

ACCIMMO PIERRE RAPPORT ANNUEL 2021



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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 - 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.



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

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

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

Directeur Général Délégué en charge du Fund Management et des Relations Investisseurs Privés

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

Vice-président

- Nathalie CHARLES, Deputy CEO - Global Head of Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres

- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal de BNP Paribas
- Guillaume BRATEAU, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL de CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management

LA SCPI

► ACCIMMO PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier 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 : 2 666 082 681 euros

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

Numéro d'immatriculation au RCS : 351 380 472 RCS NANTERRE

Visa AMF : SCPI n° 09-01 en date du 17 février 2009 et n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 - Note d'information actualisée le 1^{er} janvier 2022

La SCPI relève de l'article 6 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. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le 22 décembre 2021, la SCPI Accimmo Pierre a obtenu le « label ISR » appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2021/97510.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020.



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Christian BOUTHIE**
46300 GOURDON

Vice-Président

- **Patrick KONTZ**
40600 BISCARROSSE

Membres

- **Franck BARBÉ**
95390 SAINT-PIRX
- **Philippe BIANCHI**
62780 TRÉPIED-CUCQ
- **Pierre BILLON**
78000 VERSAILLES
- **Édith DEBOUDÉ**
75009 PARIS
- **Bertrand de SAINT-EXUPÉRY de CASTILLON**
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE
- **Christian LEFÈVRE**
07170 LAVILLEDIEU
- **François MICHARD**
94160 SAINT-MANDÉ
- **AXA France Vie,**
représentée par Aldric VIOT
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
- **SCI GAIA,**
représentée par André PERON
29800 PLOUEDERN

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

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

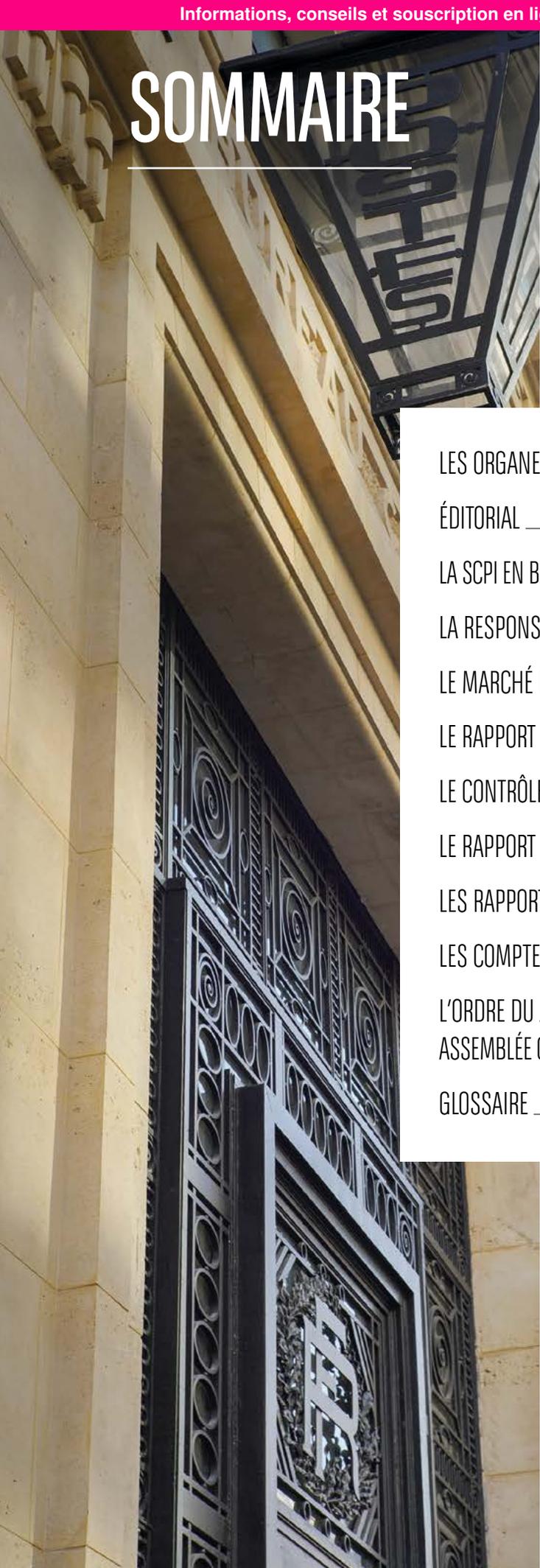
DÉPOSITAIRE

- **BNP Paribas Securities Services**
9, rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

SOMMAIRE



LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE	12
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	14
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	26
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021	36
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 21 JUIN 2022	61
GLOSSAIRE	65



Éditorial

Par Guillaume Pinlon,
Fund Manager
de la SCPI Accimmo Pierre



« 2021 : une année de consolidation. »

Après une année 2020 où **Accimmo Pierre** aura réalisé une campagne d'investissement historique, 2021 a été plus calme sur ce front avec l'acquisition de seulement deux immeubles. En plus de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux à Montpellier, votre SCPI a investi dans un « retail park » situé en région parisienne. L'actif est considéré comme particulièrement résilient et présente un potentiel relatif. La typologie des « retail parks » bénéficie de perspectives favorables. Ces dernières résultent d'un engouement retrouvé des clients pour ces espaces commerciaux dans lesquels la circulation est extérieure, et d'atouts pour les locataires, qui bénéficient d'espaces de vente au loyer modéré.

Le volume investi sur ces deux immeubles représente 103 M€, ce qui constitue un montant réduit par rapport aux années précédentes. En effet, dans un contexte général qui n'est pas encore stabilisé, votre SCPI a affecté une part significative de la collecte de l'année (dont le montant d'environ 280 M€ est solide mais n'est pas encore revenu à ses niveaux pré-crise sanitaire) au remboursement d'emprunts court-terme.



L'année 2021 a également été marquée par un succès important : la labellisation « Investissement Socialement Responsable (ISR) » du véhicule accordée en décembre par l'AFNOR. La stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de la SCPI, visant principalement les enjeux climatiques et le confort des occupants, a été formalisée et sera déployée dès 2022.

Au plus près des immeubles, les équipes de gestion ont conjugué leurs efforts pour renforcer l'état locatif de la SCPI, afin d'assurer la pérennité des revenus. Cet élément est en effet fondamental pour permettre une distribution régulière aux associés de la SCPI. Ce travail – environ 16 baux négociés – a porté ses fruits. Ainsi, le DVM* 2021 (ancienne méthode) est en ligne avec celui de l'année 2020, à 3,82 %. Selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM, le taux de distribution 2021 s'élève à 4,61 %, après prise en compte de la fiscalité sur les plus-values de cessions payée par la SCPI pour le compte des associés.

Dans le cadre d'une rotation saine du patrimoine, quelques cessions stratégiques ont permis de cristalliser des créations de valeurs importantes. En particulier, trois immeubles ont été cédés fin 2021, pour un prix total de 162 M€ et une plus-value de cessions d'environ 49 M€. Ces actifs étant arrivés à maturité, la société de gestion a saisi l'opportunité de les céder à des conditions très favorables. Ainsi, les associés peuvent bénéficier de l'appréciation en capital de plusieurs immeubles.

En 2022, votre société de gestion continuera à déployer la stratégie d'Accimmo Pierre, qui repose sur la solidité, l'ambition et l'opportunisme, afin de préserver la qualité du patrimoine de votre SCPI et l'inscrire dans les grandes tendances de demain.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Un nouveau « Ratio Dettes et autres engagements » fait également son apparition. Les indicateurs 2021 présentés dans ce rapport annuel sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : www.aspim.fr

* DVM – Taux de distribution sur la valeur de marché.

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021

LES CHIFFRES CLÉS

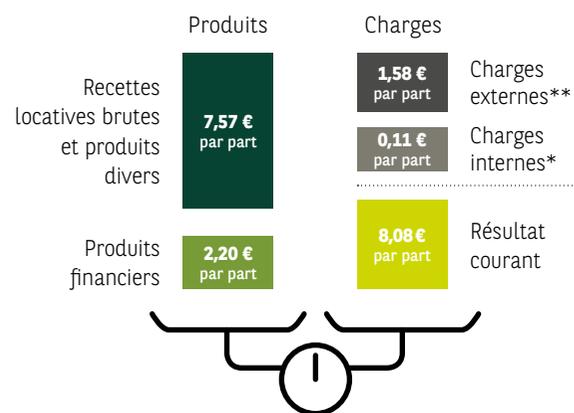
LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles*	3 455,74	198,33 €
Valeur de réalisation	3 082,68	176,91 €
Valeur de reconstitution	3 679,07	211,13 €

LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution de dividende	5,85 €	par part
Distribution de plus-value	1,95 €	par part
Distribution brute (avant fiscalité)	9,36 €	par part
Report à nouveau cumulé	2,27 €	par part
Parts souscrites en 2021	1 298 009	parts
Retraits en 2021	419 316	parts
Prix de souscription au 31 décembre 2021	205,00 €	par part
Valeur de retrait	186,70 €	par part

* Incluant les participations.

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

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

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	ACCIMMO PIERRE
TYPE	Immobilier diversifié Île-de-France et grands marchés régionaux
NOMBRE DE PARTS	17 425 377
CAPITAL	2 666 082 681 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	57 017

i Les chiffres du rapport annuel sont relatifs à l'intégralité du patrimoine, participations incluses.

PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS +3,74%	TRI 10 ANS +4,58%	DVM +3,82%
Taux de distribution (nouvelle règle « ASPIM ») (a) +4,61%	Variation valeur de réalisation 2021 vs. 2020 (b) +0,88%	Rendement global immobilier (a) + (b) +5,49%

DÉFINITIONS

- Le **taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- Le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2021 par le prix moyen acquéreur de l'année 2021 ;
- 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.
- Le **taux de distribution** selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

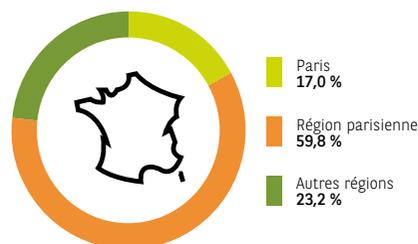


* Moyenne annuelle 2021.

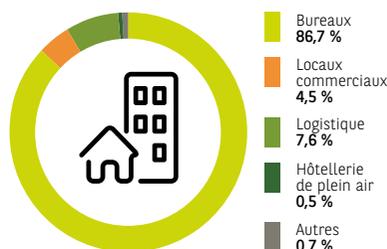
** Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

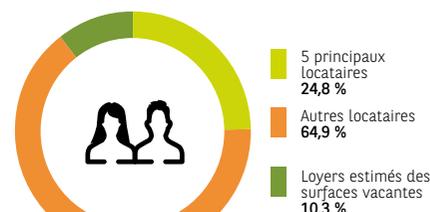
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂ ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement: suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE 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.

OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾

POUR LA SCPI Accimmo Pierre

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

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE



Grille de notation sur 100
OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE



78

IMMEUBLES EN FRANCE
AU 31/12/2021
(hors participation dans l'OPPCI PAPP 1)



Notre cible : +23 points
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE



44 Critères

POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER
LES IMMEUBLES



Certification Afnor
22/12/2021
N° 2021/97510.1



(1) Investissement Socialement Responsable

APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

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

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

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

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

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

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

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

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

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

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

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

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 78.

La note moyenne du portefeuille est de 49/100 et vise un progrès de 23 points d'ici le 31 décembre 2024. A cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 65/100.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l'indicateur de performance énergétique (kWhEF/m²) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m). Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'investissement Socialement Responsables (ISR) sur neuf indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.

Thème	Performance énergétique	Émissions de Gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux Transports en commun (moins de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs

SCPI ACCIMMO PIERRE	146	11	83 %	68 %	84 %	Prévu en 2023	93 %	83 %
----------------------------	------------	-----------	-------------	-------------	-------------	----------------------	-------------	-------------

5 actifs les plus importants en valeur

Paris - 47, quai d'Austerlitz	310	35	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Saint-Ouen - Eurosquare II	206	22	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
La Défense Palatin II et III	207	18	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Paris - 49-51, rue La Boétie	573	50	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Saint-Ouen - Influence 2	179	10	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque

5 actifs les plus performants

Marseille - 25-27, rue Forbin	Pas de collecte de données pour 2021	Pas de collecte de données pour 2021	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Saint-Ouen Dock-en-Seine	122	10	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Nantes - Eknow	Pas de collecte de données pour 2021	Pas de collecte de données pour 2021	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
La Défense Palatin II et III	207	18	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Nice - Le Premium	165	10	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque

5 actifs les moins performants

Paris - 63, rue Pierre Charron	171	10	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Présence, mais encapsulée, n'ayant donc pas de conséquence sur la santé humaine
Paris - 55, avenue Kléber	97	6	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	Pas de risque
Romainville Le Quadrium Est	95	9	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Paris Rue Armand Moisant	179	21	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
La Garenne-Colombes - Vision D	102	6	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2021)

Actif	Pays	Typologie	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)
Paris - 31bis, rue Bergère	France	Bureaux	33
Créteil - L'Avancée	France	Bureaux	31
Aix-en-Provence - Les Carrés du Golf	France	Bureaux	55
Marseille - 25/27, rue Forbin	France	Résidentiel	71
Nantes - Ilot 4b	France	Bureaux	62
Glisy - 17, avenue Phileas Fogg	France	Commerce	32
Anglet - 27b, avenue Jean-Léon Laporte	France	Commerce	33
Paris - 47, quai d'Austerlitz	France	Bureaux	49
Dardilly - L'Australien - 18, chemin des Cuers	France	Bureaux	31
Balma - 11, rue de la Tuilerie	France	Bureaux	36
Boulogne-Billancourt - Blackstar - 63bis, avenue Édouard Vaillant	France	Bureaux	39
Bobigny - L'Européen	France	Bureaux	33
Bois-Colombes - Bruyères - Place de la Renaissance	France	Commerce	36
Paris - 63, rue Pierre Charron	France	Commerce	16
Châtillon - Le Carat 1	France	Bureaux	30
Clermont-Ferrand - Boulevard Léon Jouhaux	France	Bureaux	50
Les Pavillons-sous-Bois - Avenue de Rome, Allée de Luxembourg, Avenue Georges Pompidou, Rue Louise Michel - Cora	France	Commerce	58
Corbas - Rue des Corbèges	France	Logistique	64
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	France	Bureaux	79
Nantes - Eknow	France	Bureaux	66
Euralliance - La Madeleine	France	Bureaux	39
Lille - Euravenir	France	Bureaux	46
Saint-Ouen - Eurosquare II	France	Bureaux	57
Montreuil - Fabrik	France	Bureaux	41
Thouaré-sur-Loire - 3, rue du Danube	France	Logistique	24
Coignières - Rue des Frères Lumière	France	Retail Park	43
Garons - Chemin de la Courbade	France	Logistique	47
Gennevilliers - Le Chaganne	France	Bureaux	23
Guyancourt - Rue Hélène Boucher	France	Bureaux	26
Issy-les-Moulineaux - Kianos - 41-43, rue Camille Desmoulins	France	Bureaux	31
Paris - 55, avenue Kléber	France	Bureaux	9
La Défense - Palatin II et III	France	Bureaux	66
Dardilly - L'Américain - 18, chemin des Cuers	France	Bureaux	31
Vaux-en-Velin - Le Chrysalis	France	Bureaux	64
Nanterre - Le Néon	France	Bureaux	61
Villeneuve-d'Ascq - Le Newton - 26ter, avenue Paul Doumer	France	Business Park	35
Lyon - Le Nobel	France	Bureaux	33
Fontenay-sous-Bois - Le Périgares B	France	Bureaux	43
Fontenay-sous-Bois - Le Périgares C	France	Bureaux	42
Arcueil - Le Plein Sud - 29/35, rue Aristide Briand	France	Bureaux	31
Saint-Denis - Le Podium	France	Bureaux	37
Nice - Le Premium	France	Bureaux	73
Romainville - Le Quadrium Est	France	Bureaux	19
Lyon - Le Quatuor	France	Bureaux	50
Lyon - Le Rubik - Rue Anna Marly	France	Bureaux	47



Actif	Pays	Typologie	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)
Lesquin - 102, rue des Sequoias	France	Logistique	32
Lille - Euratechnologie	France	Bureaux	57
Lille - Onix	France	Bureaux	56
Limonest - Celtic Park - Route Nationale 6	France	Bureaux	37
Vincennes - 8, cours Louis Lumière	France	Bureaux	19
Malakoff - 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	France	Bureaux	49
Saint-Laurent-de-Mûre - 14, avenue du Maréchal Juin	France	Logistique	25
Montrouge - Mineralis - Rue Barbès	France	Bureaux	40
Paris - Rue Armand Moisant	France	Bureaux	17
Montrouge - Astree - Avenue Pierre Brossolette	France	Bureaux	48
Neuilly-sur-Seine - 127, avenue Charles de Gaulle	France	Bureaux	32
Le Kremlin-Bicêtre - Okabé	France	Bureaux	54
Saint-Priest - Parc-Mail - 6, allée Irène Joliot Curie	France	Bureaux	31
Paris - 49-51, rue La Boétie	France	Bureaux	63
Paris - Rue du Colonel Avia	France	Bureaux	29
Roissy-en-France - Paris Nord II - Parc des Reflets - 165, avenue de la Pie	France	Bureaux	43
Villeneuve-d'Ascq - Park Plaza 1 Bât L&C	France	Bureaux	38
Pau - Palais des Pyrénées	France	Bureaux	26
Fontenay-sous-Bois - Le Périgares A	France	Bureaux	41
Périgueux Trépassac - Centre Commercial La Feuilleraie - Magasin But	France	Commerce	34
Saint-Ouen - Influence 2	France	Bureaux	63
Saint-Denis - Portes de France	France	Bureaux	44
Rennes - L'Armorique - Rue Maurice Fabre	France	Bureaux	40
Saint-Quentin-Fallavier - Rue Santoyon	France	Logistique	32
Schiltigheim - Oxygen - Avenue de Londres	France	Bureaux	37
Metz - Rue Pierre Simon de Laplace - Schneider Electric	France	Bureaux	43
Valence - Avenue de Chabeuil	France	Bureaux	43
Vélizy-Villacoublay - Rue Paul Dautier	France	Bureaux	29
La Garennes-Colombes - Vision D	France	Bureaux	19
Boissy-Saint-Léger - Ywood - Boulevard de la Gare	France	Bureaux	30
Total périmètre étudié			49/100

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, une stratégie ESG ambitieuse a été formalisée courant 2021, reconnue pertinente par l'AFNOR en décembre au travers du label ISR qui a été accordé à Accimmo Pierre. Dès 2022 et la mise à jour de la documentation du véhicule, la SCPI relèvera de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone euro à +5,3 %.

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. L'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine rendent les prévisions macroéconomiques incertaines.

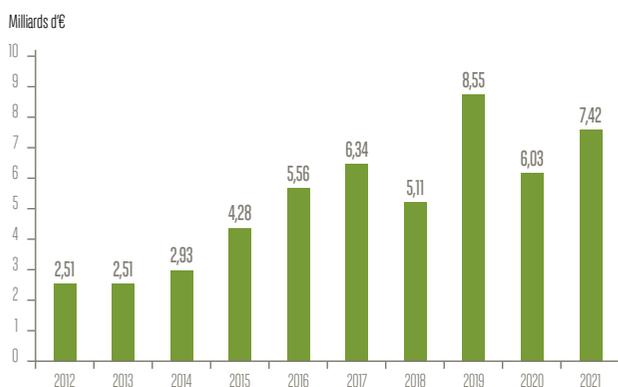
L'inflation devrait mécaniquement augmenter en 2022, après s'être établie à +1,6 % en 2021 selon l'INSEE. Les tensions sur l'offre de matières premières, liées à la reprise d'activité postérieure aux confinements, sont exacerbées par l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait être revu à la hausse du fait de son lien avec l'inflation.

Les rendements obligataires ont entamé une remontée depuis la fin d'année 2021. Ils restent toutefois à des niveaux bas, ce qui devrait permettre à l'investissement immobilier de conserver une prime de risque attractive.

MARCHÉ DES SCPI

Après un recul logique en 2020 du fait de la crise sanitaire, le niveau de collecte des SCPI a rebondi en 2021, atteignant son second plus haut niveau historique. Ainsi, selon les données ASPIM-IEIF, 7,4 milliards d'euros ont été collectés. Il est à noter que les SCPI de bureaux continuent d'attirer les épargnants : les SCPI de bureaux concentrent 46 % des montants collectés, tandis que les SCPI diversifiées représentent 20 % de la collecte totale.

COLLECTE DES SCPI



Source : IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière).

Du côté des investissements, les SCPI ont acquis pour 7,8 milliards d'euros d'actifs en 2021, soit un volume relativement proche des 8,4 milliards d'euros investis en 2020. La part des investissements en bureaux continue de diminuer, passant de 67 % en 2017 à 58 % en 2021. Inversement, les investissements en logistique et en santé sont en hausse.

D'un point de vue géographique, les SCPI ont orienté 34 % de leurs investissements en zone euro (contre 40 % en 2020), 31 % en Île-de-France (contre 27 % en 2020) et 30 % dans les Régions (contre 23 % en 2020).

