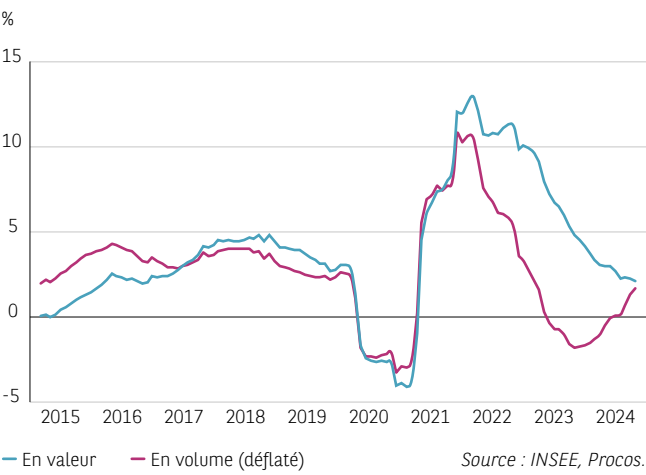
Les transactions étant en recul, l'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 2,2 millions de m² soit une augmentation de 18 % sur un an. Le taux de vacance immédiat est également orienté à la hausse, il atteint 5,9 % au quatrième trimestre 2024 contre seulement 4,6 % en 2023.

Dans ce contexte, les loyers prime résistent bien, les utilisateurs privilégiant les meilleurs actifs et les meilleures localisations. Ils sont ainsi orientés à la hausse dans plusieurs villes (Lyon avec un loyer prime de 370 €/m²/an, Bordeaux, Toulouse et Montpellier) et stables à Lille, Aix/Marseille et Nantes.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Avec la poursuite de la désinflation, le pouvoir d'achat des ménages a repris des couleurs. Ce rebond peine toutefois à se répercuter sur la consommation. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires du commerce de détail se redresse très progressivement. Ainsi en octobre 2024, il s'affichait en hausse à +1,5 % (en volume, sur 12 mois glissants), une croissance positive qui n'avait pas été constatée depuis près d'un an et demi. En valeur, le chiffre d'affaires du commerce de détail continue de progresser à +1,9 % en octobre 2024.

Chiffre d'affaires du commerce détail (taux de croissance en glissement annuel)



— En valeur — En volume (déflaté)

Source : INSEE, Procos.

Différents secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser en valeur au 3^{ème} trimestre 2024, notamment le secteur des parfums et beauté, en hausse de +10,8 % sur un an, le commerce en ligne (+8,9 %) ou encore l'alimentaire spécialisé (+4,3 %). L'expansion se poursuit également sur certains sous-secteurs comme le discount, la restauration rapide ou encore les salles de sport.

Malgré le ralentissement du développement de nouveaux retail parks, cette typologie de commerce est toujours plébiscitée par les consommateurs (accessibilité, prix des produits maîtrisés et espaces extérieurs) et les enseignes (nombreux flux liés à la diversité des enseignes, accessibilité, coûts maîtrisés). Cette attractivité dépend toutefois de l'âge de l'actif, les retail parks nouvelle génération et modernes répondant mieux aux attentes des consommateurs.

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

En 2024, le marché de la logistique en France a été fortement impacté par la faible consommation des ménages et les incertitudes économiques et politiques. La demande placée est en baisse de 23 % par rapport à 2023 avec seulement 3 millions de m² commercialisés. Fait notable de 2024, les opérations en compte propre et clés-en-main représentent pour la première fois plus de 40 % de la demande placée. Ces constructions sur-mesure permettent aux utilisateurs de répondre parfaitement à leurs attentes (robotisation et mécanisation des entrepôts, exigences environnementales, spécificités techniques, etc). Dans ce contexte de ralentissement du marché, l'offre à un an est en forte hausse (+45 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2023) et atteint 5 millions de m², une hausse particulièrement importante sur l'offre de seconde main, que ce soit sur les entrepôts de classe A ou B. Après une forte augmentation durant ces trois dernières années (+20 % sur les principaux marchés), les loyers prime se stabilisent. Le recul de la demande placée, couplé à l'augmentation de l'offre disponible en sont les principales explications.

Malgré les événements sportifs et culturels organisés en France en 2024, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme n'atteint pas son niveau particulièrement haut de la saison estivale 2023. Dans ce contexte, les taux d'occupation sont en baisse en France, à l'exception du segment haut de gamme qui affiche une belle progression par rapport à 2023 (+1,7 point). Ce même segment cumule une progression de prix moyen de 2,6 %, présentant de fait une variation de RevPAR (revenus par chambre disponible) de +5,2 % en 2024. Le segment ayant connu le plus de difficultés au cours de l'année 2024 est le segment super-éco. Sa clientèle est plus sensible au prix, et est impactée par la baisse d'activité économique. Les hôtels super-économiques affichent une baisse de -2,4 points de leur taux d'occupation et ne peuvent pas compenser par des hausses de prix.

En immobilier de santé, la forte inflation des deux dernières années a érodé la rentabilité de certains opérateurs de santé, fragilisant leur modèle. Toutefois, le marché reste porté par de solides fondamentaux structurels (vieillesse de la population, hausse des maladies de longue durée, etc.).



Rapport de la société de gestion

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2024, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 2,8 milliards d’euros.

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Paris	17,9 %	-	-	-	0,5 %	18,4 %
Région Parisienne	38,5 %	9,5 %	0,2 %	0,1 %	0,5 %	48,8 %
Autres régions	12,4 %	6,9 %	4,9 %	6,0 %	2,6 %	32,8 %
TOTAL	68,8 %	16,4 %	5,1 %	6,1 %	3,6 %	100,0 %

La part de bureaux est passée de 89,2 % du patrimoine à fin 2020 à 68,8 % du patrimoine à fin 2024. 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 m² (pondérée par le % de détention)	459 510 m²	229 308 m²	124 081 m²	274 430 m²	31 836 m²	1 119 165 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	2 779 M€	573 M€	115 M€	176 M€	82 M€	3 725 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1 916 M€	457 M€	143 M€	169 M€	99 M€	2 784 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises indépendantes réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 2 784 M€ au 31 décembre 2024, contre 3 224 M€ au 31 décembre 2023.

La baisse de 440 M€ en 2024 s’explique par les événements et effets suivants :

- +2 M€ au titre d’une acquisition via la participation dans l’OPPCI PAPF1 ;
- -289 M€ au titre des cessions ;
- +64 M€ de travaux d’investissement (incluant les appels de fonds des VEFA acquises les années précédentes) ;
- -217 M€ de baisse des valeurs vénales, soit -6,73 % de variation à périmètre constant en 2024. La hausse des taux directeurs

a un impact direct sur les taux de rendement immobiliers et exerce des pressions négatives sur la valeur des immeubles. Les principales baisses sont observées sur les actifs de bureaux franciliens situés notamment en première couronne tels que Palatin II et III à La Défense (92), Minéralis à Montrouge (92), Okabé au Kremlin-Bicêtre (94), Les Portes de France à Saint-Denis (93), Perspectives et Eurosquare II à Saint-Ouen (93) et Fabrik à Montreuil (93).

À noter qu’on observe une stabilité des valeurs d’expertises à périmètre constant sur l’exercice 2024 sur les typologies loisirs et logistiques (-1,37 % et -0,71 %) et sur les actifs parisiens (+1 %).

	31/12/2023		31/12/2024		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	2 417 081	127,16	2 181 376	114,76	-9,75 %
Valeur de reconstitution	2 911 161	153,16	2 626 024	138,16	-9,79 %

ACQUISITIONS 2024

Aucune acquisition n’a été réalisée par votre SCPI en 2024.

L’OPPCI PAPF1, dans lequel Accimmo Pierre détient une participation, a réalisé l’acquisition du camping Aloha situé Allée des Dunes à Sérignan (34) le 27 février 2024 pour 33,2 M€ acte-en-main, portant ainsi le patrimoine de l’OPPCI à 23 actifs. La quote-part détenue par Accimmo Pierre dans l’OPPCI PAPF1 s’élève ainsi à 4,95 % au 31 décembre 2024, et est valorisée à 20,5 M€.

CESSIONS 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
Rue des Corbèges CORBAS (69)	76 891	Logistique	117,3	20/06/2024
127-129, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	9 616	Bureaux	92,8	27/11/2024
Le Nobel 99, cours Gambetta LYON (69)	5 045	Bureaux	15,0	22/05/2024
Euralliance La Madeleine 2, avenue de Kaarst LA MADELEINE (59)	4 830	Bureaux	13,3	24/07/2024
17, avenue Philéas Fogg GLISY (80)	10 156	Retail Park	10,1	27/06/2024
31 bis, rue Bergère PARIS (75)	1 054	Bureaux	8,7	27/09/2024
Le Chaganne 1, promenade de la Bonette GENNEVILLIERS (92)	8 093	Bureaux	7,2	23/07/2024
12, rue Paul Dautier VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)	8 524	Bureaux	6,0	22/05/2024
354, avenue de Chabeuil VALENCE (26)	2 912	Bureaux	4,9	24/07/2024
Centre commercial La Feuilleraie TRÉLISSAC (24)	7 218	Retail Park	4,0	27/06/2024
27 bis, avenue Jean-Léon Laporte ANGLET (64)	1 625	Retail Park	3,9	29/11/2024
Le Newton 26 ter, rue Paul Doumer VILLENEUVE D'ASCQ (59)	3 131	Bureaux	1,7	05/11/2024
TOTAL	139 095		284,9	

La SCPI Accimmo Pierre a engagé en 2024 un important plan de cessions qui a porté sur 12 immeubles de son patrimoine. Ces cessions ont répondu au double objectif de (i) générer des liquidités qui ont permis de rembourser des emprunts court-terme dont le coût financier était important, et de (ii) doter la SCPI des liquidités suffisantes pour engager des programmes de travaux de rénovation et d’amélioration de son patrimoine.

Les immeubles de bureaux ont représenté 53 % des cessions de l’année 2024.

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 66 M€. 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)	11 582	-	11 582	Restructuration de l'immeuble
127-129, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	6 458	75	6 533	Rénovation lourde de l'immeuble
Le Carat 1, avenue de Paris CHÂTILLON (92)	2 065	-	2 065	Rénovation lourde de l'immeuble
Eurosquare II 7, rue Dora Maar SAINT-OUEN (93)	1 867	23	1 890	Mise en place de services dans l'immeuble
Dock en Seine 1-5, rue Paulin Talabot SAINT-OUEN (93)	1 693	81	1 774	Mise en place de services dans l'immeuble
Autres (74)*	40 885	1 762	42 647	
TOTAL	64 550	1 941	66 491	

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 2024, des provisions PGE ont été reprises pour 5,8 millions d'euros, cela correspond notamment à des travaux réalisés sur l'année ou bien abandonnés.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le stock de PGE s'élève à 895 K€, contre 6 455 K€ au 31 décembre 2023. Il concerne 15 actifs.

Montant au 31/12/2023	Dotations 2024	Reprises 2024	Montant au 31/12/2024
6 455 K€	280 K€	-5 840 K€	895 K€

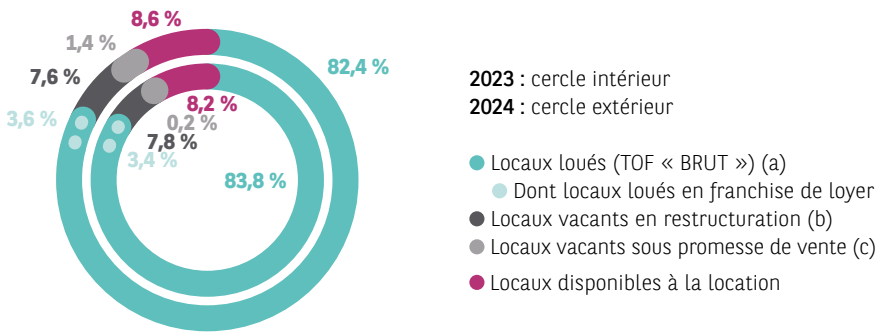


* Le décaissement des VEFA est compris dans les autres travaux immobilisés.

SITUATION LOCATIVE

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

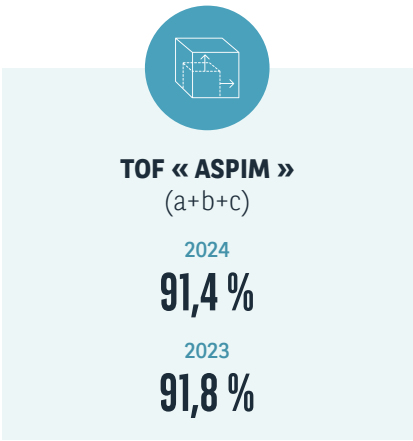
Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2024 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2024 est en légère baisse, de 0,4 point, par rapport à 2023. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+0,4 point) qui s'explique principalement par les congés de locataires dans l'immeuble Astrée - Montrouge (92) avec DBV Technologies libérant 4 500 m² et ARMATIS France dans le Park Plaza libérant 3 000 m².

L'impact financier des relocations de l'année (+2,2 M€ de loyers en retraitant les loyers du 127, avenue Charles de Gaulle qui a été vendu le 27 novembre 2024) a permis de compenser partiellement celui des départs de locataires (-4,3 M€ de loyers) (cf. volets « principaux congés » et « principales locations »).

Les franchises de loyer constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 3,6 % des loyers nets et potentiels en 2024, contre 3,4 % en 2023. La hausse par rapport à 2023 s'explique principalement par la période de franchise du locataire de l'immeuble situé au 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) et la franchise accordée aux locataires sur l'immeuble Le Néon situé au 30, avenue du Général Gallieni à Nanterre (92).



La part des locaux en restructuration baisse légèrement (0,3 point) par rapport à 2023. Cette part correspond aux immeubles du 47, quai d'Austerlitz à Paris 13^{ème} (75) et du 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92). Cette variation s'explique par la vente du 127, avenue Charles de Gaulle le 27 novembre 2024.