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché locatif francilien termine l'année 2021 avec 1 853 400 m² de surfaces prises à bail, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an. Preuve de cette reprise, le 4^{ème} trimestre 2021 enregistre une belle accélération avec 631 000 m² de surfaces prises à bail, ce qui correspond à la moyenne décennale.

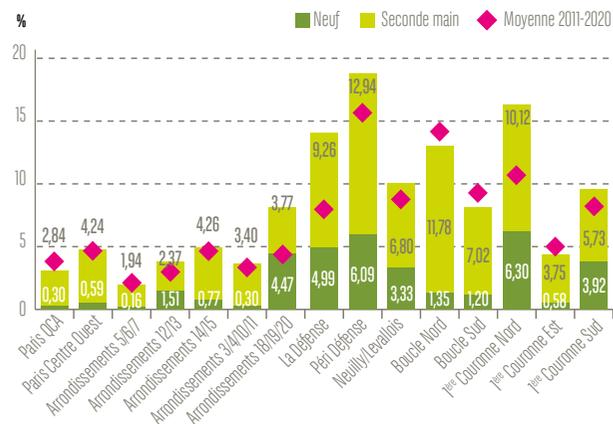
Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions (550 600 m²) enregistrées en 2021 contre seulement 23 opérations en 2020. Pour les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²), la reprise est également forte avec des surfaces prises à bail de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Paris QCA (Quartier Central des Affaires) et La Défense démontrent leur forte capacité de rebond. En 2021, leurs marchés des petites et moyennes surfaces ont été très dynamiques. À La Défense, le segment des très grandes surfaces (plus de 10 000 m²) participe également à cette reprise. À l'inverse, la 1^{ère} Couronne Sud et la Péri-Défense sont les deux seuls secteurs franciliens à afficher encore des retraits par rapport à 2020.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 %. Cependant, la situation par localisation est contrastée. Certains secteurs bénéficient d'une baisse de l'offre disponible : ainsi, le taux de vacance à Paris QCA (Quartier Central des Affaires) passe de 3,6 % à 3,1 % sur un an. À l'inverse, d'autres secteurs, comme la 1^{ère} Couronne Nord ou La Défense, continuent de connaître une progression de leur vacance.

L'offre disponible abondante dans certains secteurs, comme les premières couronnes Nord et Sud, exerce une pression à la baisse sur les loyers. Les immeubles de seconde main sont les plus affectés, puisque concurrencés par une offre neuve de qualité, répondant mieux aux nouvelles attentes des utilisateurs. À l'inverse, dans les secteurs les plus prisés, la tendance est très positive : les loyers moyens continuent d'augmenter et les loyers « prime » dépassent leur plus haut historique. À Paris QCA (Quartier Central des Affaires), le loyer peut atteindre 930 €/m²/an.

TAUX DE VACANCE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2021



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Les surfaces de bureaux prises à bail en régions (17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours) atteignent près de 1,8 million de m² en 2021, soit une hausse notable de +43 % sur un an, et retrouvent un niveau supérieur à la moyenne sur 10 ans (+18 %).

Lyon reste le premier marché régional avec près de 292 000 m² de surfaces louées en 2021. Lille enregistre une hausse significative (+98 % sur un an) et comptabilise 274 000 m² de surfaces prises à bail. Aix/Marseille se hisse à la 3^{ème} marche du podium avec 163 100 m².

Les loyers des meilleurs immeubles ont augmenté dans la majorité des marchés régionaux : par exemple, ils atteignent des niveaux records à Lyon (340 €/m²/an) et à Bordeaux (320 €/m²/an).

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

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an, en-dessous de la moyenne sur 10 ans (28,2 milliards d'euros). Les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cependant, l'activité sur les derniers mois de l'année a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés dans les actifs de bureaux et de commerces ont fortement ralenti et de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son développement.

Malgré son ralentissement, le marché de l'investissement en bureaux représente 60 % des investissements en immobilier d'entreprise en France en 2021. Si les volumes investis en Île-de-France sont en baisse (-23 %), ceux investis dans les métropoles régionales sont en hausse de 19 % par rapport à 2020. Lyon, Bordeaux et Lille constituent les trois premiers marchés régionaux en 2021.

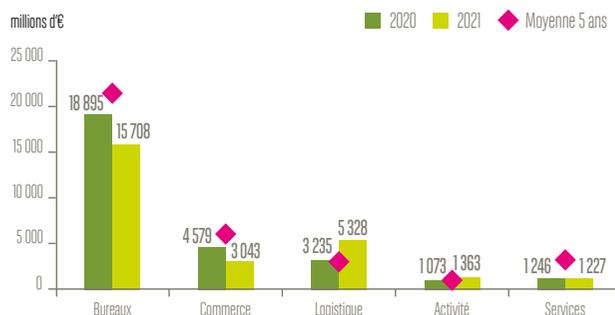
Le marché de l'investissement en commerces a connu un premier semestre calme et une seconde partie d'année 2021 plus active. Les dynamiques à l'œuvre dépendent des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont mobilisé peu de capitaux en 2021, les « retail parks » ont attiré de nombreux investisseurs.

L'immobilier industriel enregistre un nouveau record historique en 2021 : 6,7 milliards d'euros ont été engagés dans des actifs logistiques et des locaux d'activité en France. Ce segment représente cette année 25 % des investissements en immobilier d'entreprise en France, alors que la proportion ne dépassait pas 10 % avant 2018.

Environ 1 milliard d'euros ont été investis dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale.

L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

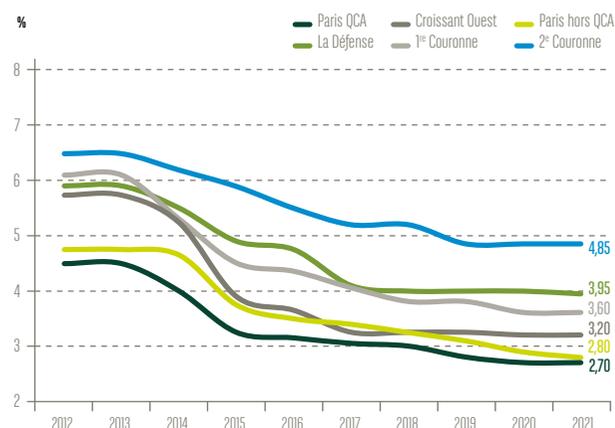
INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate.

En ce qui concerne les prix, deux tendances se dégagent. Les taux de rendement « prime » à l'acquisition se maintiennent pour les bureaux (2,70 % à Paris Quartier Central des Affaires) et les commerces (3,20 %). Celui des actifs logistiques baisse pour atteindre 3 % fin 2021, ce qui reflète une hausse des prix.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

INVESTISSEMENTS

Accimmo Pierre a réalisé 2 acquisitions d'actifs en 2021. Elles ont représenté un volume d'investissement global de 103 M€ acte en main (AEM) pour une surface totale de plus de 45 000 m². Le taux de rendement moyen à l'acquisition s'établit à 5,6 % pour les investissements 2021, contre 4,25 % pour les acquisitions 2020. Ceci est la conséquence de la politique d'investissement visant des actifs offrant à la fois diversification et performance attractive.

La campagne d'investissement a donc été réalisée autour d'un actif de bureaux en région acquis en VEFA¹ et d'un « retail park » situé en Île-de-France.

Le détail de ces acquisitions est présenté dans le tableau ci-dessous :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM ⁽¹⁾ (en M€)	Date de signature
Unplug ZAC Cambacérés 1 MONTPELLIER (34)	8 343	Bureaux	26,2	31/03/2021
Alpha Park 2 LES-CLAYES-SOUS-BOIS (78)	36 820	Retail park	76,3	20/12/2021
TOTAL	45 163		103,0	

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

Unplug – Montpellier (34)

Le 31 mars 2021, votre SCPI a acquis définitivement en VEFA l'immeuble de bureaux Unplug, dont la promesse avait été signée en novembre 2020. Situé dans la ZAC Cambacérés, quartier tertiaire en développement de Montpellier qui accueille depuis 2018 la nouvelle gare TGV de la ville, l'immeuble développe environ 8 300 m² pour un volume d'acquisition de 26,2 M€. L'immeuble devrait être livré courant 2023. Il vise une certification environnementale BREEAM.



Perspective Unplug – ZAC Cambacérés 1 – Montpellier (34)

Alpha Park 2 – Les-Clayes-sous-Bois (78)

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement visant à se diversifier dans des typologies d'actifs à plus haut rendement mais aussi fortement résilientes, Accimmo Pierre a acquis en fin d'année un « retail park » situé dans les Yvelines en région parisienne pour un volume d'investissement de 76,3 M€. D'une surface de près de 37 000 m² et offrant environ 1 100 places de parking, l'actif bénéficie d'une bonne accessibilité au cœur d'une zone de chalandise forte. Il est certifié BREEAM in use (good).



Alpha Park 2 – Les-Clayes-sous-Bois (78)

À noter également la livraison le 16 décembre 2021 de l'hôtel situé à Marseille et acquis en VEFA au début de l'année 2020. L'établissement est exploité par Meininger Hotels et compte 194 chambres. Il s'agit d'un concept hybride, alliant les services d'un hôtel « classique » et les espaces partagés d'une auberge de jeunesse, permettant à l'opérateur de se démarquer de la concurrence et d'afficher une croissance forte. L'actif est certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) niveau Excellent.

Enfin, il est à noter que l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1), dans lequel votre SCPI détient une participation, a poursuivi sa croissance en procédant à l'acquisition de 2 nouveaux actifs, pour un volume d'investissement total de 56,6 M€ AEM, soit 3,79 M€ en quote-part Accimmo Pierre, exploités par le même opérateur (Sandaya).

Le patrimoine de cet OPPCI, au 31 décembre 2021, se compose de 18 actifs représentant une valorisation globale proche de 18 M€ HD à la quote-part de détention d'Accimmo Pierre au capital de PAPF1, qui s'élève à 6,7 % au 31 décembre 2021. Cette participation devrait continuer à être diluée dans les prochains mois, au fur et à mesure des investissements complémentaires réalisés par PAPF1.

¹ VEFA : Vente en l'État Futur d'achèvement.

CESSIONS

En vertu de sa politique d'arbitrage portant notamment sur des actifs portés à maturité, Accimmo Pierre a vendu, en 2021, 4 immeubles de bureaux et une plateforme logistique pour un montant total de près de 171 M€ :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
5, avenue Henry le Chatelier MÉRIGNAC (33)	1 853	Bureaux	3,7	26/04/2021
96-102, rue de Paris MONTREUIL (93) ⁽¹⁾	1 256	Bureaux	5,6	12/07/2021
Tour Heron 66, avenue du Maine PARIS (75014)	4 408	Bureaux	41,6	09/11/2021
5-7, rue du Delta PARIS (75009)	5 325	Bureaux	64,5	01/12/2021
13, rue Jean-Baptiste Preux ALFORVILLE (94)	16 117	Logistique	55,5	20/12/2021
TOTAL	28 959		170,9	

⁽¹⁾ Quote-part de détention pour votre SCPI : 30 %. La surface et le prix vendeur sont indiqués pour la quote-part d'Accimmo Pierre.