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Astree 177-181, avenue Pierre Brossolette MONTROUGE (92)	4 470	Bureaux	DBV TECHNOLOGIES
Park Plaza 1 - Bât. B et C 20-30, avenue Halley VILLENEUVE D'ASCQ (59)	2 999	Bureaux	ARMATIS FRANCE
1 & 3 rue de Lisbonne SCHILTIGHEIM (67)	2 140	Bureaux	URBAN DUMEZ
Onix 556-594, avenue Willy Brandt LILLE (59)	1 903	Bureaux	ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS-DE-FRANCE
22-24, rue Clément Ader ST-PIERRE-DU-PERRAY (91)	873	Local industriel	CREACLOTUR LI
Autres	3 089		12 locataires
TOTAL	15 474		4 249 K€, soit 2,44 % du total des loyers de la SCPI

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
127-129, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	5 537	Bureaux	SCALIAN
127-129, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	1 871	Bureaux	BNP PARIBAS
Euralliance 2, avenue de Kaarst LA MADELEINE (59)	1 300	Bureaux	DIRCOFI
Unplug - Lôt E 3.4 ZAC Cambacérès MONTPELLIER (34)	1 275	Bureaux	GENSUN
Unplug - Lôt E 3.4 ZAC Cambacérès MONTPELLIER (34)	1 275	Bureaux	MIDGAR STUDIO
Autres	7 959		19 locataires
TOTAL	19 217		6 947 K€, soit 3,98 % du total des loyers de la SCPI

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2024

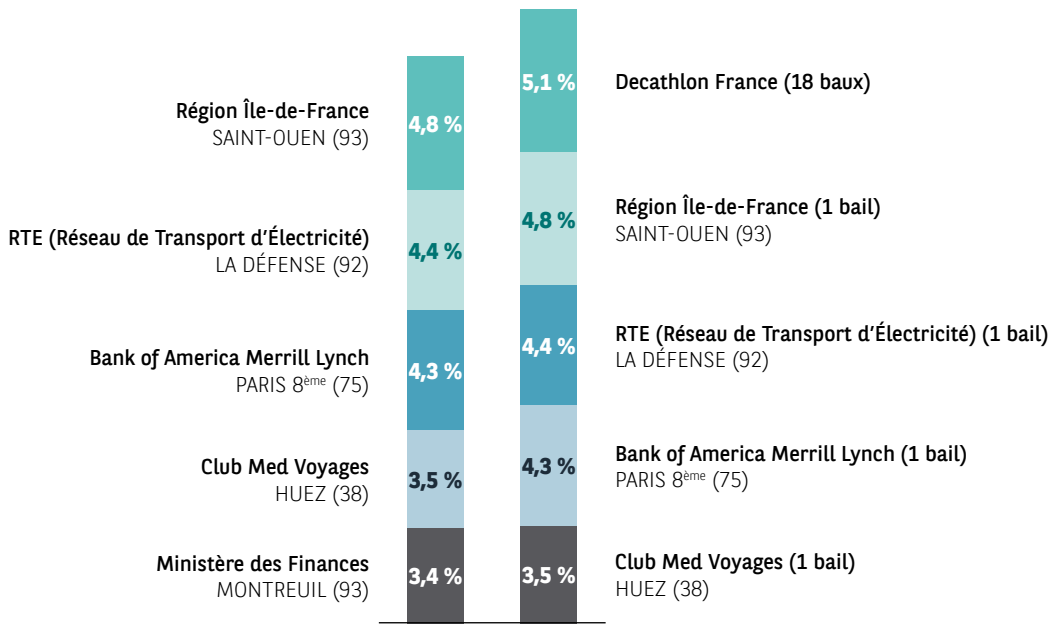
Une double approche des risques locatifs est présentée.

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

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

5 principaux baux = 20,4 %

5 principaux locataires = 22,1 %



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	398	190	588
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	65	-	65
Découverts bancaires	-	-	-

Le niveau des emprunts bancaires a fortement baissé au cours de l'année 2024. Au 31 décembre 2024, votre SCPI comptabilise 653 M€ de dette financière (en incluant la quote-part de dette des participations) soit un ratio de 23,5 % contre 25,4 % (820 M€) au 31 décembre 2023. Les emprunts bancaires représentent un ratio de 23,5 % de la valeur vénale du patrimoine au 31/12/2024.

L'évolution à la baisse du niveau d'endettement de la SCPI s'explique par 167 M€ de remboursements qui ont été opérés au cours de l'année 2024, ce qui a été rendu possible par les produits des cessions réalisées au cours de l'année.

Les banques prêteuses sont notamment Natixis pour 267 M€, BNP Paribas pour 65 M€, La Banque Postale pour 134 M€, Banque Européenne du Crédit Mutuel pour 80 M€, BayernLB pour 58 M€.

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

La forte remontée des taux d'intérêt sur les deux dernières années a rendu le recours à l'endettement plus coûteux. En 2024, aucun emprunt long terme direct n'a été souscrit et les dettes à long terme contractées par le passé sont toutes à taux fixe avec un taux d'intérêt moyen de 1,54 %, qui a protégé votre SCPI contre la remontée des taux d'endettement.

Les maturités des dettes sont échelonnées et présentent une durée résiduelle moyenne de 2,3 ans.

Votre SCPI a procédé cette année à des remboursements anticipés partiels à hauteur de près de 12 M€ en vue de respecter les covenants bancaires.

LIGNES DE CRÉDITS (FINANCEMENT COURT TERME)

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

Utilisées à hauteur de 220 M€ fin 2023, 155 M€ ont été remboursées courant 2024, portant le tirage à 65 M€ fin 2024.



LEVIER AIFM AU 31/12/2024

MÉTHODE BRUTE

126 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

130 %

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

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « État des emprunts », en page 51 de ce rapport.



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers et produits annexes	135,6	42,7	178,2
Charges non récupérables	-18,3	-3,2	-21,5
Travaux non récupérables et gros entretien	-1,4	-	-1,4
Impact des douteux	0,7	-0,1	0,6
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-13,8	-4,1	-18,0
Autres charges d'exploitation	-2,7	-16,8	-19,5
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-16,1	-2,5	-18,5
Autres charges financières	-	-0,2	-0,2
Produits financiers	1,8	7,1	8,9
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) s'établit à 136 M€ (7,16 € par part) en 2024 contre 122 M€ (6,41 € par part) en 2023, soit une hausse de 11,66 %.

Le résultat de la SCPI et son évolution se décomposent de la manière suivante :

- Un résultat immobilier en progression de 7,2 M€ principalement du fait (i) d'une hausse des produits de participations de 2,8 M€, (ii) d'une forte baisse des impayés nets de 3,9 M€ et (iii) d'une diminution de 220 K€ des charges immobilières. En effet, les efforts d'optimisation des travaux d'entretien (diminution de 2,3 M€ soit -67 %) se sont heurtés à l'augmentation faciale de la taxe foncière de 1,39 M€. La croissance des charges sur

locaux vacants (augmentation de 1,1 M€ soit +22 %) ainsi que celles des honoraires divers (+400 K€ en incluant le transfert de charges lié aux honoraires divers de +1,7 M€ ; majoritairement l'immobilisation de commissions de courtage) ont aussi contribué à altérer la baisse des charges immobilières ;

- Un résultat financier en baisse de plus de 1 M€ du fait de l'augmentation des frais financiers de 1,6 M€, en lien avec les emprunts court-terme qui avaient été contractés en 2023 et en grande partie remboursés au cours de l'année 2024. Ces charges sont partiellement compensées par des produits de placements de trésorerie qui ont augmenté de 0,6 M€ ;
- Une augmentation du résultat d'exploitation du fait des reprises des dotations pour gros travaux et gros entretien (+8,53 M€).



DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2024, la distribution brute s'est élevée à 6,60 €/part (contre 7,20 €/part en 2023). À fin 2024, le report à nouveau s'établit à 1,87 €/part.

Distribution en € par part de pleine jouissance

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
6,07 €	0,44 €	6,51 €	-	0,09 €	6,60 €	99 %	1 %

⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0562 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0755 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1317 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TRI

5 ans	-4,39 %
10 ans	+1,22 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Dividende brut ⁽¹⁾ au titre de l'année (a)	6,60 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2024 (b)	170,00 €
Taux de distribution (a) / (b)	3,88 % (dont part des revenus non récurrents = 1 %)

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Taux de distribution ⁽²⁾ (a)	3,88 %
Variation de la Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b)	-9,75 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-5,87 %

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

⁽²⁾ Selon la méthodologie définie par l'ASPIM.



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
2020	2 531 642 652 €	340 112 518 €	16 546 684	55 508	203,00 €	35 209 703 €
2021	2 666 082 681 €	187 288 717 €	17 425 377	57 017	205,00 € ⁽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 €

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’est pas affecté par cette opération.

⁽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)
2020	308 689	2,07 %	Dans le mois	-	-
2021	419 316	2,53 %	Dans le mois	-	-
2022	392 721	2,25 %	Dans le mois	-	-
2023	782 730	4,12 %	Plusieurs mois	137 024	-
2024	1 926	0,01 %	Plusieurs mois	538 590	-

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

À fin d’année 2024, l’absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2024, 538 590 parts sont en attente de retrait, représentant 2,83 % du nombre de parts total.

L’assemblée générale du 25 novembre 2024 a approuvé la mise en place d’un fonds de remboursement qui a été doté de 20 millions d’euros. Ce fonds de remboursement est destiné à être proposé aux associés dont les parts sont en attente de retrait depuis plus de 6 mois et dans la limite des sommes disponibles. À fin décembre, près de 60 % des associés interrogés ont répondu positivement à cette option de sortie et ont été remboursés pour environ 12 millions d’euros.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021		2022	2023		2024		
		Depuis le 01/05/2021			Depuis le 27/07/2023		01/03/2024 - Depuis le 09/09/2024 10/09/2024		
Prix de souscription	203,00 €	203,00 €	205,00 €	205,00 €	205,00 €	170,00 €	170,00 €	168,00 €	141,00 €
Dividende versé au titre de la période	7,74 €	9,36 € ⁽¹⁾		7,80 € ⁽¹⁾	7,20 € ⁽¹⁾		6,60 € ⁽¹⁾		
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	3,81 %	4,61 %		3,80 %	3,51 %		3,88 %		
Report à nouveau cumulé par part	0,39 €	2,27 €		1,83 €	1,22 €		1,87 €		

⁽¹⁾ Distribution brute pour 2021, 2022, 2023 et 2024.
⁽²⁾ Pour l’année 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2024 au taux de distribution.

Conséquence des hausses successives des taux directeurs en 2022 et en 2023 et du profond changement d’usage des bureaux post crise de la Covid, une nouvelle diminution des valeurs vénales a été enregistrée au 30 juin 2024 ce qui a entraîné la baisse de la valeur de reconstitution, qui s’est établie à 140,48 € par part au 30 juin 2024, soit une baisse de 8,28 % par rapport au 31 décembre 2023.

Pour rappel, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

En conséquence, le prix de souscription a été ajusté à 141,00 € par part à compter du 10 septembre 2024, soit -17 % par rapport au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution s’établit à 138,16 € par part.

Le **prix de souscription** au 31 décembre 2024 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 euros HT (ou 15,11 euros TTC), est prélevée sur le prix de souscription.

Le **prix de retrait**, égal au prix d’émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s’élève à 128,41 € la part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

À la suite de la mise en place du fonds de remboursement, 83 % des associés interrogés ont répondu positivement à l’option de sortie et ont été remboursés pour environ 16,7 millions d’euros. À mi-avril 2025, dans un contexte de stabilisation des valeurs vénales au 31/12/2024 par rapport au 30/06/2024 et une perspective de relance de la collecte, nous avons considéré qu’il était dans l’intérêt des porteurs de parts d’attendre cette reprise de la collecte pour exécuter leurs demandes de retraits à des conditions de prix qui leur seraient plus favorables. C’est pourquoi la somme disponible sur le compte dédié au fonds de remboursement, soit environ 3,3 M€, a été reprise au profit de la SCPI Accimmo Pierre.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Afin de prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l’ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d’investissement alternatifs et l’ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), il est proposé à l’assemblée générale extraordinaire de procéder à la mise à jour de certaines dispositions statutaires.

À titre de rappel, l’ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d’actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l’entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l’ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l’attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d’investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l’approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire consécutive à l’assemblée générale ordinaire annuelle d’approbation des comptes, les modifications statutaires suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L’ORDONNANCE DU 12 MARS 2025

Composition du conseil de surveillance

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-99 du Code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du conseil de surveillance à un minimum de trois (3) (contre sept précédemment) et à un maximum de douze (12), nous vous proposons d’aligner les statuts sur ces nouvelles dispositions, en ajustant en conséquence le nombre minimal et le nombre maximal de membres du conseil.

Participation aux assemblées générales par télécommunication

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir, dans l’avis de convocation, la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l’assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d’introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote, qui sera le cas échéant proposé dans l’avis de convocation.

Suppression des conditions de quorum

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n’est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu’elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence, afin de prévoir que les assemblées générales puissent désormais se tenir et délibérer valablement sans condition de quorum, quel que soit le nombre d’associés présents ou représentés.

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d’organiser une seconde convocation en l’absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L’ORDONNANCE DU 3 JUILLET 2024

Mise à jour de l’objet social

Afin d’aligner la rédaction de l’objet social sur la nouvelle rédaction de l’article L.214-114 du Code monétaire et financier et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d’exercer tout ou partie des activités permises par la loi.

Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s’étend, le cas échéant, à l’établissement d’une situation comptable intermédiaire, notamment en cas d’augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe ou à chaque premier semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d’adapter les statuts en conséquence, afin de permettre à la société de gestion d’arrêter et de publier ces valeurs conformément à l’article L.214-109 du Code monétaire et financier sus-visé, sans qu’il soit nécessaire de les soumettre à l’approbation de l’assemblée générale ni à celle du conseil de surveillance.

Enfin, d’autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La société de gestion procèdera ensuite à une mise à jour de la note d’information afin d’harmoniser les statuts et la note d’information s’agissant des modifications proposées.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	7,87	81,98 %	7,57	77,48 %	7,36	82,88 %	7,12	75,34 %	7,03	73,86 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,73	18,02 %	2,20	22,52 %	1,52	17,12 %	2,33	24,66 %	2,47	26,14 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	9,60	100,00 %	9,77	100,00 %	8,88	100,00 %	9,45	100,00 %	9,50	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,76	7,92 %	0,73	7,47 %	0,70	7,88 %	0,71	7,51 %	0,73	7,72 %
Autres frais de gestion	0,78	8,13 %	0,38	3,89 %	0,86	9,68 %	1,09	11,53 %	1,14	12,06 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,42 %	0,09	0,92 %	0,09	1,01 %	0,18	1,90 %	0,07	0,74 %
Charges locatives non récupérées	0,30	3,13 %	0,38	3,89 %	0,44	4,95 %	0,62	6,56 %	0,72	7,62 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,88	19,58 %	1,58	16,17 %	2,09	23,54 %	2,60	27,51 %	2,66	28,15 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour gros entretien	0,06	0,63 %	0,07	0,72 %	0,04	0,45 %	0,16	1,69 %	-0,29	-3,07 %
Autres	0,08	0,83 %	0,04	0,41 %	0,06	0,68 %	0,17	1,80 %	-0,04	-0,42 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,14	1,46 %	0,11	1,13 %	0,10	1,13 %	0,33	3,49 %	-0,33	-3,49 %
TOTAL CHARGES	2,02	21,04 %	1,69	17,30 %	2,19	24,66 %	2,93	31,01 %	2,33	24,66 %
Résultat courant	7,58	78,96 %	8,08	82,70 %	6,69	75,34 %	6,52	68,99 %	7,17	75,34 %
Variation report à nouveau	-0,10	-1,04 %	2,02	20,64 %	-0,27	-2,81 %	-0,62	-6,97 %	0,06	0,70 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-	-	1,95	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement ⁽³⁾	7,74	80,63 %	5,79	60,31 %	7,80	87,84 %	5,60	59,22 %	1,57	16,56 %
Revenus distribués après prélèvement ⁽³⁾	7,51	78,26 %	5,44	55,68 %	7,46	83,97 %	5,25	55,51 %	1,53	16,22 %

⁽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 2024 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	7 959 434,72	1 847 452,85	1 670 289,01	824 809,46	360 796,77	5 103 539,48
Nombre de factures	534	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	16,05 %	3,73 %	3,37 %	1,66 %	0,73 %	10,29 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	7 959 434,72	1 847 452,85	1 670 289,01	824 809,46	360 796,77	5 103 539,48
Nombre de factures	534	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	16,05 %	3,73 %	3,37 %	1,66 %	0,73 %	10,29 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	22 746 858,64	43 581,60	1 910 397,28	841 161,44	3 910 175,99	16 085 123,93
Nombre de factures	1 523	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	14,13 %	0,03 %	1,19 %	0,52 %	2,43 %	10,00 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	22 746 858,64	43 581,60	1 910 397,28	841 161,44	3 910 175,99	16 085 123,93
Nombre de factures	1 523	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	14,13 %	0,03 %	1,19 %	0,52 %	2,43 %	10,00 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2024 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	2 911 557 444,50
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	815 410 688,08
Valeur nette des autres actifs	-436 854 026,82
Valeur comptable	3 290 114 105,76
Soit pour une part	173,09 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	2 099 299 450,00
Valeur vénale des participations (expertise)	193 781 366,00
Valeur avance sur comptes courants	325 149 460,03
Valeur nette des autres actifs	-436 854 026,82
Valeur de réalisation	2 181 376 249,21
Soit pour une part	114,76 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	2 181 376 249,21
Frais d'acquisition	163 243 335,25
• sur immeubles	153 554 266,95
• sur titres	9 689 068,30
Commission de souscription	281 404 769,80
Valeur de reconstitution	2 626 024 354,27
Soit pour une part	138,16 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
✦ Fonds collectés	3 755 391 052,42	-2 889 268 243,31	866 122 809,11
✦ Cessions d'immeubles	248 831 984,30	368 555 452,17	617 387 436,47
✦/- Values de cession	-6 857 244,46	-98 333 940,16	-105 191 184,62
✦ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	-	13 259,71
- Commission de souscription	-	-	-
- Achat d'immeubles directs	-3 478 885 018,27	-66 657 111,96	-3 545 542 130,23
- Participations indirects	-778 223 164,82	-36 800 100,00	-815 023 264,82
- Agencements des constructions	-	-	-
- Divers :			
Prélèvements/primes émission	-395 687 453,39	-30 851,36	-395 718 304,75
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	-	-13 259,71
SOLDE	-655 429 844,22	-2 722 534 794,62	-3 377 964 638,84





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.

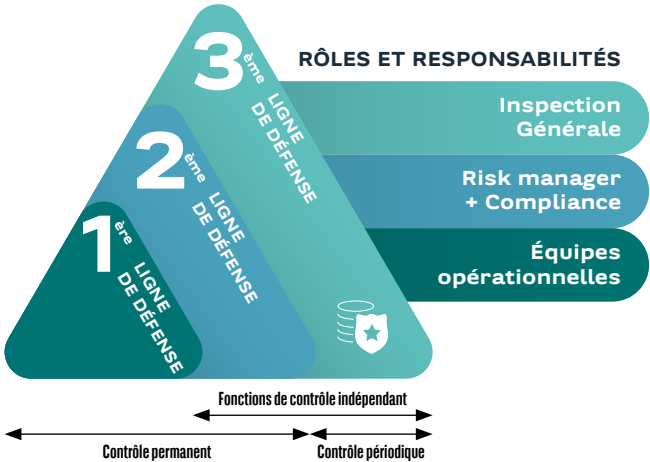
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- 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 a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et 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 a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2024.

La fonction conformité

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

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

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2024, 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 de la réglementation 2019/2088 dite *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, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2024 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Christian BOUTHIE

Président du conseil de surveillance

Les deux années passées ont été une période difficile pour notre SCPI, à l'instar de très nombreuses SCPI, souvent anciennes et à forte capitalisation, chargées d'actifs bureaux pour la plupart.

Votre conseil de surveillance a fait le maximum pour être l'interface réactive entre les porteurs de parts que nous représentons et une société de gestion consciente de devoir apporter des solutions pour préserver une distribution régulière trimestrielle (la SCPI étant pour beaucoup un complément de revenu ou de retraite) et sortir de l'ornière du blocage des vendeurs.

En complément des quatre réunions annuelles en présentiel du conseil de surveillance, nous avons ajouté deux réunions Teams pour un maximum de réactivité avec la société de gestion.

LA CRISE IMMOBILIÈRE N'EST PAS INÉDITE

Dans les années 1990, et sur plusieurs années consécutives, nous sommes peu à avoir connu des décrochements de valeur de plus grande ampleur et une période « SCPI bashing » où notre secteur occupait une petite place. Ceux qui ont su garder patiemment leurs parts ont touché leurs revenus trimestriels et ont retrouvé leur capital avec une confortable plus-value en quelques années. Ceux qui ont saisi l'opportunité d'acheter des parts à des valeurs fortement décotées ont vu leur capital s'envoler.

En 2008, l'immobilier a également subi une nouvelle crise entraînée par la crise financière.

Elle était provoquée par la chute des prix de l'immobilier générée par la crise des subprimes et la faiblesse d'alors de la réglementation de surveillance du marché.

À chaque fois, l'immobilier s'en est parfaitement remis faisant toujours preuve de sa résilience.

Nous aurions pu connaître un décrochement de valeur encore plus grand si notre SCPI était passée à capital fixe, ce qui a été écarté.

Dès juin 2023, nous avons anticipé une baisse probable des valeurs estimatives de nos immeubles et avons pris contact avec la société de gestion afin de partager ensemble les actions à entreprendre.

Nous avons également répondu aux « vendeurs contraints », au travers de la création d'un fonds de remboursement qui a été doté de 20 M€ afin de permettre aux vendeurs en situation critique d'avoir une sortie possible tout en préservant l'intérêt des porteurs de parts restant en place. C'est cette recherche de solutions équilibrées qui nous a guidé tout au long de l'année pour faire face aux nombreuses difficultés.

Nous ne pouvons que louer la société de gestion de sa transparence et de notre synergie pour définir les solutions qui ont permis de limiter les pertes et d'anticiper la reprise.

LES PRINCIPAUX POINTS D'ATTENTION

L'absence de collecte (nette de retrait) engendre une situation de blocage du marché des parts.

Au 31 décembre 2024, les parts en attente de retrait représentent un volume de 2,83 % du capital d'Accimmo Pierre et la tendance s'orientait vers une légère augmentation. Dans d'autres SCPI comparables gérées par différentes sociétés de gestion, ce blocage des parts peut atteindre fréquemment 10 % pour culminer parfois jusqu'à 25 %.

La mise en place de ce fonds de remboursement a permis de réduire les parts bloquées à 2,30 % au 14 février 2025.

Pour autant, notre volonté est de résorber l'intégralité des ordres de vente et revenir à une collecte positive dès que possible afin de poursuivre la nécessaire diversification de nos actifs.

L'endettement, qui était un avantage précédemment, est devenu brutalement un handicap, du fait de l'augmentation des taux d'intérêt. Il est encore de 23,5 %, mais en forte baisse fin décembre 2024. Même si les taux d'intérêt baissent, nous continuerons à demander à la société de gestion de réduire notre niveau d'endettement en 2025.

La politique d'arbitrage s'est intensifiée en 2024 avec 12 immeubles cédés pour un montant total de près de 285 M€. Ces ventes n'ont pas eu lieu dans une période optimale pour nous et il est parfois dommage d'avoir dû les effectuer, mais Accimmo Pierre se devait de répondre à son besoin de trésorerie notamment du fait des travaux de rénovation réalisés sur certains actifs très prometteurs tels qu'Austerlitz. Cette politique d'arbitrage nous a permis également de poursuivre la vente de bureaux anciens ne rentrant plus dans la stratégie de diversification de la SCPI, en particulier dans la petite couronne parisienne. Elle sera encouragée et poursuivie en 2025.

UN AVENIR PLUS SEREIN ET UN REDÉMARRAGE ?

Nous étions très inquiets et attentifs aux expertises de fin décembre 2024.

Le soulagement est arrivé au bon moment avec une stabilité reconnue de nos actifs (-0,86 % dont -0,13 % à périmètre constant hors CAPEX) et surtout un retournement (attendu et espéré) sur nos actifs prime parisiens jusque-là injustement pénalisés par leur taille (dont le rendement est pourtant très significatif et les baux sécurisés sur le long terme).

Cela conforte la stratégie de diversification de la société de gestion que nous avons soutenue et encouragée depuis plus de 4 ans. En 2020, les bureaux représentaient 89,2 % de nos actifs. En 2024, ils représentent 69 %. Ceci a été fait grâce à un très gros effort des équipes immobilières de BNP Paribas que nous avons fortement encouragées. Ainsi, la SCPI a investi dans des secteurs diversifiés comme le tourisme, l'hôtellerie de plein air, les retails park (reportage récent télévisé sur Buchelay), la logistique et la santé.

Cette stratégie de diversification doit être poursuivie de façon active afin d'équilibrer nos risques. Les compétences de restructuration de notre société de gestion, en interne, constituent un atout

pour notre SCPI. Plusieurs exemples ont démontré le savoir-faire particulier du Groupe BNP Paribas et Accimmo Pierre en bénéficie sur le site gigantesque d'Austerlitz déjà pris à bail fin 2026 en totalité par une institution financière de premier plan. C'est un endroit qui sera reconnu comme un modèle du genre conçu par des équipes hyper spécialisées.

C'est cette image que veut garder le conseil de surveillance pour l'avenir d'Accimmo Pierre et le redémarrage ultérieur de la collecte avec, déjà, un retournement positif du marché immobilier en général qui vient de s'amorcer.

Nous restons confiants dans l'espoir que nos gestionnaires sauront y trouver facilement des pépites relatives qui ne manqueront pas de s'y trouver.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET RÉSOLUTIONS

En assemblée générale extraordinaire, la société de gestion propose la mise à jour de nos statuts suite à la parution de deux ordonnances le 4 juillet 2024 et le 12 mars 2025.

Cela concerne principalement la suppression du quorum pour les assemblées d'associés, la fixation du nombre de membres du conseil de surveillance de 3 à 11 et la suppression de l'approbation par l'assemblée et le conseil des valeurs d'expertise des immeubles de votre patrimoine.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Cette année, 4 postes sont à renouveler dont celui de Président et de Vice-Président.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Christian BOUTHIE



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la SCPI Accimmo Pierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Accimmo Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 4 juin 2025
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 2024

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 des parts hors commission de souscription toutes taxes comprises.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2024, une commission sur les souscriptions de 30 851,36 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

COMMISSION DE GESTION

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 13 846 011,48 €.

COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSON D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

- Si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,5 % 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 S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 7 268 380,61 €.

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS

EMPRUNTS

- Prêt bancaire d'un montant maximum de 285 000 000 € en date du 11 avril 2016 conclu dans le cadre des acquisitions des immeubles situés à Saint-Ouen (93) – 7, rue Dora Maar, à Neuilly-sur-Seine (92) – 127, avenue Charles de Gaulle et aux autres acquisitions à venir. Ce prêt est modulé en deux parties :
 - Par demandes d'utilisation à taux variable « Tranche variable », d'un montant maximum de 120 000 000 € pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 mois + 0,45 %, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.
Ce prêt est arrivé à échéance en 2018.

- Par demandes d'utilisation à taux fixe « Tranche fixe », d'un montant maximum de 165 000 000 € pour une durée de 84 mois, au taux de 1,63 % avec pour date limite de tirage, le 1^{er} avril 2017.
Au titre de l'exercice 2024, aucun tirage n'a été appelé. L'emprunt avait été entièrement remboursé en 2023. Le capital restant dû au 31 décembre 2024 est de 0 €.

- Avenant du 20 juillet 2023 au prêt bancaire d'un montant maximum de 150 000 000 € conclu le 12 avril 2018 dans le cadre des acquisitions d'immeubles à venir.
Cet avenant est venu proroger la date de remboursement du prêt jusqu'au 31 juillet 2026, initialement fixée au 12 avril 2022. Il est également venu modifier le taux du prêt, soit au taux d'Euribor 3 mois + 1 %. La société conserve la faculté de remboursement anticipé sans frais.
Au titre de l'exercice 2024, l'emprunt a diminué de 70 000 000 €. La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 1 924 201,07 €. Le solde restant au 31 décembre 2024 est de 0 M€.
Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %. Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, l'emprunt a diminué de 85 000 000 €. La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 6 269 694,98 €. Le solde restant au 31 décembre 2024 est de 65 000 000 €.
Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %. Au titre de l'exercice 2024, le montant de cette commission s'élève à 600 000 €.