Les 3 principales cessions de l'année ont porté sur des actifs matures générant des plus-values importantes. Elles illustrent la politique de gestion dynamique des immeubles et la capacité de votre SCPI à tirer avantage des opportunités de marché pour cristalliser la création de valeur au profit des porteurs de parts.

Tour Heron – 66, avenue du Maine – Paris 14^{ème} (75) : Votre SCPI détenait quatre plateaux de bureaux dans cette copropriété située dans le quartier Montparnasse à Paris. Après la relocation des dernières surfaces – à des niveaux de loyer élevés – il a été décidé de désengager votre SCPI de cet actif devenu mature, générant 7 M€ de plus-value nette (soit 24 % du prix d'acquisition).

5-7, rue du Delta – Paris 9^{ème} (75) : Immeuble de bureaux localisé dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, l'actif nécessitait à moyen terme des travaux de restructuration importants. La SCPI a profité de la dynamique de marché pour céder cet actif permettant ainsi de dégager une plus-value substantielle de 20 M€, soit 66 % du prix d'acquisition.

13, rue Jean-Baptiste Preux - Alfortville (94) : L'immeuble, une plateforme logistique de proximité, est situé en première couronne parisienne, à Alfortville. Cet actif a suscité un engouement très fort des investisseurs, attirés par la logistique « du dernier kilomètre ». Cette cession a permis de générer une plus-value d'environ 22 M€ (soit 102 % du prix d'acquisition).

Les 2 autres cessions concernent des actifs de plus faible volume unitaire :

- Mérignac (33), immeuble de bureaux dont la vente a été finalisée fin avril, pour un montant de 3,7 M€ ;
- Montreuil (93), actif de bureaux détenu en indivision à hauteur de 30 %, cédé au mois de juillet pour un prix net vendeur de 5,6 M€.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VENALES)

Au 31 décembre 2021, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 3,5 milliards d'euros. Près de 77 % des immeubles sont situés à Paris et en région parisienne.

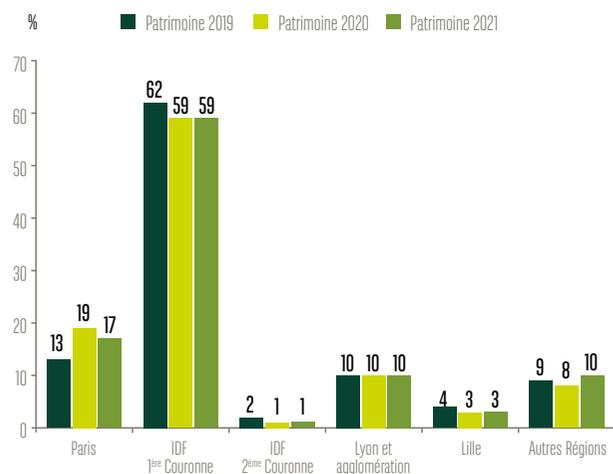
	Bureaux	Locaux commerciaux	Logistique	Hôtellerie de plein air	Autres	TOTAL
Paris	17,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	17,0 %
Région Parisienne	56,6 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	59,8 %
Autres régions	13,1 %	1,2 %	7,6 %	0,5 %	0,7 %	23,2 %
TOTAL	86,7 %	4,5 %	7,6 %	0,5 %	0,7 %	100,0 %

Votre SCPI demeure majoritairement investie en bureaux (87 %) à fin 2021 mais la proportion devrait évoluer à la baisse dès 2022 grâce à une campagne d'investissement qui visera la diversification. D'autres typologies d'immeubles, résilientes et à haut rendement, devraient progresser significativement.

Les deux graphiques en page suivante présentent l'évolution de la répartition géographique et de l'âge du patrimoine, en intégrant les valeurs d'expertise des immeubles détenus via des participations contrôlées (SCI Lyon Business Park, SCI Néon, SCI Carat, SCI Fontenay, SCI AP Perspectives, SCI AP Okabé et l'OPPCI PAFP1) et en excluant la participation Immosiris, non contrôlée.

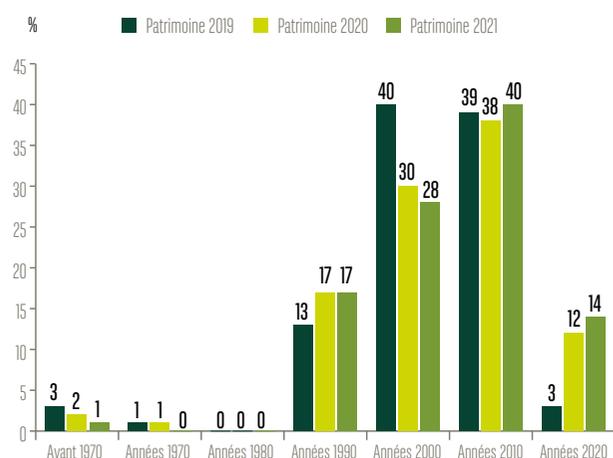
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en % des valeurs vénale)



RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en % des valeurs vénale)



La stratégie déployée repose sur l'acquisition d'immeubles neufs ou récents et la rotation saine du patrimoine. Ainsi, les nouveaux immeubles en patrimoine et les cessions qui ont eu lieu sur l'exercice viennent renforcer la part des actifs récents, voire très récents. Désormais, 14 % des immeubles du patrimoine datent de la nouvelle décennie 2020.

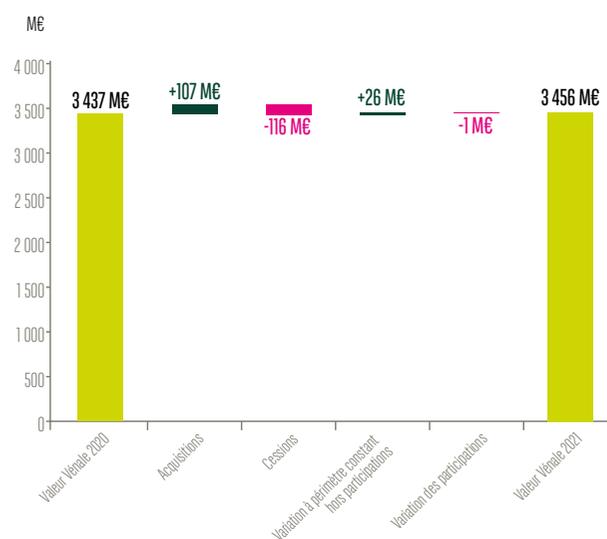
LES EXPERTISES IMMOBILIERES ET LES VALEURS RÉPRESENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2021 ont fait ressortir une valeur vénale de 3,5 milliards d'euros (dont 43 M€ concernent les participations dans PAPP1 et Immosiris).

La valeur du patrimoine progresse de 19 M€. La légère hausse résulte des effets compensés suivants :

- Acquisitions de la période (+107 M€) :
 - Achat du retail park Alpha Park 2 pour +76 M€ ;
 - Décaissements partiels pour les acquisitions en VEFA au fur et à mesure de la progression des chantiers (+31 M€) ;
- Cessions d'immeubles pour environ -116 M€ (valeurs au 31 décembre 2020), qui concernent principalement 3 actifs : Tour Heron pour 32 M€, Delta 51 M€ et Alfortville 25 M€ ;
- Hausse de la valeur vénale des immeubles, à périmètre constant, de +26 M€ (+0,8 %), principalement concentrée sur quelques actifs tels que 49-51, rue La Boétie à Paris ainsi que les actifs logistiques : Corbas (69), Saint-Quentin-Fallavier (38) et Lesquin (59).

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES



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

	2020		2021		Variation de la valeur par part (en %)
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	
Valeur de réalisation	2 901 550	175,36	3 082 680	176,91	0,88 %
Valeur de reconstitution	3 461 822	209,22	3 679 072	211,13	0,91 %

NB : Il est à noter que compte tenu de la collecte de capitaux et des investissements réalisés en 2021, la comparaison en milliers d'euros avec 2020 n'est pas pertinente.

Par part, les valeurs de réalisation et de reconstitution marquent une hausse (de respectivement 0,88 % et 0,91 %), en lien avec la hausse des valeurs vénale à périmètre constant.

LA SITUATION LOCATIVE

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

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

La nouvelle définition du 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 louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. **La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.**

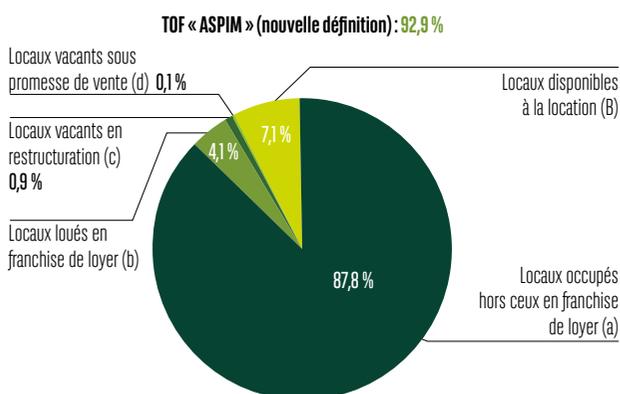
Au titre de l'exercice 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'analyse de la façon suivante :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne 2021
TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c + d)	95,1 %	94,3 %	93,0 %	92,1 %	92,4 %	92,9 %
TOF « ASPIM » ancienne définition* (a)	90,2 %	88,3 %	88,0 %	87,6 %	87,4 %	87,8 %
Locaux loués en franchise de loyer (b)	4,9 %	5,2 %	4,0 %	3,7 %	3,4 %	4,1 %
Locaux vacants en restructuration (c)	0,0 %	0,8 %	0,8 %	0,6 %	1,6 %	0,9 %
Locaux vacants sous promesse de vente (d)	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %
Locaux disponibles à la location (B)	4,9 %	5,7 %	7,0 %	7,9 %	7,6 %	7,1 %
TOTAL (A + B)	100,0 %					

* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2021 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2021 (nouvelle définition) est en baisse de 2,2 points par rapport à 2020. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+2,2 points) qui s'explique principalement par :

- Des libérations – pour certaines importantes - intervenues au cours de l'année 2021, partiellement compensées par les relocations signées au cours de l'exercice ;
- La cession en fin d'année 2020 (effet plein sur 2021) de l'immeuble Bords de Seine 2 situé à Issy-les-Moulineaux, qui était intégralement loué.