Paris La Défense, le 4 juin 2025
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 912 452 155,21	2 099 299 450,00	3 230 053 033,97	2 491 091 850,00
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	2 901 036 288,93	2 095 889 450,00	3 203 090 924,22	2 476 951 850,00
Immobilisations en cours	11 415 866,28	3 410 000,00	26 962 109,75	14 140 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-894 710,71	-	-6 455 140,61	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-894 710,71	-	-6 455 140,61	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	451 703 939,10	193 026 470,21	443 703 839,10	224 621 783,61
Immobilisations financières contrôlées	451 703 939,10	193 026 470,21	443 703 839,10	224 621 783,61
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	<i>451 703 939,10</i>	<i>193 026 470,21</i>	<i>443 703 839,10</i>	<i>224 621 783,61</i>
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	3 363 261 383,60	2 292 325 920,21	3 667 301 732,46	2 715 713 633,61
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	363 706 748,98	332 534 180,46	334 920 008,04	327 506 077,21
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	363 706 748,98	332 534 180,46	334 920 008,04	327 506 077,21
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	49 204,25	49 204,25	49 204,25	49 204,25
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	49 204,25	49 204,25	49 204,25	49 204,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	99 266 700,00	99 266 700,00	75 515 300,26	75 515 300,26
Locataires et comptes rattachés	31 228 825,78	31 228 825,78	19 423 179,03	19 423 179,03
Locataires douteux	6 242 042,59	6 242 042,59	6 242 042,59	6 242 042,59
Dépréciations des créances douteuses	-5 754 553,11	-5 754 553,11	-6 436 038,63	-6 436 038,63
Autres créances	67 649 672,74	67 649 672,74	56 385 405,27	56 385 405,27
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>3 001 357,54</i>	<i>3 001 357,54</i>	<i>8 740 974,56</i>	<i>8 740 974,56</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>681 242,71</i>	<i>681 242,71</i>	<i>109 264,15</i>	<i>109 264,15</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créances fiscales</i>	<i>17 387 160,30</i>	<i>17 387 160,30</i>	<i>8 865 035,94</i>	<i>8 865 035,94</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>46 579 912,19</i>	<i>46 579 912,19</i>	<i>38 670 130,62</i>	<i>38 670 130,62</i>
Provision pour dépréciations des créances	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00
Valeurs de placement et disponibilités	79 985 052,28	79 985 052,28	45 326 569,99	45 326 569,99
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	20 000 000,00	20 000 000,00	-	-
Autres disponibilités	59 985 052,28	59 985 052,28	45 326 569,99	45 326 569,99
TOTAL III	179 300 956,53	179 300 956,53	120 891 074,50	120 891 074,50
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-28 850,28	-28 850,28	-28 850,28	-28 850,28
Dettes	-618 134 840,73	-618 134 840,73	-749 349 230,98	-749 349 230,98
Dettes financières	-476 758 192,00	-476 758 192,00	-639 980 676,47	-639 980 676,47
Dettes d'exploitation	-11 601 319,28	-11 601 319,28	-6 963 389,19	-6 963 389,19
Dettes diverses	-129 775 329,45	-129 775 329,45	-102 405 165,32	-102 405 165,32
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-14 929 813,61</i>	<i>-14 929 813,61</i>	<i>-3 871 410,79</i>	<i>-3 871 410,79</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-2 401 256,08</i>	<i>-2 401 256,08</i>	<i>-666 082,92</i>	<i>-666 082,92</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-26 417 649,91</i>	<i>-26 417 649,91</i>	<i>-18 761 884,85</i>	<i>-18 761 884,85</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-35 154 211,60</i>	<i>-35 154 211,60</i>	<i>-36 900 124,89</i>	<i>-36 900 124,89</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-50 872 398,25</i>	<i>-50 872 398,25</i>	<i>-42 205 661,87</i>	<i>-42 205 661,87</i>
TOTAL IV	-618 163 691,01	-618 163 691,01	-749 378 081,26	-749 378 081,26
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 192 225,56	1 192 225,56	1 180 358,04	1 180 358,04
Produits constatés d'avance	-512 689,49	-512 689,49	-731 159,85	-731 159,85
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	1 329 171,59	1 329 171,59	1 899 018,11	1 899 018,11
TOTAL V	2 008 707,66	2 008 707,66	2 348 216,30	2 348 216,30
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 290 114 105,76	-	3 376 082 950,04	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	2 188 006 073,85	-	2 417 080 920,36

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	2 908 194 624,00	-	-2 889 186 816,00	19 007 808,00
Capital souscrit	2 908 194 624,00	-	-2 889 186 816,00	19 007 808,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	451 508 975,03	-	-112 278,67	451 396 696,36
Prime d'émission ou de fusion	847 209 688,13	-	-81 427,31	847 128 260,82
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-395 700 713,10	-	-30 851,36	-395 731 564,46
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	-	-	-
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-6 857 244,46	-	-98 333 940,16	-105 191 184,62
RÉSERVES	-	-	2 889 297 320,00	2 889 297 320,00
REPORT À NOUVEAU	36 277 572,03	-13 040 976,56	-	23 236 595,47
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	-13 040 976,56	13 040 976,56	-	-
Résultat de l'exercice précédent	121 893 285,05	-121 893 285,05	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-134 934 261,61	134 934 261,61	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	12 366 870,55
Résultat de l'exercice	-	-	136 107 999,64	136 107 999,64
Acomptes sur distribution	-	-	-123 741 129,09	-123 741 129,09
TOTAL GÉNÉRAL	3 376 082 950,04	-	-98 335 714,83	3 290 114 105,76

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
PRODUITS IMMOBILIERS	214 506 231,54	209 116 601,19
Loyers	129 262 538,71	130 500 338,45
Produits annexes	4 575 525,28	2 971 008,97
Produits annexes	4 569 667,49	2 970 589,25
Autres produits de gestion courante	5 857,79	419,72
Transferts de charges immobilières	1 720 462,67	-
Produits des participations contrôlées	45 109 823,85	42 319 601,38
Reprises de provisions	6 742 010,70	3 292 582,60
Reprises sur provisions pour gros entretien	5 840 429,90	2 212 937,10
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	901 580,80	1 079 645,50
Charges remboursées par les locataires	13 432 068,20	15 046 685,97
Primes d'assurance	640 074,96	566 567,19
Taxes foncières	9 545 695,02	11 569 819,71
Taxes sur les bureaux	3 246 298,22	2 910 299,07
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	13 663 802,13	14 986 383,82
Taxes locatives	1 460 112,90	1 598 552,15
Charges locatives	12 203 689,23	13 387 831,67

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
CHARGES IMMOBILIÈRES	47 577 903,16	57 724 836,72
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 095 870,33	30 033 069,79
Primes d'assurance	640 074,96	566 567,19
Taxes foncières	9 545 695,02	11 569 819,71
Taxes sur les bureaux	3 246 298,22	2 910 299,07
Taxes locatives	1 460 112,90	1 598 552,15
Charges locatives	12 203 689,23	13 387 831,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 500 837,76	3 540 363,29
Entretiens, réparations	1 205 480,73	3 451 030,33
Travaux refacturables	295 357,03	89 332,96
Travaux de gros entretien	180 598,79	14 815,01
Autres charges immobilières	18 300 501,00	14 644 518,25
Services extérieurs	7 980 127,66	7 038 694,81
Loyer bail à construction	234 970,10	252 681,94
Charges locatives non récupérées	7 433 671,16	6 334 715,86
Primes d'assurance	311 486,40	451 297,01
Autres services extérieurs	4 817 521,26	3 089 063,87
Commissions et honoraires	4 709 703,87	2 796 237,65
Frais de contentieux	104 206,88	291 818,22
Publicité, insertions	3 610,51	1 008,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	5 502 852,08	4 516 759,57
Impôts fonciers	3 572 820,46	2 398 282,56
Taxes locatives	616 140,25	401 828,84
Taxes sur les bureaux	1 308 348,68	1 513 178,48
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	5 542,69	203 469,69
Dotations aux provisions pour gros entretien	280 000,00	5 183 074,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	220 095,28	4 308 996,38
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	220 095,28	4 308 996,38
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	166 928 328,38	151 391 764,47

PRODUITS D'EXPLOITATION	7 299 231,97	14 325 245,46
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	14 325 245,46
CHARGES D'EXPLOITATION	23 879 574,67	30 680 796,35
Commissions de la société de gestion	21 145 243,45	27 614 092,88
Commission de gestion	13 846 011,48	13 288 847,42
Commission de souscription	30 851,36	14 325 245,46
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	7 268 380,61	-
Charges d'exploitation de la société	809 947,83	1 209 698,61
Services extérieurs	420 649,83	758 290,61
Honoraires	212 518,39	319 347,79
Frais d'actes	-	146,28
Services bancaires	180 267,71	399 533,28
Cotisations et contributions	27 863,73	39 263,26

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Impôts et taxes	389 298,00	451 408,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	389 298,00	451 408,00
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 198 241,79	1 130 863,50
Frais de tenue de conseils et assemblées	750 830,24	623 719,03
Pertes sur créances irrécouvrables	222 199,91	176 382,32
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	225 211,64	330 762,15
Dotations aux amortissements d'exploitation	726 141,60	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	-16 580 342,70	-16 355 550,89
PRODUITS FINANCIERS	1 812 029,86	1 201 967,19
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	1 812 029,86	1 201 967,19
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	16 052 002,43	14 376 089,46
Charges d'intérêts des emprunts	16 052 002,43	14 376 089,46
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-14 239 972,57	-13 174 122,27
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3,51	36 230,76
Produits exceptionnels	3,51	36 230,76
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	16,98	5 037,02
Charges exceptionnelles	16,98	5 037,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-13,47	31 193,74
TOTAL DES PRODUITS	223 617 496,88	224 680 044,60
TOTAL DES CHARGES	87 509 497,24	102 786 759,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	136 107 999,64	121 893 285,05

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s’est poursuivi en 2024 avec un rachat net sur l’exercice qui s’est élevée à -310 074,00 euros.

La date d’entrée en jouissance est fixée au 1^{er} du deuxième mois qui suit celui de l’encaissement de l’intégralité du prix de souscription. Cette date est également précisée dans le bulletin d’information et dans le bulletin de souscription.

En 2024, l’augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l’inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l’investissement immobilier.

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

Lors de l’assemblée générale extraordinaire en date du 13 mai 2024, les associés ont décidé de la réduction du capital non motivé par des pertes de la société. Conformement au pouvoir lui ayant été conféré par cette assemblée générale extraordinaire, le société de gestion BNP Paribas REIM a arrêté le montant définitif de la réduction du capital non motivée par des pertes à 2 889 297 320 euros le 5 juillet 2024. Ce montant est affecté au compte de réserve.

À la fin de l’exercice 2024, l’absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2024, 538 590 parts sont en attente de retrait , représentant 2,83 % du nombre toal de parts. L’assemblée générale du 25 novembre 2024 a approuvé la mise en place d’un fond de remboursement qui a été doté de 20 millions d’euros, destinés aux associés avec des parts en attente de retrait depuis plus de six mois .

La SCPI Accimmo Pierre a engagé en 2024 un important plan de cession qui a porté sur 12 actifs de son patrimoine. Ces cessions ont pour objectif de générer des liquidités pour faire face au programme de travaux de rénovation et d’amélioration de son patrimoine. Les immeubles de bureaux ont représentés 53 % des cessions de l ‘année 2024

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

Évaluation des immobilisations locatives

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

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

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

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

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d’utilité en tenant compte des plus ou moins-valves 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 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. »

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

Amortissements

Le bail à construction (immeuble PAU - le Palais des Pyrénées) est amorti suivant un mode linéaire à un taux de 4,5877 % correspondant à une durée résiduelle de 21 ans et 291 jours lors de l’acquisition de l’immeuble le 29/11/2012.

Créances douteuses

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

Plus ou moins-values sur cessions d’immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l’occasion de cessions d’immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l’article 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 8,75 % hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.

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

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

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

INFORMATIONS SUR L’ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2023	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	3 155 631 357,34	109 060 777,79	-17 241 650,88	390 381 795,27	2 857 068 688,98
Frais d’acquisitions	49 194 225,81	281 174,02	-20 800,00	3 596 045,87	45 858 553,96
Immobilisations en cours	25 595 609,75	-	17 241 650,88	32 808 694,35	10 028 566,28
Frais d’acquisitions sur immobilisations en cours	1 366 500,00	-	20 800,00	-	1 387 300,00
Constructions sur sol d’autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 231 787 692,90	109 341 951,81	-	426 786 535,49	2 914 343 109,22
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d’autrui	-1 734 658,93	-	-	156 295,08	-1 890 954,01
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	3 230 053 033,97	109 341 951,81	-	426 942 830,57	2 912 452 155,21
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	122 399 735,75	-	-	-	122 399 735,75
Société civile immobilière	321 304 103,35	100,00	8 000 000,00	-	329 304 203,35
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPPICAV	10 497 634,32	103 463,70	-	-	10 601 098,02
Société civile immobilière	324 422 373,72	38 083 959,56	-8 000 000,00	1 400 682,32	353 105 650,96
TOTAL	778 623 847,14	38 187 523,26	-	1 400 682,32	815 410 688,08
TOTAL GÉNÉRAL	4 008 676 881,11	147 529 475,07	-	428 343 512,89	3 727 862 843,29

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	2 224 553 871,15	1 503 405 000,00	2 424 025 359,53	1 752 274 000,00
Commerces	535 748 690,94	428 834 450,00	551 957 657,75	470 147 850,00
Entrepôts	114 570 381,84	143 080 000,00	200 950 091,94	233 040 000,00
Locaux d'activité	-	-	-	-
Hôtellerie	26 163 345,00	20 570 000,00	26 157 815,00	21 490 000,00
TOTAL	2 901 036 288,93	2 095 889 450,00	3 203 090 924,22	2 476 951 850,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	11 415 866,28	3 410 000,00	26 962 109,75	14 140 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	300 337 284,35	61 613 528,21	292 337 184,35	91 034 169,76
Camping	13 499 986,50	15 107 777,10	13 499 986,50	14 423 362,20
Hôtellerie	55 663 919,00	51 627 806,52	55 663 919,00	51 161 902,24
Établissement de santé	82 202 749,25	64 677 358,00	82 202 749,25	68 002 504,43
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	289 987 712,98	258 815 144,46	261 200 972,15	253 787 041,33
Camping	-	-	-	-
Hôtellerie	73 719 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00
Établissement de santé	-	-	-	-
TOTAL	815 410 688,08	525 560 650,30	778 623 847,25	552 128 015,96
TOTAL GÉNÉRAL	3 727 862 843,29	2 624 860 100,30	4 008 676 881,22	3 043 219 865,96

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Décalage période dépenses prévisionnelles	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2023		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Provision 2024
Dépenses prévisionnelles sur 2022	46 535,00	-	-	-	-	25 000,00	21 535,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	2 238 802,90	-	-	50 000,00	-	2 038 802,00	250 000,90
Dépenses prévisionnelles sur 2024	2 328 313,00	-	-	45 000,00	-	1 945 141,00	428 172,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	523 297,60	-	-	40 000,00	-	523 297,60	40 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	860 554,80	-	-	-	-	850 552,00	10 002,80
Dépenses prévisionnelles sur 2027	400 538,80	-	-	85 000,00	-	400 538,80	85 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2028	57 095,60	-	-	60 000,00	-	57 095,60	60 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	6 455 137,70	-	-	280 000,00	-	5 840 427,00	894 710,70

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

SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 145 424,00	29 362 741,64	22 260 034,20	30 481 872,66
Dettes	-	-20 146 576,42	-	-20 212 716,80
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	4 551 576,00	2 275 679,78	4 436 965,80	1 550 334,14
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	26 697 000,00	11 491 845,00	26 697 000,00	11 819 490,00
Compte Courant	10 393 603,70	10 393 603,70	10 497 634,43	10 497 634,43
TOTAL	10 393 603,70	10 393 603,70	10 497 634,43	10 497 634,43
TOTAL GÉNÉRAL	37 090 603,70	21 885 448,70	37 194 634,43	22 317 124,43

SCI LYON BUSINESS PARK				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	27 730 000,00	48 716 146,00	36 510 000,00
Dettes	9 072,83	-8 103 908,97	9 072,83	-5 518 276,07
Autres actifs	889 682,00	2 330 265,65	889 682,00	2 038 981,49
Disponibilités	1 439 213,00	4 077 641,66	1 439 213,00	2 463 877,65
Autres passifs	-1 994 889,17	-372 808,94	-1 994 889,17	-372 808,94
TOTAL	49 059 224,66	25 661 189,40	49 059 224,66	35 121 774,13
Compte Courant	5 500 000,00	5 500 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
TOTAL	5 500 000,00	5 500 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	54 559 224,66	31 161 189,40	53 059 224,66	39 121 774,13

SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 499 987,00	14 589 927,16	13 335 673,75	13 944 488,40
Dettes	-	-672 699,08	-	-1 375 813,64
Autres actifs	-	407 593,01	-	434 011,72
Disponibilités	-	782 956,01	164 312,75	1 420 675,72
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	13 499 987,00	15 107 777,10	13 499 986,50	14 423 362,20
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 987,00	15 107 777,10	13 499 986,50	14 423 362,20

SCI LE CARAT				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	155 736 767,62	66 600 000,00	155 736 767,62	70 750 000,00
Dettes	-107 744 147,43	-76 629 700,18	-107 744 147,43	-66 749 293,11
Autres actifs	1 314 124,93	2 253 713,00	1 314 124,93	2 629 917,05
Disponibilités	724 864,97	10 194 995,41	724 864,97	3 381 895,06
Autres passifs	-578 980,63	-	-578 980,63	-
TOTAL	49 452 629,46	2 419 008,23	49 452 629,45	10 012 519,00
Compte Courant	73 223 683,48	73 223 683,48	63 219 390,92	63 219 390,92
TOTAL	73 223 683,48	73 223 683,48	63 219 390,92	63 219 390,92
TOTAL GÉNÉRAL	122 676 312,94	75 642 691,71	112 672 020,37	73 231 909,92

SCI FONTENAY				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	62 172 260,44	33 870 000,00	62 172 260,44	35 420 000,00
Dettes	-33 070 601,79	-32 626 165,44	-33 070 601,79	-28 656 014,82
Autres actifs	682 379,19	1 198 079,00	682 379,19	1 414 977,23
Disponibilités	1 312 001,41	1 655 811,80	1 312 001,41	1 135 446,72
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	31 096 039,25	4 097 725,36	31 096 039,25	9 314 409,13
Compte Courant	31 351 051,28	31 351 051,28	27 264 572,28	27 264 572,28
TOTAL	31 351 051,28	31 351 051,28	27 264 572,28	27 264 572,28
TOTAL GÉNÉRAL	62 447 090,53	35 448 776,64	58 360 611,53	36 578 981,41

SCI AP NEON				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	49 400 000,00	54 614 737,59	54 799 656,97
Dettes	-24 086 809,17	-34 524 401,86	-24 086 809,17	-34 947 786,60
Autres actifs	77 162,58	1 415 748,02	77 162,58	1 417 803,02
Disponibilités	-	1 652 526,38	-	3 496 149,09
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	30 605 091,00	17 943 872,54	30 605 091,00	24 765 822,48
Compte Courant	32 279 374,52	32 279 374,52	33 279 374,52	33 279 374,52
TOTAL	32 279 374,52	32 279 374,52	33 279 374,52	33 279 374,52
TOTAL GÉNÉRAL	62 884 465,52	50 223 247,06	63 884 465,52	58 045 197,00

SCI AP OKABE				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	159 757 063,45	97 060 000,00	159 757 063,45	117 527 089,33
Dettes	-126 673 165,96	-126 974 279,62	-126 673 165,96	-128 126 588,61
Autres actifs	8 314 702,50	7 027 095,29	7 314 702,50	6 796 186,71
Disponibilités	-	395 825,16	-	3 119 625,43
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	41 398 599,99	-22 491 359,17	40 398 600,00	-683 687,15
Compte Courant	61 000 000,00	37 509 107,12	57 200 000,00	56 516 312,85
TOTAL	61 000 000,00	37 509 107,12	57 200 000,00	56 516 312,85
TOTAL GÉNÉRAL	102 398 599,99	15 017 747,95	97 598 600,00	55 832 625,70

SCI AP PERSPECTIVES				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	216 679 798,17	137 580 000,00	216 679 798,17	143 747 788,46
Dettes	-190 471 292,13	-150 970 779,35	-197 471 292,14	-152 624 136,34
Autres actifs	45 820 093,96	1 386 984,61	45 820 093,96	1 221 738,35
Disponibilités	-	4 322 062,20	-	924 365,85
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	72 028 600,00	-7 681 732,54	65 028 600,00	-6 730 243,68
Compte Courant	64 740 000,00	57 058 324,36	65 740 000,00	59 009 756,32
TOTAL	64 740 000,00	57 058 324,36	65 740 000,00	59 009 756,32
TOTAL GÉNÉRAL	136 768 600,00	49 376 591,82	130 768 600,00	52 279 512,64

SCI AP ALPE HUEZ				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	166 603 515,53	124 500 000,00	166 603 515,53	122 800 000,00
Dettes	-111 782 117,78	-74 333 645,27	-111 782 117,78	-73 756 216,08
Autres actifs	704 734,80	653 710,85	704 734,80	377 774,01
Disponibilités	137 786,45	807 740,94	137 786,45	1 740 344,31
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	55 663 919,00	51 627 806,52	55 663 919,00	51 161 902,24
Compte Courant	73 719 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00
TOTAL	73 719 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00	73 719 036,00
TOTAL GÉNÉRAL	129 382 955,00	125 346 842,52	129 382 955,00	124 880 938,24

SPPPICAV Health Property Fund 2 (814 986,87 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	82 202 749,25	64 641 626,73	82 202 749,25	67 693 307,48
Dettes	-	-63 177,44	-	-50 618,50
Autres actifs	-	3 612,62	-	184 261,83
Disponibilités	-	95 296,09	-	175 553,62
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	82 202 749,25	64 677 358,00	82 202 749,25	68 002 504,43
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	82 202 749,25	64 677 358,00	82 202 749,25	68 002 504,43

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)	26 697 000,00	11 491 845,00	19 924 984,20	3 059 798,37	22 984 783,00	50,00 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,65	25 661 189,40	5 945 885,00	1 357 363,81	24 026 303,81	100,00 %
SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	15 107 777,10	299 539 733,86	21 962 429,35	305 368 865,95	4,95 %
SCI FONTENAY	31 096 039,25	4 097 725,36	3 207 596,00	782 966,21	4 097 725,36	100,00 %
SCI LE CARAT	49 452 629,45	2 419 008,23	4 721 128,00	-2 482 493,27	-3 942 820,03	100,00 %
SCI AP NEON	30 605 091,00	17 943 760,22	15 975 500,00	2 391 147,90	17 958 519,18	100,00 %
SCI AP OKABE	41 398 600,00	-	5 037 900,00	-16 320 310,76	-22 204 014,85	100,00 %
SCI AP PERSPECTIVES	72 028 600,00	-	13 500 000,00	1 651 379,82	-7 678 967,54	100,00 %
SCI ALPE D'HUEZ	55 663 919,00	51 627 806,52	3 400,00	1 825 330,90	13 453 319,40	100,00 %
SPPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2 (814 986,87 actions)	82 202 749,25	64 677 358,00	205 409 325,32	10 509 297,68	208 078 783,84	31,09 %
SCI AUSTERLITZ	-	-	100,00	-	-	50,00 %
TOTAL	451 703 839,10	193 026 469,83	573 265 552,38	24 736 910,01	562 142 498,12	

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Détail des dettes financières	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Fonds de roulement syndics	49 204,25	49 204,25	Emprunts contractés par la SCPI	464 384 950,00	624 718 405,72
TOTAL	49 204,25	49 204,25	Dépôts de garantis versés	12 373 242,00	15 262 270,75
			Autorisation de débit banque	-	-
			TOTAL	476 758 192,00	639 980 676,47

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	363 706 748,98	332 534 180,46	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	363 706 748,98	332 534 180,46				

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 31/12/2024
LA BOËTIE / PALATIN II ET III	NATIXIS 10 ans ⁽¹⁾	04/05/2018	04/05/2028	1,750 %	175 000 000,00	175 000 000,00	175 000 000,00
SCI LE CARAT / SCI FONTENAY / LE QUATUOR	NATIXIS 7 ans ⁽²⁾	30/11/2018	28/11/2025	1,405 %	92 000 000,00	92 000 000,00	92 000 000,00
FABRIK / MONTREUIL	LA BANQUE POSTALE 7 ans ⁽³⁾	06/03/2019	06/03/2026	1,230 %	55 537 000,00	55 537 000,00	51 161 000,00
Emprunt corporate	BECM ⁽⁴⁾	02/06/2022	02/06/2029	2,100 %	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Prêt court terme - Trésorerie disponible	BNP Paribas	20/07/2023	31/07/2026	EUR +1,00 %	150 000 000,00	70 000 000,00	-
Prêt court terme - Trésorerie disponible	BNP Paribas	20/07/2023	31/07/2025	EUR +0,80 %	150 000 000,00	150 000 000,00	65 000 000,00
TOTAL							463 161 000,00
Intérêts courus sur emprunts							1 223 950,00
TOTAL GÉNÉRAL							464 384 950,00

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, la charge supportée a été de 183 514,28 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2024, la charge supportée a été de 85 808,56 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2024, la charge supportée a été de 60 648,96 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	92 000 000,00	306 161 000,00	-	398 161 000,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	65 000 000,00	-	-	65 000 000,00
TOTAL	157 000 000,00	306 161 000,00	-	463 161 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2024
Appels de charges syndics et ADB	43 600 688,85
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	3 682 600,25
Créances fiscales	17 387 160,30
Quote part Indivisaire à recevoir	2 919 190,81
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Avances sur acquisition d'immobilisations	-
Débiteurs divers	60 032,53
TOTAL	67 649 672,74

Détail des dettes diverses	31/12/2023
Acomptes sur charges refacturées	43 600 690,62
Fournisseurs d'immobilisations	2 401 256,08
Dettes fiscales	14 929 813,61
Quote-part Indivisaire à reverser	1 501 302,41
Locataires créditeurs	26 417 649,91
Associés / Dividendes à payer	35 154 211,60
Dépôts de garantie des locataires sortis	3 467 404,78
Compte d'attente marché des parts	-
Fond de roulement FRGM	756 581,88
Trop perçus sur souscription	-
Fonds reçus sans BS	97 878,65
Créditeurs divers	1 448 539,91
TOTAL	129 775 329,45

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 19 007 808 € divisé en 19 007 808 parts de 1 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2023	2 908 194 624,00
Mouvements de l'exercice	-2 889 186 816,00
Réduction du capital	-2 889 297 320,00
Souscriptions : 1 926 parts	200 134,00
Retraits : 1 926 parts	-89 630,00
Solde au 31 décembre 2024	19 007 808,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	847 209 688,13
Mouvements de l'exercice	-81 427,31
Souscriptions : 1 926 parts	109 940,00
Retraits : 1 926 parts	-191 367,31
Solde au 31 décembre 2024	847 128 260,82

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

Solde au 31 décembre 2023	-6 857 244,46
Sous-total des immeubles vendus	-96 206 591,84
(KAAR, NEMO, PERI, VISI, CHAB, ANGL, CORB, CHAG, AVIA, VELI, NOBE, NEUI, NEW1)	-96 206 591,84
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-2 127 348,32
Sortie de composants et travaux sur immeubles vendus (années antérieures)	-2 127 348,32
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	-
Solde au 31 décembre 2024	-105 191 184,62

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023

Bénéfice net 2023	121 893 285,05
Report à nouveau 2022	36 277 572,03
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	158 170 857,08
Dividendes versés au titre de 2023	-134 934 261,61
REPORT À NOUVEAU 2023	23 236 595,47

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	395 700 713,10
Mouvements de l'exercice	30 851,36
Commission de souscription	30 851,36
Régularisation prélèvement sur prime RAN	-
Solde au 31 décembre 2024	395 731 564,46

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2023	-
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	-

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	656 290,15	536 097,97
Conseil de surveillance, remboursement de frais	30 838,72	23 919,69
Conseil de surveillance, assurance	6 701,37	6 701,37
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	222 199,91	176 382,32
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	225 211,64	330 762,15
TOTAL	1 198 241,79	1 130 863,50

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	708 658,47	-
Indemnités d'occupation	177 881,52	-40 338,14
Indemnités d'assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	3 170 261,79	1 141 140,25
Travaux refacturés	309 238,25	89 332,95
Contribution additionnelle	8 166,54	7 590,04
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	197 313,10	1 772 864,15
Indemnités assurances/sinistres	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-1 852,18	-
Autres produits de gestion courante	5 857,79	419,72
TOTAL	4 575 525,28	2 971 008,97