Les locaux vacants en restructuration pour 0,9 % correspondent principalement aux immeubles Bobigny et Vision Défense.

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2021

Les congés intervenus en 2021 représentent un peu plus de 40 000 m² de bureaux et entrepôts logistiques soit environ 9 M€ de loyers et 26 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
8-10, avenue du Stade de France - SAINT-DENIS (93)	5 774	Bureaux	VERSPIEREN
70-80, rue Auguste Perret CRÉTEIL (94)	6 195	Bureaux	VALEO ÉTUDES ELECTRONIQUES
201, rue Carnot FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	5 167	Bureaux	VWR INTERNATIONAL
29-35, avenue Aristide Briand - ARCUEIL (94)	3 856	Bureaux	LINEDATA SERVICES
102, rue des Sequoias LESQUIN (59)	8 843	Logistique	DSV ROAD
Autres (21 locataires)	10 678		
TOTAL	40 513		9 038 K€, soit 7,9 % du total des loyers de la SCPI

La principale libération de l'année 2021 concerne l'actif les Portes de France à Saint-Denis (93). Verspieren y a libéré le 31 mars 2021 les plateaux de bureaux qu'il occupait, soit environ un tiers de la surface totale. La stratégie de re-commercialisation consiste à proposer à la location des surfaces divisées permettant davantage de flexibilité. Deux baux ont d'ailleurs été signés au cours de l'année 2021 : l'un avec une société de co-working (soit environ 1 200 m²), l'autre avec le groupe Bouygues sur un peu plus de 1 000 m².

Par ailleurs, la plateforme logistique de Lesquin (59), qui participe pour 20 % aux 40 500 m² libérés sur l'année, a d'ores et déjà été relouée à un opérateur international : DHL.

LES PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS DE 2021

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant près de 22 000 m² et l'arrivée de 16 locataires pour environ 4 M€ de loyers.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
25-27, rue Forbin MARSEILLE (13)	6 834	Hébergement	MEININGER HOTEL
102, rue des Sequoias LESQUIN (59)	7 243	Entrepôt	DHL INTERNATIONAL
1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand BOBIGNY (93)	2 485	Bureaux	AP-HP
8-10, avenue du Stade de France SAINT-DENIS (93)	1 017	Bureaux	BOUYGUES
<i>Autres (12 locataires)</i>	<i>5 977</i>		
TOTAL	23 555		4 174 K€, soit 3,7 % du total des loyers de la SCPI

Les principales locations et relocations de l'année 2021 concernent :

- **Rue Forbin- Marseille (13)** : à l'issue de la livraison de l'hôtel (en décembre) acquis en VEFA, le bail signé avec l'exploitant, le groupe hôtelier allemand Meininger Hotels a débuté. Le contrat prévoit un engagement du locataire sur une durée de 12 années fermes ;
- **Rue des Sequoias - Lesquin (59)** : le locataire DHL International a pris à bail les surfaces logistiques libérées par DSV Road sans aucune période de vacance.

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2021)

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 - et 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.

À fin 2021, ces deux indicateurs sont identiques, et les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

Immeuble	Locataire	Poids
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ÈME} (75)	NATIXIS	6,5 %
Influence 2 SAINT-OUEN (93)	RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	5,3 %
49-51, rue La Boétie PARIS 8 ^{ÈME} (75)	BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH	4,7 %
Palatin II & III LA DÉFENSE (92)	RTE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITÉ	4,7 %
Fabrik - Rue de Paris MONTREUIL (93)	MINISTÈRE DES FINANCES	3,7 %
TOTAL DES 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES		24,8 %

Sur près de 235 baux signés, les cinq plus importants représentent en cumulé environ 24,8 % des loyers totaux.

En conséquence, une attention particulière a été portée à la qualité des locataires au moment des acquisitions. Les cinq locataires les plus significatifs de la SCPI sont ainsi des contreparties renommées et des références nationales ou internationales dans leur domaine d'activité. Ils opèrent dans des secteurs variés (finance, énergie, services publics), ce qui permet de répartir le risque.

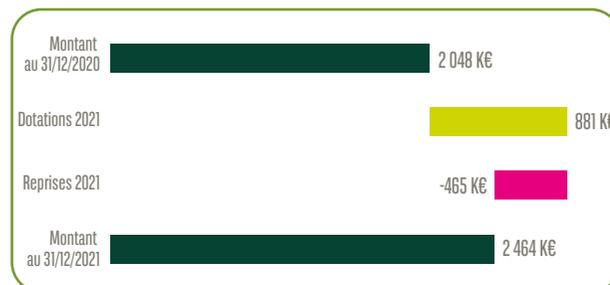
PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PERCEPTION DES LOYERS - PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 2 048 K€ au 31 décembre 2020 à 2 464 K€ au 31 décembre 2021 (soit 2,16 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 881 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- Des reprises de dépréciation de 465 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2020).



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -416 K€ en 2021.

LES PRINCIPALES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Immeuble	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaire
LESQUIN (59)	183	Avancement de travaux, en cours de remboursement par le locataire
31bis, rue Bergère PARIS 9 ^{ÈME} (75)	96	Arriérés de loyer qui seront régularisés courant T1 2022
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ÈME} (75)	73	Arriérés de loyer de longue durée - Commandement de payer envoyé, discussions en cours avec le locataire (restaurateur opérant sur l'immeuble)
<i>28 autres dossiers</i>	<i>529</i>	
Total	881	

LES TRAVAUX

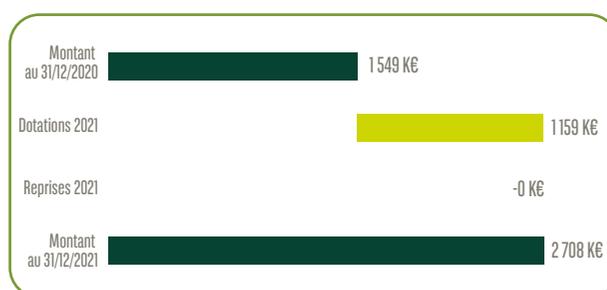
LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2021

Afin de valoriser et d'améliorer l'attractivité de son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux pour un montant de près de 12 M€. Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	TOTAL (en K€)	Nature
L'Avancée CRÉTEIL (94)	3 134	-	3 134	Travaux d'amélioration et d'aménagement pour l'arrivée du nouvel occupant
L'Européen BOBIGNY (93)	2 388	111	2 499	Travaux de mise en conformité ERP et d'aménagement pour l'arrivée d'un nouveau locataire de grande taille
Vision Défense LA GARENNE-COLOMBES (92)	2 199	33	2 232	Dernière tranche des travaux de repositionnement de l'immeuble, débuté en 2020
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ÈME} (75)	1 068	-	1 068	Études préliminaires au projet de restructuration lourde de l'immeuble
Autres	1 520	1 285	2 805	
TOTAL	10 309	1 429	11 738	

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.

Au 31 décembre 2021, le stock de PGE s'élève à 2 708 K€, versus 1 549 K€ au 31 décembre 2020. À fin 2021, le stock constitué au titre de la PGE concerne 16 actifs.



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.

L'assemblée générale du 11 juin 2021 a fixé à 30 % de la valeur de réalisation la limite maximale du montant cumulé des emprunts, avec, à l'intérieur de cette limite, un maximum de 10 % pour les emprunts relais.

Les modalités des dettes financières d'Accimmo Pierre sont détaillées ci-dessous :

Crédits en cours	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit CT	Crédit CT
Banque prêteuse	BNP Paribas	Natixis	Natixis	Banque Postale	Banque Postale	BayernLB	BNP Paribas	BNP Paribas
Date de signature	Avril 2016	Mai 2018	Nov. 2018	Mars 2019	Mai 2020	Août 2020	Avril 2018	Juin 2020
Date d'échéance	Avril 2023	Mai 2028	Nov. 2025	Mars 2026	Juin 2027	Sept. 2025	Avril 2022	Juin 2022
Montant tiré	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	109 M€	62 M€	0 M€	0 M€
Montant maximum autorisé	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	109 M€	62 M€	150 M€	125 M€
Montant restant dû fin 2021	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	109 M€	62 M€	0 M€	0 M€
Taux d'intérêt	1,63 %	1,75 %	1,41 %	1,23 %	1,25 %	0,61 %	Eur +0,67 %	Eur +1,00 %
Type d'intérêt	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Variable	Variable
Profil d'amortissement	In fine	In fine	In fine	In fine	In fine	In fine	Revolving	Revolving
Actifs financés	Eurosquare II	Palatin & Boétie	Périgares C & Carat	Fabrik	Influence 2	Okabé		

Les six emprunts long terme mis en place entre 2016 et 2020 auprès des établissements financiers Natixis, BNP Paribas, La Banque Postale et BayernLB pour financer les différentes acquisitions sont toujours en cours. Leur montant total s'élève à 542,6 M€ à fin 2021. La dernière acquisition de l'année (Alpha Park II) fera aussi l'objet d'un financement, en cours de discussion avec un établissement bancaire, mais ne sera réalisé que courant 2022.

Par ailleurs, votre SCPI avait souscrit 2 lignes de financement court terme « revolving » auprès de BNP Paribas CAPI :

- La première d'un montant de 150 M€, mise en place en avril 2018, avait été étendue pour deux années supplémentaires en 2020 ;
- La seconde d'un montant de 125 M€, mise en place courant 2020 pour deux années.

Les deux lignes avaient été utilisées en 2020 et 2021 pour financer partiellement l'acquisition du 47, quai d'Austerlitz - Paris (75013).

Elles ont été intégralement remboursées au cours de l'année 2021.

Pour rappel, ces lignes de crédit ont été mises en place pour sécuriser des acquisitions « en avance de phase » par rapport à la collecte et optimiser ainsi le délai d'investissement de la collecte. Elles ont vocation à être remboursées au fur et à mesure de l'entrée de nouveaux porteurs de parts au capital de la SCPI.

Le montant total des emprunts bancaires (intérêts courus inclus) s'élève à 547,6 M€ au 31 décembre 2021 en incluant la quote-part de dette des participations, soit 17,8 % de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 731,4 M€ au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, le coût moyen de la dette s'élève à 1,2 % par an et les échéances des emprunts sont échelonnées entre avril 2023 et mai 2028.

Au 31 décembre 2021, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 110 % selon la méthode brute et à 118 % selon la méthode de l'engagement.

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

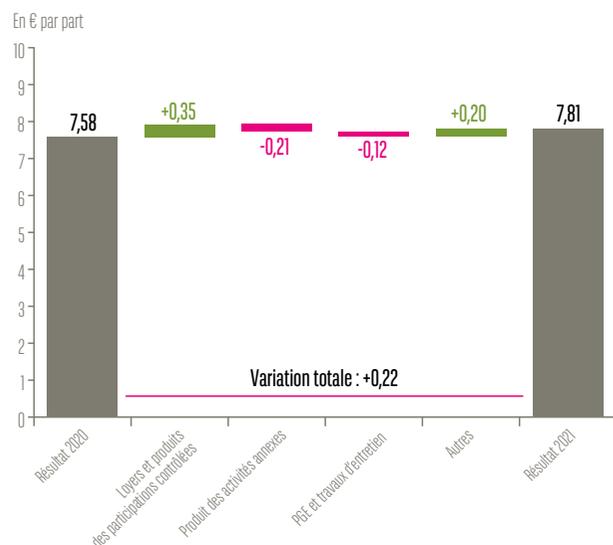
NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Un nouvel indicateur défini par l'ASPIM, le ratio « Dettes et autres engagements », vise à mesurer le poids des dettes et des engagements immobiliers dans l'actif brut de la SCPI. Une résolution introduisant la nouvelle formule de calcul sera présentée à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Sous réserve de l'accord de ladite assemblée générale, ce nouvel indicateur sera utilisé dans les rapports périodiques d'information ultérieurs (bulletin du premier semestre 2022, rapport annuel 2022).

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2021 s'élève à 7,81 €/part. La hausse de 0,22 €/part par rapport au résultat 2020 s'explique principalement par les effets suivants :



Loyers et produits des participations contrôlées : La hausse des loyers et produits des participations contrôlées s'explique principalement par la hausse des dividendes perçus à la suite de la cession de l'immeuble Bords de Seine 2. La vente en décembre 2020 a généré une plus-value de cession significative qui a permis la distribution d'un dividende important au 1^{er} trimestre 2021.

Produits des activités annexes : Une partie des montants enregistrés en produits annexes en 2020 au titre des couvertures de franchise et garanties locatives accordées par les vendeurs, a été transformée en loyers sur l'exercice 2021, ce qui explique également en partie la hausse des loyers et la baisse symétrique des produits des activités annexes.

PGE et travaux d'entretien : L'évolution de ce poste (-0,12 €/part) résulte principalement de la hausse des travaux d'entretien en 2021 pour +2,1 M€, soit -0,11 €/part.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 6,7 K€ pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 10,9 K€ au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

La distribution brute 2021 s'élève à 9,36 €/part pour 12 mois de jouissance, et comprend la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé (pour 1,56 €/part). Les dividendes se sont élevés à 5,85 €/part à quoi s'ajoutent 1,95 €/part de distribution sur plus-values de cessions d'immeubles. Ainsi, la part des revenus non récurrents pour 2021 représente 37,5 % de la distribution brute. Une partie du résultat a été affectée au report à nouveau et pourra soutenir la distribution future.

(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
4,62 €	1,23 €	5,85 €	1,95 €	1,56 €	9,36 €	62,5 %	37,5 %

⁽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 de 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 0,15725 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,21130 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2%). Ces retenues à la source (0,36855 €/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-value 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

LE TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022 Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité des données financières, l'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

Le calcul du taux de distribution par rapport au DVM diverge sur les deux points suivants :

- Les impôts payés directement par la SCPI (impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles) sont réintégrés dans le dividende brut au numérateur pour le calcul du taux de distribution ;
- Le prix de référence de la part est le prix moyen de souscription au 1^{er} janvier de l'année pour le taux de distribution vs le prix moyen de souscription de l'année précédente pour le DVM.

À fin 2021, pour votre SCPI Accimmo Pierre, ces indicateurs se présentent de la façon suivante :

DVM (ancienne règle ASPIM)	3,82 %
Taux de distribution (nouvelle règle ASPIM)	4,61 % (dont part des revenus non récurrents = 37,5 %)

L'écart de +0,79 % entre le taux de distribution et le DVM s'explique principalement par la réintégration dans la distribution de l'impôt sur la plus-value payé par la SCPI pour le compte de l'associé (soit 1,56 € par part).

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

L'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global*. Il s'agit du **rendement global immobilier**, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (a)	4,61 %
Variation Valeur de réalisation 2021 vs. Valeur de réalisation 2020 (b)	0,88 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	5,49 %

* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part 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
2017	1 690 727 112 €	423 958 064 €	11 050 504	43 229	197,00 € ⁽³⁾	40 848 012 €
2018	1 934 169 543 €	322 134 063 €	12 641 631	47 626	201,00 € ⁽⁴⁾	32 971 663 €
2019	2 279 519 766 €	460 939 137 €	14 898 822	53 305	203,00 € ⁽⁵⁾	44 973 628 €
2020	2 531 642 652 €	340 112 518 €	16 546 684	55 508	203,00 €	35 209 703 €
2021	2 666 082 681 €	187 288 717 €	17 425 377	57 017	205,00 € ⁽⁶⁾	23 454 888 €

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

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

⁽³⁾ 191 € jusqu'au 31/03/2017 et 197 € à compter du 01/04/2017.

⁽⁴⁾ 197 € jusqu'au 01/04/2018 et 201 € à compter du 02/04/2018.

⁽⁵⁾ 201 € jusqu'au 07/04/2019 et 203 € à compter du 08/04/2019.

⁽⁶⁾ 203 € jusqu'au 30/04/2021 et 205 € à compter du 01/05/2021.

Le montant de la collecte (nette de retrait) de l'année s'élève à 187,3 M€, en recul par rapport à 2020 compte tenu du peu d'appétit des épargnants dans le contexte sanitaire et économique encore incertain.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2017	188 127	2,12 %	Dans le mois	-	-
2018	258 676	2,34 %	Dans le mois	-	-
2019	258 359	2,04 %	Dans le mois	-	-
2020	308 689	2,07 %	Dans le mois	-	-
2021	419 316	2,53 %	Dans le mois	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017		2018		2019		2020	2021	
		Depuis le 1 ^{er} avril 2017		Depuis le 2 avril 2018		Depuis le 8 avril 2019			Depuis le 1 ^{er} mai 2021
Prix de souscription	191,00 €	197,00 €	197,00 €	201,00 €	201,00 €	203,00 €	203,00 €	203,00 €	205,00 €
Dividende versé au titre de l'année		7,98 €		8,04 €		8,10 €	7,74 €		9,36 €*
Rentabilité de la part en %**		4,05 %		4,02 %		4,01 %	3,81 %		4,61 %
Report à nouveau cumulé par part		1,08 €		0,79 €		0,54 €	0,39 €		2,27 €

* Distribution brute pour 2021.

** Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour l'année 2021 au Taux de distribution tel que défini précédemment.

Le prix de souscription de la part est fixé à 205,00 € depuis le 1^{er} mai 2021. Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale : 153,00 € ;

Prime d'émission : 52,00 €, dont commission de souscription de 18,30 € HT, soit 21,96 € TTC.

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 10 % HT (12 % TTC) du prix de souscription.

Le prix de retrait, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 186,70 € la part.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

- Nomination de 4 membres du conseil de surveillance, dont le mandat arrive à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Autorisation de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum cumulé de 35 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais ;
- Autorisation de distribuer des plus-values de cessions d'immeubles ;
- Modification de la stratégie d'investissement, afin d'élargir le champ des immeubles cibles pour augmenter la diversification typologique de la SCPI.

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	8,55	91,74 %	9,06	93,80 %	8,67	88,90 %	7,87	81,98 %	7,57	77,48 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,77	8,26 %	0,60	6,19 %	1,08	11,10 %	1,73	18,02 %	2,20	22,52 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL REVENUS	9,32	100,00 %	9,66	100,00 %	9,75	100,00 %	9,60	100,00 %	9,77	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,85	9,13 %	0,88	9,16 %	0,84	8,59 %	0,76	7,92 %	0,73	7,47 %
Autres frais de gestion	0,30	3,22 %	0,54	5,59 %	0,77	7,94 %	0,78	8,13 %	0,38	3,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23	2,52 %	0,09	0,91 %	0,09	0,87 %	0,04	0,42 %	0,09	0,92 %
Charges locatives non récupérées	0,30	3,19 %	0,55	5,67 %	0,28	2,92 %	0,30	3,13 %	0,38	3,89 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,68	18,06 %	2,06	21,33 %	1,98	20,32 %	1,88	19,58 %	1,58	16,17 %
Amortissements nets patrimoine										
autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
pour travaux	0,00	-0,05 %	-0,11	-1,12 %	-0,05	-0,47 %	0,06	0,63 %	0,07	0,72 %
autres	0,00	0,04 %	0,06	0,67 %	0,02	0,25 %	0,08	0,83 %	0,04	0,41 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	-0,01 %	-0,04	-0,45 %	-0,02	-0,22 %	0,14	1,46 %	0,11	1,13 %
TOTAL CHARGES	1,68	18,05 %	2,02	20,87 %	1,96	20,10 %	2,02	21,04 %	1,69	17,30 %
RÉSULTAT COURANT	7,64	81,95 %	7,64	79,13 %	7,79	79,90 %	7,58	78,96 %	8,08	82,70 %
Variation report à nouveau	0,59	6,38 %	-0,17	-1,77 %	-0,16	-1,64 %	-0,10	-1,04 %	2,02	20,64 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs									1,95	
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽³⁾	7,98	85,63 %	8,04	83,26 %	8,10	83,09 %	7,74	80,63 %	5,79	60,31 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire ⁽³⁾	7,37	79,12 %	7,93	82,11 %	7,99	81,97 %	7,51	78,26 %	5,44	55,68 %

⁽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 2021 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	7 335 718,51	1 098 700,95	5 452 204,43	795 210,64	569 603,35	518 700,09
Nombre Factures	210					
% des achats de l'exercice	11,42 %	1,71 %	8,49 %	1,24 %	0,89 %	0,81 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	7 335 718,51	1 098 700,95	5 452 204,43	795 210,64	569 603,35	518 700,09
Nombre Factures	210					
% des achats de l'exercice	11,42 %	1,71 %	8,49 %	1,24 %	0,89 %	0,81 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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	14 987 958,36	29 213,60	37 764,98	2 000 587,98	3 915 433,62	9 034 171,78
Nombre Factures	655					
% du CA de l'exercice	9,92 %	0,02 %	0,03 %	1,32 %	2,59 %	5,98 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	14 987 958,36	29 213,60	37 764,98	2 000 587,98	3 915 433,62	9 034 171,78
Nombre Factures	655					
% du CA de l'exercice	9,92 %	0,02 %	0,03 %	1,32 %	2,59 %	5,98 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)**VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)****EURO**

Valeur comptable des immeubles	2 784 063 170,97
Valeur comptable des participations et comptes courants	544 728 134,80
Valeur nette des autres actifs	-218 104 598,53
Valeur comptable	3 110 686 707,24

SOIT POUR UNE PART :**178,51 €****VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)**

Valeur vénale des immeubles (expertise)	2 763 901 260,00
Valeur vénale des participations (expertise)	285 592 277,11
Valeur avance sur comptes courants	251 290 963,95
Valeur nette des autres actifs	-218 104 598,53
Valeur de réalisation	3 082 679 902,53

SOIT POUR UNE PART :**176,91 €****VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)**

Valeur de réalisation	3 082 679 902,53
Frais d'acquisition	202 205 921,00
• sur immeubles	187 926 307,14
• sur titres	14 279 613,86
Commission de souscription	394 186 298,82
Valeur de reconstitution	3 679 072 122,35

SOIT POUR UNE PART :**211,13 €****EMPLOI DES FONDS (EN EURO)**

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds Collectés	3 214 340 317,02	187 288 717,20	3 401 629 034,22
+ Cessions d'immeubles	103 273 788,21	90 552 847,68	193 826 635,89
+/- Value de cession	-3 354 073,20	15 782 746,89	12 428 673,69
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Commission de souscription	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles directs :	-2 852 759 877,11	-127 838 099,75	-2 980 597 976,86
- Participation indirects	-641 273 752,23	98 959 813,79	-542 313 938,44
- Agencements des constructions			
- Divers :			
• prélèvements/primes émission	-315 365 422,41	-27 635 246,86	-343 000 669,27
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
SOLDE	-495 139 019,72	237 110 778,95	-258 028 240,77

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,
et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« 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 REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^{ème} niveau - inspection générale de BNP Paribas) ;

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.

► LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les

opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense 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 :

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests 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 REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2021 de votre SCPI.

• 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 REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de 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 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 REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent 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 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 2021, comme preneurs de risque.

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

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

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 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Christian Bouthié
Président du conseil
de surveillance

Certains d'entre nous, pour lesquels le dividende trimestriel Accimmo Pierre peut être l'indispensable complément de retraite peuvent être rassurés.

Les porteurs de parts SCPI pouvaient en effet être inquiets de la résistance de notre placement favori à la tourmente sanitaire qui a duré plus de deux ans.

Le « stress test » forcé que nos SCPI ont subi, même s'il a induit une collecte plus timide que par le passé, n'a pas eu d'impact notable sur la distribution, dont le niveau relativement stable reste la priorité pour nous tous.

NOTRE SCPI BÉNÉFICIE DU MOTEUR D'APPOINT DES PLUS-VALUES

Malgré les difficultés, et avec un recouvrement des loyers 2021 dépassant à nouveau 98 %, la distribution trimestrielle a même su progresser (en euro par part) et effacer le fléchissement de 2020.

Comment expliquer ce redressement ?

Grâce à nos collectes significatives antérieures à 2017, puis massives entre 2017 et 2019 (457 M€ en 2017, 369 M€ en 2018, 509 M€ en 2019), nous avons pu acquérir des immeubles importants à des prix tout à fait intéressants.

Le rendement net d'Accimmo Pierre, provenant d'actifs de qualité à Paris et en première couronne, est complété par la génération de plus-value de cession. Cette stratégie de cessions active, amplifiée en 2020 avec Bord de Seine 2, s'est poursuivie en 2021. Celle-ci a donné lieu à environ 171 M€ de cession (portant principalement sur trois immeubles) pour une plus-value nette de 49 M€, qui vient abonder la distribution 2021 puis celle de 2022.

À ce sujet, notre Taux de Distribution a brutalement bondi en 2021 à 4,61 %, ce qui peut surprendre nos porteurs de parts. Il faut préciser que le Taux de Distribution, selon les nouvelles règles de l'ASPIM, intègre l'impôt sur les plus-values générées en 2021 et payé par la SCPI pour chacun d'entre nous. Du fait du montant significatif de plus-values et d'une durée de détention sur certains actifs cédés comprise entre 5 ans et 10 ans, cet impôt réintégré dans le calcul du Taux de Distribution est relativement élevé.

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ, LES ATOUTS D'UNE TAILLE CONSÉQUENTE

Accimmo Pierre bénéficie désormais de l'effet taille que lui confère sa capitalisation actuelle de 3,6 milliards d'euros (elle était de seulement 580 M€ fin 2013) qui la classe dans le top 5 des SCPI de la place.

Sur le même thème, une reprise de la collecte (déjà amorcée), complétée de la possibilité d'endettement de la SCPI permettra en 2022 une réactivité opportuniste pour faire face aux actifs intéressants (même de taille conséquente) que le pipeline peut présenter à tout moment.

UN RECOURS BIENVENU À L'EFFET DE LEVIER

Nous avons aussi fortement encouragé le recours à l'effet de levier, malgré notre forte collecte, pour bénéficier des taux d'emprunt particulièrement bas au cours de ces dernières années.

L'effet de levier, auquel toutes les SCPI de la place n'ont pas recours, n'a été mis en place qu'à partir de 2018, mais de manière plus soutenue puisque c'est aujourd'hui plus de 500 M€ de dette long terme qui ont été souscrits.

Cet endettement permet notamment de compenser une collecte actuelle plus modérée (397 M€ en 2020, 265 M€ en 2021), même si les premiers mois de 2022 sont très prometteurs.

Toujours dans cette optique, et afin de ne pas manquer les possibles opportunités d'envergure des prochains mois, il vous sera demandé de pouvoir atteindre un taux d'endettement de 35 % (au lieu des 30 % actuels) lors de la prochaine AG.

UNE PAUSE NÉCESSAIRE DANS LA CROISSANCE EN 2021

Rappelons que nous avons acquis en 2020, malgré la crise à son paroxysme, pour 734 M€ et qu'il était normal de se contenter en 2021 d'un étiage plus modeste de 103 M€.

Ce ralentissement des investissements nous a permis de réduire le niveau de dette court terme (qui avait été exceptionnellement élevé pour assurer le plan d'investissement 2020) et de compter pour environ 18 % d'emprunts totalement long terme.

Par ailleurs, la stratégie d'investissement évolue : les acquisitions futures comporteront moins d'actifs de bureaux en Île-de-France et seront plus diversifiés.

UNE PERFORMANCE TOTALE ANNUELLE AVOISINANT LES 6%

Le rendement total n'est de son côté pas visible sur nos revenus trimestriels, mais il a été abondé de 1 % de revalorisation du prix de la part en avril 2021 (il avoisine donc 6 %, ce qui est remarquable pour un véhicule aussi sécurisé qu'Accimmo Pierre).

Cette revalorisation est en ligne avec une progression de la valeur des expertises de 0,8 %.

Il faut ici signaler que lors de ventes, quelques bonnes nouvelles peuvent être mises à jour : elles concernent principalement les classes d'actifs qui sont l'objet d'un engouement actuel fort, et dont les prix peuvent « s'envoler » rapidement : c'est le cas sur la plateforme logistique d'Alfortville, cédée fin 2021 à d'excellentes conditions.

Un bémol toutefois concernant le portefeuille, avec le TOF ASPIM (ancienne définition) qui baisse à 87,4 % fin 2021 contre 90,7 % fin 2020. Le TOF ASPIM fait d'ailleurs l'objet d'un changement de définition cette année, puisque ne sont désormais exclues que les surfaces vacantes et disponibles à la location, et non plus aussi les locaux loués en franchise de loyer. En conséquence, le nouveau TOF ASPIM s'élève à 92,9 %, qui est plus facilement comparable au taux de vacance que vous pouvez lire dans diverses publications.

DES ACTIFS NON SEULEMENT RÉCENTS MAIS ENCORE ISR

Nous avons insisté, lors de précédentes assemblées générales, sur la solide implantation d'Accimmo Pierre dans les zones recherchées de Paris et de la première Couronne, avec la particularité forte de détenir très majoritairement des immeubles récents.

Il manquait simplement à notre SCPI une reconnaissance de cette qualité, ce qui est fait depuis décembre 2021 et l'obtention officiel du Label ISR. Cela vient aussi formaliser la volonté déjà mise en œuvre (mais qui va s'accélérer) d'améliorer les actifs, tant par rapport aux enjeux environnementaux qu'au confort de l'occupant.

Notre société de gestion, qui détient une compétence reconnue en gestion et restructuration d'actif, fera bénéficier notre SCPI de ce savoir-faire, pour maintenir le haut niveau de qualité du patrimoine tendance accélérée par le Covid, pour offrir aux utilisateurs des immeubles répondant à leurs besoins, cela est plus que jamais primordial.

UN ÉLARGISSEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le contexte de marché évolutif offre des opportunités variées, qu'une SCPI aussi importante qu'Accimmo Pierre a la capacité de saisir ; cela permettrait notamment de sécuriser des taux plus relatifs sur des volumes significatifs, hors de portée de plus petites SCPI.

Nous vous proposerons en AG d'adopter cette évolution de la politique d'investissement, pour nous permettre de nous diversifier un peu plus en dehors de nos investissements historiques « Bureaux ».

À très court terme, la catégorie « Retail Park » est mise en avant par des études économiques comme le secteur le plus performant, et de loin, des actifs de commerce. Rigoureuses dans le choix des immeubles et convaincues que le concept des boutiques n'a en aucun cas pour vocation de disparaître, les équipes de gestion s'attachent à identifier les bons actifs qui offriront des revenus pérennes dans les années à venir. Une première acquisition (Alpha Park II) est venue rendre réelle cette évolution. D'autres investissements similaires sont à prévoir dans les prochaines années.

Jusqu'à là modeste, la diversification en logistique ou hôtellerie (classique ou de plein air) devrait s'accroître sur des secteurs dont notre société de gestion relèvera la pertinence.

ASPECTS PLUS FORMELS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES ET RÉSOLUTIONS

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de ces conventions.

Le conseil de surveillance émet en outre un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées et vous engage à les approuver.

VIE SOCIALE ET RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance s'investit toute l'année, en parfaite synergie avec la société de gestion, et plus particulièrement lors de quatre réunions annuelles.

Lors de cette assemblée générale, vous aurez à renouveler quatre postes sur les onze du conseil de surveillance.

Sont renouvelables Christian Bouthié, Bertrand de Saint-Exupéry de Castillon, Pierre Billon et la SCI GAIA (André Péron).