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
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 31/12/2024	Au 31/12/2023
Commissions de souscription	-38 254,39	-14 325 245,46
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	-14 325 245,46

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	1 812 029,86	1 201 967,19
TOTAL	1 812 029,86	1 201 967,19
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	16 052 002,43	14 376 089,46
TOTAL	16 052 002,43	14 376 089,46
RÉSULTAT FINANCIER	-14 239 972,57	-13 174 122,27

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	3,51	36 230,76
TOTAL	3,51	36 230,76
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	16,98	5 037,02
TOTAL	16,98	5 037,02
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-13,47	31 193,74

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 :	7 268 380,61	Dividende encaissé	1 437 000,00
Commissions de souscription	30 851,36	Nominal de l'avance en compte-courant	5 500 000,00
Commissions de gestion	13 846 011,48	Intérêts versés / reçus	-

Détails	Montants
Tiers : SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 053 245,70
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	2 319 764,29
Nominal de l'avance en compte-courant	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus	515 636,22
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé	2 700 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	73 026 202,92
Intérêts versés / reçus	878 548,70
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé :	6 000 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	31 264 572,28
Intérêts versés / reçus :	345 918,80
Souscriptions versées :	-
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé	4 799 969,95
Nominal de l'avance en compte-courant	32 279 374,52
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

Détails	Montants
Tiers : SCI AP OKABE	
Dividende encaissé	6 199 846,46
Nominal de l'avance en compte-courant	61 000 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP ALPE D'HUEZ	
Dividende encaissé	7 800 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	73 719 036,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SPPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2	
Dividende encaissé	3 259 947,48
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AP PERSPECTIVES	
Dividende encaissé	9 599 852,31
Nominal de l'avance en compte-courant	64 740 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-
Tiers : SCI AUSTERLITZ	
Dividende encaissé	-
Nominal de l'avance en compte-courant	11 500 000,00
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	8 947 327,80	Intérêts courus sur emprunts	1 223 950,00
Fournisseurs avoirs à recevoir	681 242,71	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 158 602,29
Intérêts courus sur créances rattachées des participations	387 423,26	Locataires avoirs à établir	3 945 181,88
TOTAL	10 015 993,77	Dettes fiscales	362 951,59
		TOTAL	10 690 685,76

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2024
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	6 436 038,63	220 095,28	901 580,80	-	5 754 553,11
Dépréciation des créances diverses	99 288,00	-	-	-	99 288,00
Provisions pour risques et charges	28 850,28	-	-	-	28 850,28
TOTAL	6 564 176,91	220 095,28	901 580,80	-	5 882 691,39

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Emprunt BNP Paribas signé le 11/04/2016	
Promesse d’affectation hypothécaire : promesse d’affectation hypothécaire au profit de BNP Paribas portant sur les immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures, à hauteur de l’encours des prêts en principal majoré de 8 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires. La réalisation de cette inscription deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Promesse de cession Dailly de créances des baux : promesse de cession Dailly portant sur les créances des baux des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants : • LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 % ; • ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 5.	-
Emprunt Natixis signé le 04/05/2018	
Privilège de prêteur de deniers : inscription du privilège de prêteur de deniers au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 100 Millions d’Euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Affectation hypothécaire : inscription hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Palatin » à La Défense), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 75 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Promesse de cession Dailly des créances professionnelles : Promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris et « Immeuble Palatin » à La Défense). La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit, les ratios financiers suivants : • ICR Consolidé (EBITDA / frais financiers nets) : > 400 % ; • LTV Consolidé (Dette financière nette / valeur de marché des immeubles) : < 35 % ; • LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60 %.	-
Emprunt Natixis signé le 30/11/2018	
Affectation hypothécaire : inscription hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, et La Banque Postale portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 17,15 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Nantissements de parts : nantissement de parts de la SCI Fontenay et de la SCI Le Carat, au profit des prêteurs à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG et La Banque Postale.	-
Promesse de cession Dailly des créances professionnelles Promesse de cession Dailly portant : • Sur les créances professionnelles de l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon) ; • Antérieurement à la TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances détenues et à détenir auprès des SCI Fontenay et SCI Le Carat au titre des prêts intragroupes hypothécaires et non hypothécaires ; • Post TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances professionnelles des immeubles « Le Périgares C » à Fontenay-sous-Bois et « Le Carat » à Châtillon. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d’exigibilité anticipée du prêt.	-
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit, les ratios financiers suivants : • ICR Consolidé (EBITDA / frais financiers nets) : > 400 % ; • LTV Consolidé (Dette financière nette / valeur de marché des immeubles) : < 35 % ; • LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60 %.	-
Emprunt La Banque Postale signé le 06/03/2019	
Cession Dailly Promesse de cession Dailly portant : • Sur les créances professionnelles de l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Fabrik » à Montreuil) ; • Sur les créances cédées au titre des indemnités d’assurance ; • Sur les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre de l’acte d’acquisition.	-
Privilège de prêteur de deniers : inscription du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, à savoir La Banque Postale portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Fabrik » à Montreuil), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 62,04 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Délégation d’assurance : à la sûreté et garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties, l’agent des sûretés à savoir La Banque Postale exercera, sur l’indemnité allouée par la compagnie d’assurance concernée, les droits bénéficiant aux créanciers privilégiés et hypothécaires.	-

Engagements donnés	Montants
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée de l’emprunt souscrit, les ratios financiers suivants : • 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 : • LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 % ; • ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 400 %.	-
Emprunt BNP Paribas signé le 07/07/2020 / Avenant du 07/07/2022 / Avenant du 20/07/2023	
Covenants bancaires La SCPI Accimmo Pierre s’est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants : • 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 : • 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	
Promesses de ventes	
Néant	-
Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI LE CARAT : inscription du privilège de prêteur de deniers par la SCI Le Carat au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Le Carat » à Châtillon), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 51,236 millions d’euros, ainsi qu’une inscription hypothécaire pour une montant de 7,614 millions d’euros corresponsant pour partie au prêt en principal (3,764 millions d’euros) et pour partie aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires (3,85 millions d’euros). Nantissement de comptes bancaires, de créances liées à l’acquisition, d’indemnités d’assurance, et de créances de loyers relatifs à l’immeuble « Le Carat » à Châtillon au profit de la SCPI Accimmo Pierre.	-
Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI FONTENAY : inscription du privilège de prêteur de deniers par la SCI Fontenay au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l’immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Périgares C » à Fontenay-sous-Bois), à hauteur d’un montant de prêts en principal de 27,85 millions d’euros, ainsi qu’une inscription hypothécaire pour une montant de 1,9 million d’euros corresponsant aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires. Nantissement de comptes bancaires, de créances liées à l’acquisition, d’indemnités d’assurance, et de créances de loyers relatifs à l’immeuble « Périgares C» à Fontenay-sous-Bois au profit de la SCPI Accimmo Pierre.	-
Cautions	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	-

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

À la suite de la mise en place du fonds de remboursement, 83 % des associés interrogés ont répondu positivement à l’option de sortie et ont été remboursés pour environ 16,7 millions d’euros. À mi-avril 2025, dans un contexte de stabilisation des valeurs vénales au 31/12/2024 par rapport au 30/06/2024 et une perspective de relance de la collecte, nous avons considéré qu’il était dans l’intérêt des porteurs de parts d’attendre cette reprise de la collecte pour exécuter leurs demandes de retraits à des conditions de prix qui leur seraient plus favorables. C’est pourquoi la somme disponible sur le compte dédié au fonds de remboursement, soit environ 3,3 M€, a été reprise au profit de la SCPI Accimmo Pierre.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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	-	6 978 036	-	-
75015 PARIS 40, rue du Colonel Avia	26/10/16	1 435	10 660 000	764 937	3 750	11 428 687	-	-
75016 PARIS 55, avenue Kléber	26/10/16	461	4 456 880	322 805	1 750	4 781 435	-	-
75008 PARIS 49/51, rue La Boétie	04/05/18	10 951	221 855 887	140 431	836 349	222 832 668	-	-
75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	31/07/20	23 448	268 000 000	1 660 795	25 052 575	294 713 370	-	-
TOTAL BUREAUX PARIS		37 832	521 762 767	4 094 755	26 288 491	552 146 014	459 020 000	497 730 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher 35 % en indivision	30/06/10	3 612	6 154 677	367 984	-	6 522 661	-	-
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	27 325	115 033 525	-	-
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 41-43, rue Camille Desmoulins	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114	14 356	22 294 470	-	-
92240 MALAKOFF 2 à 6, av. Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000	-	530 803	30 730 803	-	-
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	4 063 011	53 327 161	-	-
92120 MONTROUGE 117, avenue Pierre Brossolette	19/10/15	4 475	29 330 000	3 170	28 063	29 361 233	-	-
93200 SAINT-DENIS Le Podium - 1, rue du Parc à Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650	525 357	26 030 007	-	-
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83 lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81 lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 050	259 035 160	14 153	14 192 149	273 241 461	-	-
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80 % en indivision	01/10/15	20 049	117 154 960	46 152	5 786 580	122 987 692	-	-
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, avenue Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200	2 765	6 288 606	-	-
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 555	132 587 100	4 700	7 240 439	139 832 239	-	-
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 306	24 333 000	5 500	32 463	24 370 963	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 286	31 150 000	5 829	1 291 257	32 447 086	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 591	30 053 356	3 880	1 113 477	31 170 713	-	-
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 803 493	20 388 488	-	-
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775	20 143	3 251 918	-	-
95700 ROISSY-EN-France 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	5 556 590	3 100	1 094 353	6 654 043	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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	1 842 783	133 650 463	-	-
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	18 696	109 253 326	7 744 909	1 296 026	118 294 260	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		191 942	1 215 417 810	13 991 835	45 958 231	1 275 367 876	897 946 500	687 417 500
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise - 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150	12 630	20 516 780	-	-
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guillibert Gautier de la Lauzière	06/11/19	4 381	20 075 000	417 503	-	20 492 503	-	-
63000 CLERMOND-FERRAND Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	7 802	6 108 602	-	-
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauchy	06/11/19	10 870	31 303 792	583 098	405 517	32 292 407	-	-
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 774	17 400 000	9 825	2 765	17 412 590	-	-
44300 NANTES Îlot 4B - ZAC du Pré Gauchet	09/11/20	15 678	60 898 594	1 116 753	4 986 953	67 002 300	-	-
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 420	4 999 999	5 922	2 765	5 008 686	-	-
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	11 310	17 730 510	-	-
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Park Plaza - Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 853	11 050 000	988 625	61 970	12 100 595	-	-
34000 MONTPELLIER ZAC Cambacères 1	31/03/21	8 269	26 608 600	574 250	35 691	27 218 541	-	-
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	42 650 000	-	416 255	43 066 255	-	-
69007 LYON 9, rue Anna Marly	10/11/15	5 613	20 511 142	-	522 786	21 033 929	-	-
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	4 265	6 956 215	-	-
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	76 253	43 965 878	-	-
59000 LILLE 555-559, avenue Willy Brandt	18/10/12	7 355	27 977 000	6 628	30 959	28 014 587	-	-
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		116 444	386 698 573	3 738 430	6 602 978	397 039 982	395 307 500	318 257 500
COMMERCEs RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES Rue des Frères Lumière 51 % en Indivision	15/10/12	7 222	12 182 005	11 128	575 731	12 768 864	-	-
93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS Avenue de Rome - Allée de Luxembourg - Avenue Georges Pompidou - Rue Louise Michel	22/03/17	7 733	22 374 000	2 500	-	22 376 500	-	-
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	16 606	12 378 062	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
78340 LES-CLAYES-SOUS-BOIS 80, avenue Henri Barbusse	20/12/21	37 877	71 000 000	5 133 371	13 650	76 147 021	-	-
78200 BUCHELAY Rue de l'Aveyron	27/04/22	5 091	10 903 700	836 890	13 765	11 754 355	-	-
78200 BUCHELAY 2 et 81, rue du Béarn	26/09/22	35 073	106 982 749	1 621 312	8 785	108 612 846	-	-
92230 GENNEVILLIERS Av. du Vieux Chemin de Saint-Denis	08/07/22	25 954	71 105 548	4 978 855	27 600	76 112 003	-	-
92230 GENNEVILLIERS Av. du Vieux Chemin de Saint-Denis	26/07/23	1 602	7 531 920	-	40 800	7 572 720	-	-
TOTAL COMMERCEs RÉGION PARISIENNE		123 311	314 439 922	12 585 513	696 937	327 722 372	279 068 050	265 286 650
COMMERCEs 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	726 707	19 924 281	-	-
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 BESANÇON 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 St-Guy	27/04/22	4 747	4 897 200	354 197	13 195	5 264 592	-	-
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 Lieudit La Verte Écuelle	27/04/22	4 773	6 925 800	498 367	14 515	7 438 682	-	-
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'Ile Roche	07/02/23	12 569	32 460 443	488 508	4 300	32 953 251	-	-
TOTAL COMMERCEs PROVINCE		97 664	194 611 743	10 800 884	1 095 347	208 026 319	191 079 800	163 547 800
ENTREPÔTs AUTREs RÉGIONs								
38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	11 850	6 065	13 017 915	-	-
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	57 589	39 300 397	367 345	48 683	39 716 425	-	-
69720 SAINT-LAURENT-DE-MURE 14, avenue du Maréchal Juin	06/05/15	13 516	8 150 000	-	84 962	8 234 962	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3950	963 601	10 067 551	-	-
44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	5 457	7 220 000	4400	96 750	7 321 150	-	-
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Rue Clément Ader ZAC La Clé Saint-Pierre	09/02/23	2 863	7 044 369	174459	49 730	7 268 558	-	-
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Rue Clément Ader ZAC La Clé Saint-Pierre	09/02/23	1 424	-	-	-	-	-	-
28630 GELLAINVILLE Rue des frères Lumière	28/06/23	12 545	17 102 313	-	22 265	17 124 578	-	-
62755 SAINT-LÉONARD 2, rue de la Croix-Faille	31/03/23	8 459	10 334 141	-	1 485 103	11 819 244	-	-
TOTAL ENTREPÔTs AUTREs RÉGIONs		124 081	111 251 220	562 004	2 757 158	114 570 382	233 040 000	143 080 000
HÔTELLERIE AUTREs RÉGIONs								
13002 MARSEILLE 25/27, rue Forbin	30/01/20	5 324	26 050 000	85 133	28 212	26 163 345	-	-
TOTAL HÔTELLERIE AUTREs RÉGIONs		5 324	26 050 000	85 133	28 212	26 163 345	21 490 000	20 570 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONs LOCATIVEs		696 598	2 770 232 036	45 858 554	83 427 353	2 901 036 289	2 476 951 850	2 095 889 450
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		696 598	2 770 232 036	45 858 554	83 427 353	2 901 036 289	2 175 901 850	2 095 889 450
IMMOBILISATIONs EN COURs								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 63bis, avenue Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	8 455	-	-	8 455	-	-
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagry 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	18 696	122 676	-	-	122 676	-	-
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 555	6 720	-	-	6 720	-	-
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129, avenue Charles de Gaulle	-	-	380 610	-	-	380 610	-	-
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83 lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81 lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 050	185 492	-	-	185 492	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 286	105 715	-	-	105 715	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 591	128 661	-	-	128 661	-	-
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80 % en indivision	01/10/15	20 049	144 521	-	-	144 521	-	-
95700 ROISSY-EN-France 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	71 361	-	-	71 361	-	-
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, avenue Gaston Roussel	07/07/11	2 502	111 992	-	-	111 992	-	-
93000 BOBIGNY 1-3 et 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 327	13 609	-	-	13 609	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		120 360	1 281 635	-	-	1 281 635		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guilibert Gautier de la Lauzière	06/11/19	4 381	99 476	-	-	99 476	-	-
63000 CLERMOND-FERRAND Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	3 141	-	-	3 141	-	-
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauchy	06/11/19	10 870	18 435	-	-	18 435	-	-
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Park Plaza - Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 853	85 064	-	-	85 064	-	-
34000 MONTPELLIER ZAC Cambacères 1	31/03/21	8 269	262 960	-	-	262 960	-	-
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	4 128	-	-	4 128	-	-
69007 LYON 9, rue Anna Marly	10/11/15	5 613	22 607	-	-	22 607	-	-
67300 SCHILTIGHEN Avenue de Londres	16/04/12	3 108	33 931	-	-	33 931	-	-
06200 NICE 1, boulevard Maître Maurice Slama	24/07/12	6 829	211 864	-	-	211 864	-	-
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		60 038	811 079	-	-	811 079		
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78200 BUCHELAY 2 et 81, rue du Béarn	26/09/22	35 073	677 100	-	-	677 100	-	-
78310 COIGNIÈRES Rue des Frères Lumière 51 % en Indivision	15/10/12	7 222	615	-	-	615	-	-
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	18 592	-	-	18 592	-	-
92230 GENNEVILLIERS Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis	26/07/23	1 602	-	170 500	-	170 500	-	-
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		46 656	696 307	170 500	-	866 807	3 580 000	
HÔTELLERIE RÉGION PARISIENNE								
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEIN Le Village des Rosiers 77 rue des Rosiers	27/07/23	5 380	7 138 250	576 100	-	7 714 350	-	-
TOTAL HÔTELLERIE RÉGION PARISIENNE		5 380	7 138 250	576 100	-	7 714 350	1 150 000	3 410 000
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	57 589	101 295	-	-	101 295	-	-
28630 GELLAINVILLE Rue des frères Lumière	28/06/23	12 545	-	373 800	-	373 800	-	-
62755 SAINT LEONARD 2 rue de la Croix-Faille	31/03/23	8 459	-	266 900	-	266 900	-	-
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		78 593	101 295	640 700	-	741 995	9 410 000	-
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		311 027	10 028 566	1 387 300	-	11 415 866	14 140 000	3 410 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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								
SCI FONTENAY 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	29 437 036	1 659 004	-	31 096 039	-	-
SCI LE CARAT 92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	48 098 451	1 354 178	-	49 452 629	-	-
SCI AP NEON 92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	30 592 891	12 200	-	30 605 091	-	-
SCI AP OKABE 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	61 000 000	-	-	61 000 000	-	-
SCI AP PERSPECTIVES 93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	64 740 000	-	-	64 740 000	-	-
SCI AUSTERLITZ 75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	0/12/2024	2 348	11 500 000	-	-	11 500 000	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		102 259	248 202 478	3 075 582	-	251 278 060	55 912 241	35 952 339
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	35 121 774	25 661 189

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	
							2023	2024
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	15/06/17	202 566	13 499 987	-	-	13 499 987	-	-
• Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN-ET-CARLUCET (24) L'Orée du Bois - LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie								
• Les Alicourts PIERREFITTE-SUR-SAULDRE (41)								
• Le Ranolien - PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel								
• Sequoia - SAINT-JUST-LUZAC (17) La Josephtrie								
• Le Grand Dague - ATUR (24) Boulazac Isle Manoire 247								
• Château des Marais MUIDES-SUR-LOIRE (41) 27-29, rue de Chambord								
• La Dragonnière - SAINT-VIAS (34) Route départementale								
• Soleil Vivarais SAMPZON (07) - Route du Rocher								
• Escale Saint-Gilles BENODET (29) - Cor de la Mer								
• La Ribeyre MUROL (63) - Jassat								
• Anse du Brick MAUPERTUS-SUR MER (50) 18 Anse du Brick								
• Aloha SÉRIGNAN (34) - Allée des Dunes								
4,95 % en indivision (202 003 m²) ⁽⁴⁾								
TOTAL CAMPINGS AUTRES RÉGIONS		202 566	13 499 987	-	-	13 499 987	14 423 362	15 107 777
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ 38750 HUEZ Route de l'Altiport	29/03/22	38 478	54 453 698	1 210 221	-	55 663 919	-	-
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		38 478	54 453 698	1 210 221	-	55 663 919	51 161 902	51 627 807

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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 Tondou - FLOIRAC (33) Avenue Jean Alfonséa • Korian Les Lilas Bleus LYON (69) - 111, av. 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 St-Elme • orian l'Esconda THONON-LES-BAINS (74) 8, avenue de Thuysset • Korian Villa Spinale ÉPINAL (88) - 13, rue Ponscarme • Korian Val des Sources SIMIANE-COLLONGUE (13) 9, lotissement les Cigales • Korian l'Âge Bleu ROUBAIX (59) - 7, Grande Rue • EHPAD Le Logis des Olonnes LES SABLES D'OLONNES (85) 90, rue des Plesses • BLAGNAC (31) 7, chemin des Soeurs • EHPAD Le Barry MURET (31) - 120, av. Pic de Ger • Clinique Sainte-Foy-lès-Lyon SAINTE-FOY-LÈS-LYON (69) Chemin des Hauts des Bois • Korian Les Cent Clochers ROUEN (76) 21, place de l'Église Saint-Sever • Clinique Maylis - NAROSSE (40) 31, route du Docteur Noyer • Korian Plaisance - NANCY (54) 12, bd 21^{ème} Régiment Aviation • Korian Thalatta OUISTREHAM (14) 40, bd Boivin Champeaux								
31,09 % en indivision (31 836 m²) ⁽⁵⁾								
TOTAL ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ		31 836	82 202 749	-	-	82 202 749	68 002 504	64 677 358
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		396 925	446 203 226	5 500 713	-	451 703 939	224 621 784	193 026 470

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	
							2023	2024
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 - SAINT-VIAS (34) Route départementale - Soleil Vivarais SAMPZON (07) - Route du Rocher - Escale Saint-Gilles BENODET (29) - Cor de la Mer - La Ribeyre MUROL (63) - Jassat - Anse du Brick MAUPERTUS-SUR MER (50) 18 Anse du Brick - Aloha SÉRIGNAN (34) - Allée des Dunes								
4,95 % en indivision (202 003 m²) ⁽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	
							2023	2024
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 Tondou - FLOIRAC (33) Avenue Jean Alfonséa • Korian Les Lilas Bleus LYON (69) - 111, av. 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 St-Elme • orian l'Esconda THONON-LES-BAINS (74) 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, av. Pic de Ger • Clinique Sainte-Foy-lès-Lyon SAINTE-FOY-LÈS-LYON (69) Chemin des Hauts des Bois • Korian Les Cent Clochers ROUEN (76) 21, place de l'Église Saint-Sever • Clinique Maylis - NAROSSE (40) 31, route du Docteur Noyer • Korian Plaisance - NANCY (54) 12, bd 21^{ème} Régiment Aviation • Korian Thalatta OUISTREHAM (14) 40, bd Boivin Champeaux								
31,09 % en indivision (31 836 m ²) ⁽⁵⁾								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ 38750 HUEZ Route de l'Altiport	29/03/22	38 478	73 719 036	-	-	73 719 036,00	-	-
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 SAINT-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	21 787	5 500 000	-	-	5 500 000,00	-	-
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND 63100 CLERMONT-FERRAN Z.I. du Brezet - Bd Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽³⁾ en indivision de 31 301 m²	10/11/15	8 404	10 290 140	-	-	10 290 140,00	-	-
SCI FONTENAY 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	31 264 572	-	-	31 264 572,28	-	-
SCI LE CARAT 92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	73 026 203	-	-	73 026 202,92	-	-
SCI AP NEON 92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	32 279 375	-	-	32 279 374,52	-	-
SCI AP OKABE 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	61 000 000	-	-	61 000 000,00	-	-
SCI AP PERSPECTIVES 93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	64 740 000	-	-	64 740 000,00	-	-
SCI AUSTERLITZ 75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	08/12/24		11 500 000	-	-	11 500 000,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		160 176	363 706 749	-	-	363 706 749	327 506 077	332 534 180
TOTAL GÉNÉRAL		1 564 726	3 590 170 577	52 746 567	83 427 353	3 727 863	3 043 219 711	2 624 860 100

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

⁽¹⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.
⁽²⁾ 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2, société dont l'unique actif est cédé au 31/12/2020.
⁽³⁾ 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS Immosiris, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean, 1, rue Jules Verne d'une surface de 34 301 m².
⁽⁴⁾ 4,95 % de l'OPCI.
⁽⁵⁾ La surface proratisée de HPF2 est de 31,09 % de 20 876 m² et 23 % de 110 156 m².



ORDRE DU JOUR

- DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

 - Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024 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 2024 ;
 - 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 ;
 - Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Ssociété au 31 décembre 2024 ;
 - 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 ;
 - Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire ;
 - Fin du mandat du commissaire aux comptes suppléant ;
 - Nomination de 4 membres du conseil de surveillance.
- DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

 - Modification de l'article 2 des statuts – « Objet » ;
 - Modification de l'article 20 des statuts – « Conseil de surveillance » ;
 - Modification de l'article 23 des statuts - « Assemblées générales » ;
 - Modification de l'article 24 des statuts – « Assemblée générale ordinaire » ;
 - Modification de l'article 25 des statuts – « Assemblée générale extraordinaire » ;
 - Modification de l'article 26 des statuts – « Consultation par correspondance » ;
 - Modification de l'article 29 des statuts – « Inventaire et comptes sociaux » ;
 - Modification de l'article 31 des statuts ;
 - Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 19 007 808 euros, soit une baisse de 2 889 186 816 euros suite à la réduction de capital et l'affectation de ce montant en réserves qui ont été décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 13 mai 2024 ;
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 847 115 000 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2024.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l’exercice 2024	136 107 999,64 €
Majoré du report à nouveau antérieur	23 236 595,47 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	159 344 595,11 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L’EXERCICE 2024	123 741 129,09 €
--	-------------------------

(Entièrement/partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	35 603 466,02 €
---------------------------------	------------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l’exercice 2024 s’élève à 6,51 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2024	2 ^e trim 2024	3 ^e trim 2024	4 ^e trim 2024
Pour un trimestre entier	1,62 €	1,62 €	1,62 €	1,65 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale, connaissance prise de l’état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2024 :

• valeur comptable	3 290 114 105,76 € soit 173,09 € par part
--------------------	--

SEPTIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale, connaissance prise de l’état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

• valeur de réalisation	2 181 376 249,21 € soit 114,76 € par part
-------------------------	--

HUITIÈME RÉOLUTION

L’Assemblée générale, connaissance prise de l’état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

• valeur de reconstitution	2 626 024 354,27 € soit 138,16 € par part
----------------------------	--

NEUVIÈME 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 2025.

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

DIXIÈME RÉOLUTION

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 677 574 euros ;
- 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 132 988 euros.

ONZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale décide de renouveler KPMG SA, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2030.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale prend acte de la fin du mandat du commissaire aux comptes suppléant, KPMG AUDIT FSI.

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

Il y a cette année 14 candidatures pour 4 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 2027.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 4 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.

- BOUTHIE Christian (renouvellement sollicité) ;
- DE SAINT-EXUPÉRY DE CASTILLON Bertrand (renouvellement sollicité) ;
- BILLON Pierre (renouvellement sollicité) ;
- SCI GAIA représentée par Monsieur André PERON (renouvellement sollicité) ;
- BAUTMANS François-Xavier ;
- BUCAILLE Benoit ;
- DEPREUX Maxime ;
- LATESSA Cédric ;
- LOUIS Claude ;
- MORILLON Jacques ;
- SALANOVA Philippe ;
- TOTEL Nicolas ;
- LABOURNAS INVESTISSEMENT S.A.S représentée par Monsieur Robert PAIN ;
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L’ASSURANCE (SACRA) représentée par Monsieur Stève BAUMANN.

Ces 4 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 2027.



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - ACCIMMO PIERRE

13^{ème} résolution - 4 postes à pourvoir - 14 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge ⁽¹⁾	Nombre de parts ⁽²⁾	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM ⁽³⁾	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BOUTHIÉ Christian	76 ans	600	Renouvellement	24	Vétérinaire retraité. Président de conseil de surveillance de SCPI notamment Accimmo Pierre, Activimmo, Allianz Home et membre de nombreux conseils de surveillance de SCPI.
De SAINT-EXUPERY DE CASTILLON Bertrand	58 ans	230	Renouvellement	0	Directeur dans le conseil informatique.
BILLON Pierre	71 ans	271	Renouvellement	0	Retraité. Ex-Directeur Financier de Vinci Construction France.
SCI GAIA représentée par Monsieur André PERON	N/A	1 070	Renouvellement	5	Retraité. (Directeur Administratif et Financier groupe coopératif 6 000 salariés).
BAUTMANS François-Xavier	51 ans	500	Nouveau	0	Directeur banque privée - Intesa Sanpaolo Bank.
BUCAILLE Benoit	67 ans	134	Nouveau	0	2021-actuel : Président-Fondateur de Bacville, société de conseil aux investisseurs et utilisateurs pour la valorisation et mise en œuvre de leur patrimoine immobilier. 1997-2020 : Directeur du développement immobilier d'entreprise de Kaufman & Broad.
DEPREUX Maxime	38 ans	1 923	Nouveau	0	Directeur du développement - Urban Campus. Associé - Directeur d'investissements - Mindston Capital.
LATESSA Cédric	47 ans	158	Nouveau	0	Fusions & acquisitions de sociétés non cotées. Expert pour la Commission Européenne. Conseil en investissement et en levée de fonds. Membre de comités d'investissement, de comités de sélection. Cours en finance. Membre de conseils de surveillance et d'administration.
LOUIS Claude	64 ans	372	Nouveau	0	Entre 2016 et 2023 : professeur de biotechnologies, santé, environnement en BTS et coordination du BTS Économie sociale familiale. Depuis 2023 : retraité avec 50 % du temps en tant qu'aidant pour mes parents dont est décédé en 2024, bénévole dans une structure caritative, et reprise d'une activité mise en sommeil pendant plusieurs années, artiste photographe.
MORILLON Jacques	60 ans	127	Nouveau	6	Ingénieur, investisseur immobilier et bailleur privé.
SALANOVA Philippe	65 ans	228	Nouveau	N/A	Ingénieur agronome de formation, je suis depuis 2007 coordinateur international logistique lourde pour la société RENECO wildlit. Mes activités principales : gestion (optimisation des coûts d'achat et de personnel) - organisation - formation - conception de nouveaux produits. Je dirige au minimum 6 équipes à travers le monde. Cela représente plus de 400 personnes.
TOTEL Nicolas	48 ans	334	Nouveau	0	Auditeur interne d'un groupe français d'assurances et de gestion d'actifs. 20 ans d'expérience en tant que risk manager en banque et assurances.
LABOURNAS INVESTISSEMENT S.A.S représentée par Monsieur Robert PAIN	N/A	3 171	Nouveau	0	Gestion d'actifs mobiliers et immobiliers.
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) représentée par Monsieur Stève BAUMANN	N/A	10 811	Nouveau	4	Président du Directoire.

⁽¹⁾ À la date de l'assemblé générale.
⁽²⁾ Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2025 par le candidat.
⁽³⁾ Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membres de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 2 – « Objet » des statuts comme suit :

Article 2 – OBJET
La Société a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).
Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou indirectement, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

À titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

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

Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier, directement ou indirectement, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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 :

Article 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE
1. NOMINATION
Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister la Société de Gestion.
Ce Conseil est composé de sept trois membres au moins, et onze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement chaque année, suivant le nombre de membres en fonction, de telle manière que le renouvellement soit aussi régulier que possible et complet, durant chaque période de trois ans.

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

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

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, est nommé pour trois ans.
Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution unique concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance. Ces candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.
Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum et ce, pendant toute la durée.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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. A 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 rapporte 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 rapporte 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.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 conférés 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 quart 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.~~

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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 la moitié 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-NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.~~

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 29 – « Inventaire et comptes sociaux » comme suit :

Article 29 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscriptions, des frais de recherche des actifs immobiliers, des frais d'acquisition de ces derniers.

De même, il pourra être prélevé un montant sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite, afin de doter le report à nouveau permettant ainsi le maintien de son niveau unitaire existant.

Un arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles

et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

~~Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 31 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 obligation 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.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

Annexes ESG / SFDR

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

Dénomination du produit : Accimmo Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500BGZBV4FJS5Z95

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	☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 73,59 % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ dont 3,62 % 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	☒ dont 69,98 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ ayant un objectif social	
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

Les caractéristiques environnementales promues pour ce fonds ont été atteintes à travers la mise en place de la stratégie du fonds. La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche a contribué intrinsèquement à la non-destruction de la valeur des actifs. Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR en 2021. Pendant l'année 2024, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille. La nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours des 3 dernières années 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.

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 9 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 2024 et définir des plans d'actions pour améliorer leurs performances ESG.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, les tableaux ci-dessous résument la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31/12/2024	Phase 1 au 31/12/2021
Notation ISR	Note ISR	71	51
Performance énergétique	kWhEF/m².an	121	146
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	13	11
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% du nb d'actifs	98 %	83 %
Distance aux transports en commun	% du nb d'actifs	95 %	68 %
Accessibilité PMR des actifs	% du nb d'actifs	96 %	84 %
Audit de résilience	% du nb d'actifs	96 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	% du nb d'actifs	100 %	93 %
Actifs ne comportant pas de risques lié à l'amiante	% du nb d'actifs	100 %	83 %

Le tableau ci-dessous résume le point de départ 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
Notation ISR	Note ISR	47
Performance énergétique	kWhEF/m².an	270,57
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	127,05
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	12,72
Distance aux transports en commun	Nombre d'actifs	96 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	Nombre d'actifs	34 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	45 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	93 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre de locataires	90 %
Actifs ne comportant pas de risques liés à l'amiante	Nombre d'actifs	90 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau ci-dessus.

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

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

Un total de 73,59 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable et en ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique.

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

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

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](#)

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

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

Un total de 3,62 % 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	0,87 %	Alignement avec benchmark top 15 % ⁽¹⁾
Garons	1,84 %	DPE A
Nantes - Eknow	0,91 %	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 (basé sur la valeur vénale des actifs)
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 ⁽¹⁾	58,56 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	59,61 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽¹⁾	65,22 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	122,36 kWhEF/m².an ⁽²⁾	83,97 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	12,19 kgCO ₂ eq/m² ⁽²⁾	83,97 %

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

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

⁽¹⁾ L'indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽²⁾ 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 2024 au 31 décembre 2024.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements au cours de l'exercice 2024 (nom de l'actif)	Secteur	% de la Valeur Vénale	Pays
Paris - 49-51 Boétie	Bureaux	8,52 %	France
Austerlitz	Bureaux	8,12 %	France
La Défense - Palatin II et II	Bureaux	4,99 %	France
Perspectives	Bureaux	4,94 %	France
Alpe d'Huez	Loisirs	4,47 %	France
Okabé	Bureaux	3,49 %	France
Saint-Ouen - Eurosquare II	Bureaux	2,94 %	France
Fabrik	Bureaux	2,83 %	France
Buchelay	Commerce	2,81 %	France
Enox	Commerce	2,51 %	France
Alpha Park II	Commerce	2,42 %	France
Châtillon - Le Carat 1	Bureaux	2,39 %	France



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

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

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 73,59 %.

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

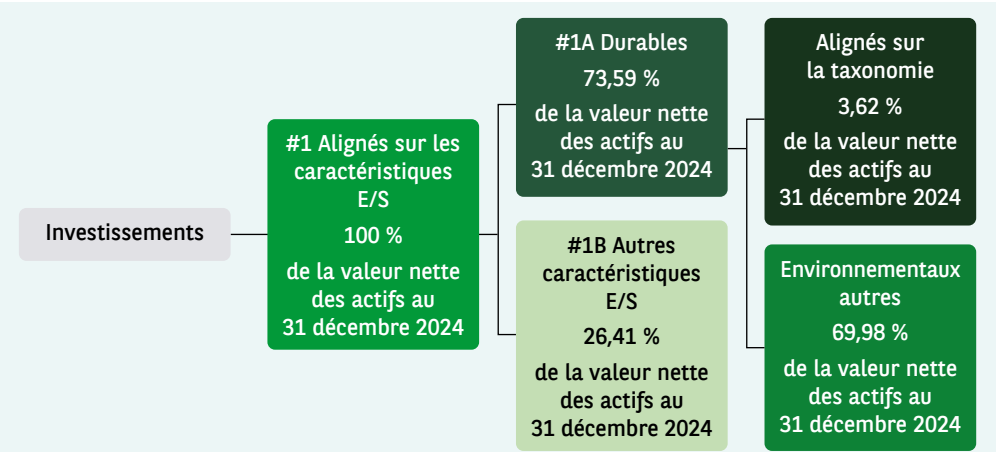
Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024
63,30 %	84,56 %	73,59 %

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 73,59 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 3,62 %.

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.



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.

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.

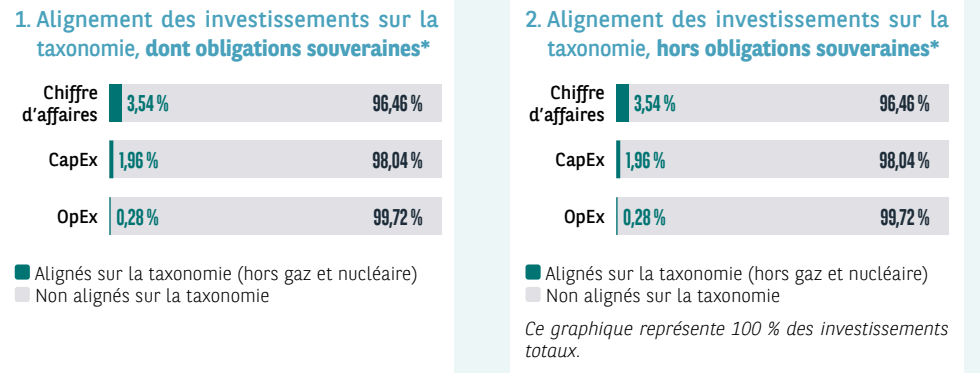
Le fonds ayant une approche diversifiée, les actifs représentent les typologies suivantes des bâtiments : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé.

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 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 presque inchangés par rapport à l'exercice 2023. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment). Uniquement un des actifs alignés à la taxonomie a changé. L'actif aligné à la taxonomie Anglet a été vendu en 2024.

⁽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 69,98 %.

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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 3,62 %. 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 ont été évalués.

Pour chacun des actifs alignés à la taxonomie, des audits de résilience du site ont également été réalisés ; les éventuelles actions en résultant sont intégrées dans le plan d'actions de l'actif qui doit être mis en place d'ici 5 ans. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

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



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

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



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

Il n'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 2024, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. La nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours de ce cycle a permis la reconduction du label pour un nouveau 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'actions ESG et sont validés dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe de l'AFNOR afin de démontrer l'avancée.

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

Pour la deuxième phase qui a débuté fin 2024, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que pour 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. Les plans d'actions qui en découlent sont mis en place à partir de début 2025 afin de matérialiser les caractéristiques environnementales et sociales du fonds.



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 promet.

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.

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.

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « 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 VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

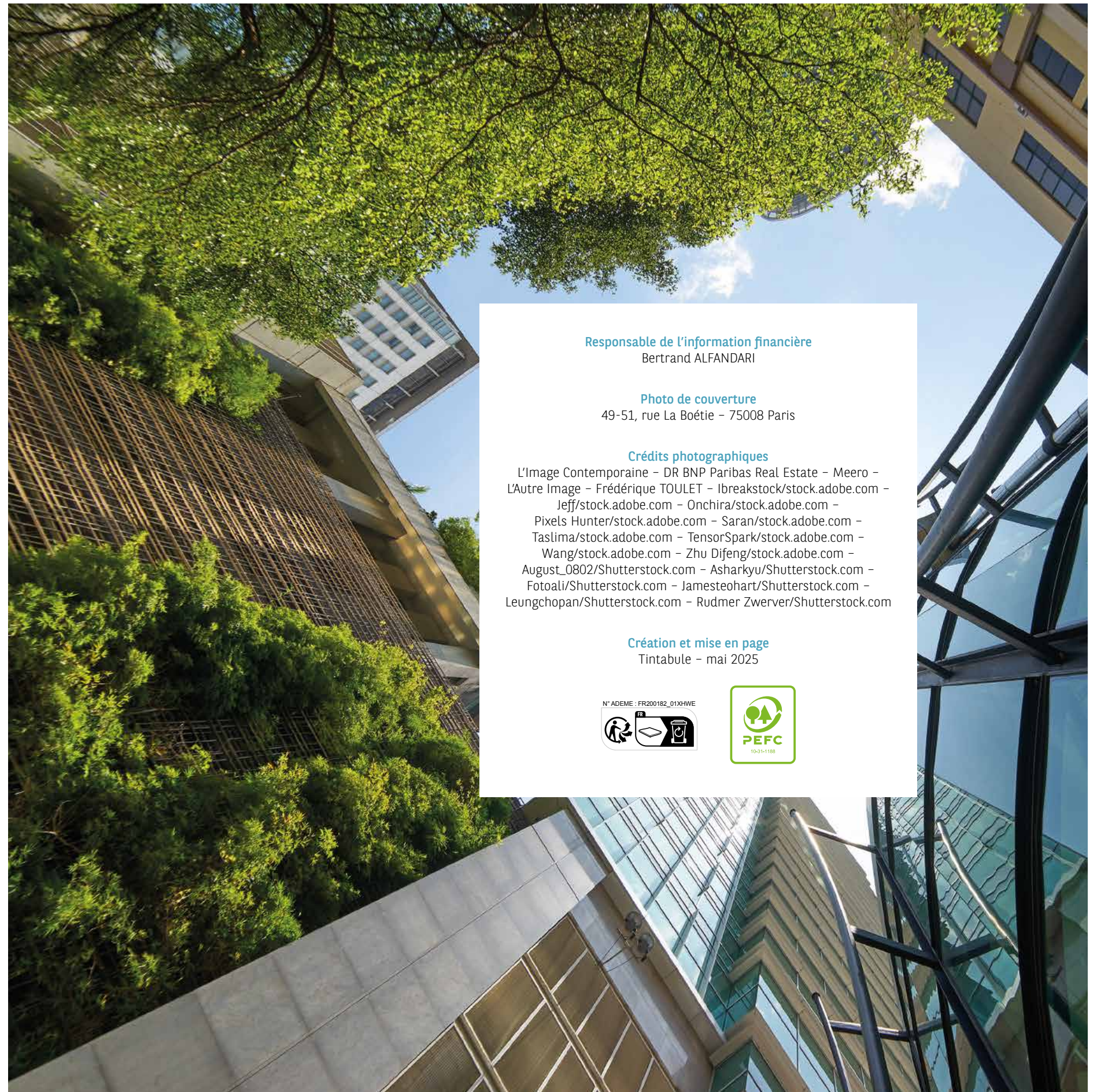
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

Notes



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change