« Tant qu'on a la passion, il faut assouvir cette passion. »

Nous remercions les porteurs de parts qui ont fait l'effort de candidater pour offrir un plus large panel de choix pour notre assemblée générale.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Christian Bouthié



*Les Carrés du Golf - 1035, avenue Jr Guillibert Gautier Lauz - Aix-en-Provence (13)
Acquisition 2019*



*25-27, rue Forbin - Marseille (13)
Acquisition 2020*



Palais des Pyrénées - Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Pau (84)
Acquisition 2012



89-91, boulevard National - La Garenne-Colombes (92)
Acquisition 2014



1, rue du Parc à Charbon - Saint-Denis (93)
Acquisition 2014



Rue Auguste Perret - Créteil (94)
Acquisition 2011



1-3, promenade Jean Rostand - Bobigny (93)
Acquisition 2013

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 le paragraphe « 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.823-10-1 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 28 avril 2022

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LES 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 2021

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. Accimmo Pierre,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 18 des statuts de votre société :

Commission de souscription

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

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2021, une commission sur les souscriptions de 27 127 521,83 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 12 013 235,03 €.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

Cette commission de cession sera payée comme suit : 1 % hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- Si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la S.C.P.I.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 4 272 125 €.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP Paribas :

- Un bail commercial, pour l'immeuble « Le Premium » situé 1, boulevard Maître Maurice Slama à Nice (06), avec effet au 1^{er} janvier 2012, pour un loyer annuel de 41 563,44 € hors taxes et hors charges locatives. Le locataire a résilié son bail le 29 décembre 2020 avec effet au 30 septembre 2021.
- Un bail commercial pour l'immeuble « Balma » situé 11, rue de la Tuilerie à Balma (31), avec date d'effet au 1^{er} juillet 2014, pour un loyer annuel de 120 393,06 € hors taxes et hors charges locatives. Le locataire a résilié son bail le 16 mars 2021 avec effet au 30 septembre 2021.

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 2021, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 566 173,85 € et le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 34 258 776 €.

Avenant du 14 avril 2020 au prêt bancaire d'un montant maximum de 150 000 000 € conclu en date du 12 avril 2018 dans le cadre des acquisitions des immeubles à venir.

Cet avenant est venu proroger de 24 mois la date de remboursement du prêt qui était initialement fixée au 12 avril 2020, soit jusqu'au 12 avril 2022. Il est également venu modifier le taux du prêt, de taux Euribor 3 Mois + 0,45 % à taux Euribor 3 Mois + 0,67 %.

La S.C.P.I. conserve la faculté de remboursement anticipé sans frais. Au titre de l'exercice 2021, 0 € ont été appelés et 150 000 € remboursés. Les intérêts supportés s'élèvent à 523 809,72 € et le solde restant dû au 31 décembre 2021 est de 0 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,15 %.

Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette commission s'élève à 228 125 €.

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. Ce prêt est conclu pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 Mois + 1 %, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de l'exercice 2021, 0 € ont été appelés et 38 000 000 € ont été remboursés. Les intérêts supportés s'élèvent à 150 944,45 € et le capital restant dû au 31 décembre 2021 est de 0 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,30 %. Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette commission s'élève à 375 000 €.

Commission relative au fonctionnement des comptes espèces

Votre société verse une commission sur les dépôts des comptes espèces euros ouvert auprès de la société BNP Paribas, calculée sur le solde positif journalier du compte excédent le seuil de 25 000 000 €.

Depuis le 12 septembre 2019, le taux de la commission sur les dépôts est de - 0,50 %.

Celui-ci suivra les évolutions à la hausse ou à la baisse du Taux BCE et sera modifié en conséquence dès que le nouveau Taux BCE est appliqué. Cette commission ne sera plus facturée si le Taux BCE redevient positif.

À ce titre, votre société a comptabilisé une charge d'intérêt pour l'exercice 2021, d'un montant de 552 591,37 €.

Paris La Défense, le 28 avril 2022

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 786 771 340,97	2 763 901 260,00	2 749 486 088,90	2 741 568 540,00
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	2 745 384 634,01	2 726 321 260,00	2 678 519 174,45	2 676 026 340,00
Immobilisations en cours	41 386 706,96	37 580 000,00	70 966 914,45	65 542 200,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-2 708 170,00		-1 549 160,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-2 708 170,00		-1 549 160,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	293 437 170,85	285 592 277,11	314 415 170,85	320 240 553,45
Immobilisations financières contrôlées	293 437 170,85	285 592 277,11	314 415 170,85	320 240 553,45
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	<i>293 437 170,85</i>	<i>285 592 277,11</i>	<i>314 415 170,85</i>	<i>320 240 553,45</i>
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	3 077 500 341,82	3 049 493 537,11	3 062 352 099,75	3 061 809 093,45
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	251 290 963,95	251 290 963,95	330 746 867,38	330 746 867,38
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	251 290 963,95	251 290 963,95	330 746 867,38	330 746 867,38
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	49 204,25	49 204,25	87 902,38	87 902,38
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	87 902,38	87 902,38
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	63 923 145,57	63 923 145,57	70 857 199,36	70 857 199,36
Locataires et comptes rattachés	11 079 352,03	11 079 352,03	5 982 032,04	5 982 032,04
Locataires douteux	3 609 131,33	3 609 131,33	3 424 659,04	3 424 659,04
Dépréciations des créances douteuses	-2 463 540,30	-2 463 540,30	-2 047 970,33	-2 047 970,33
Autres créances	51 797 490,51	51 797 490,51	63 597 766,61	63 597 766,61
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	<i>5 114 377,75</i>	<i>5 114 377,75</i>		
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>5 701 453,46</i>	<i>5 701 453,46</i>	<i>5 541 731,97</i>	<i>5 541 731,97</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>170 909,15</i>	<i>170 909,15</i>	<i>286 377,71</i>	<i>286 377,71</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	<i>16 219 117,83</i>	<i>16 219 117,83</i>	<i>28 457 030,07</i>	<i>28 457 030,07</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>24 591 632,32</i>	<i>24 591 632,32</i>	<i>29 312 626,86</i>	<i>29 312 626,86</i>
Provision pour dépréciations des créances	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	204 342 151,02	204 342 151,02	94 378 749,57	94 378 749,57
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	204 342 151,02	204 342 151,02	94 378 749,57	94 378 749,57
TOTAL III	268 314 500,84	268 314 500,84	165 323 851,31	165 323 851,31
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-1 132 972,36	-1 132 972,36	-821 081,99	-821 081,99
DETTES	-486 356 983,09	-486 356 983,09	-656 153 551,63	-656 153 551,63
Dettes financières	-384 753 890,14	-384 753 890,14	-573 849 657,32	-573 849 657,32
Dettes d'exploitation	-20 041 953,73	-20 041 953,73	-5 953 567,54	-5 953 567,54
Dettes diverses	-81 561 139,22	-81 561 139,22	-76 350 326,77	-76 350 326,77
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 175 368,12</i>	<i>-1 175 368,12</i>	<i>-500 573,57</i>	<i>-500 573,57</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-2 528 500,87</i>	<i>-2 528 500,87</i>	<i>-2 780 700,71</i>	<i>-2 780 700,71</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-14 985 075,49</i>	<i>-14 985 075,49</i>	<i>-14 568 810,99</i>	<i>-14 568 810,99</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-35 003 867,10</i>	<i>-35 003 867,10</i>	<i>-32 193 802,86</i>	<i>-32 193 802,86</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-27 868 327,64</i>	<i>-27 868 327,64</i>	<i>-26 306 438,64</i>	<i>-26 306 438,64</i>
TOTAL IV	-487 489 955,45	-487 489 955,45	-656 974 633,62	-656 974 633,62
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	880 889,11	880 889,11	746 791,59	746 791,59
Produits constatés d'avance	-2 409 039,14	-2 409 039,14	-3 210 010,69	-3 210 010,69
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	2 599 006,11	2 599 006,11	3 108 203,53	3 108 203,53
TOTAL V	1 070 856,08	1 070 856,08	644 984,43	644 984,43
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 110 686 707,24		2 902 093 169,25	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		3 082 679 902,53		2 901 550 162,95

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	2 531 642 652,00		134 440 029,00	2 666 082 681,00
Capital souscrit	2 531 642 652,00		134 440 029,00	2 666 082 681,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	367 332 242,61		25 213 441,34	392 545 683,95
Prime d'émission ou de fusion	682 710 924,73		52 848 688,20	735 559 612,93
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-315 378 682,12		-27 635 246,86	-343 013 928,98
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-3 354 073,20		15 782 746,89	12 428 673,69
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	9 033 935,24	-2 561 587,40	507 725,03	6 980 072,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-2 561 587,40	2 561 587,40	32 649 595,73	32 649 595,73
Résultat de l'exercice	114 536 992,16	-114 536 992,16	128 354 773,48	128 354 773,48
Acomptes sur distribution	-117 098 579,56	117 098 579,56	-95 705 177,75	-95 705 177,75
TOTAL GÉNÉRAL	2 902 093 169,25		208 593 537,99	3 110 686 707,24

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS IMMOBILIERS	188 727 576,75	169 840 810,09
LOYERS	114 223 320,78	106 504 470,85
PRODUITS ANNEXES	10 309 130,30	12 706 207,24
Produits annexes	10 304 584,12	12 705 336,73
Autres produits de gestion courante	4 546,18	870,51
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	552 850,00	5 900,00
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	35 825 530,76	25 881 003,38
REPRISES DE PROVISIONS	1 330 049,91	174 135,41
Reprises sur provisions pour gros entretiens	865 000,00	138 800,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	465 049,91	35 335,41
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	11 692 282,91	11 431 075,15
Primes d'assurance	421 364,72	359 548,48
Taxes foncières	7 894 769,85	7 917 677,33
Taxes sur les bureaux	3 376 148,34	3 153 849,34
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	14 794 412,09	13 138 018,06
Taxes locatives	1 459 852,20	1 585 343,24
Charges locatives	13 334 559,89	11 552 674,82
CHARGES IMMOBILIÈRES	38 282 412,82	32 709 557,18
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	26 486 695,00	24 569 093,21
Primes d'assurance	421 364,72	359 548,48
Taxes foncières	7 894 769,85	7 917 677,33
Taxes sur les bureaux	3 376 148,34	3 153 849,34
Taxes locatives	1 459 852,20	1 585 343,24
Charges locatives	13 334 559,89	11 552 674,82
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 657 217,92	1 073 462,40
Entretiens, réparations	1 525 186,55	660 437,72
Travaux refacturables	132 031,37	413 024,68
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	7 233 870,02	5 108 456,54
SERVICES EXTÉRIEURS	3 605 771,02	2 309 959,50
Loyer bail à construction	197 634,68	192 639,95
Charges locatives non récupérées	3 347 733,17	2 085 590,87
Primes d'assurance	60 403,17	31 728,68
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	1 097 311,58	732 037,17
Commissions et honoraires	1 037 878,30	678 933,37
Frais de contentieux	58 765,28	51 059,80
Publicité, insertions	668,00	2 044,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	2 530 787,42	2 066 459,87
Impôts fonciers	1 760 797,96	1 553 377,75
Taxes locatives	211 182,08	141 191,51
Taxes sur les bureaux	535 877,10	355 398,27
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	22 930,28	16 492,34
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	2 024 010,00	1 065 160,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	880 619,88	893 385,03
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	880 619,88	893 385,03
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	150 445 163,93	137 131 252,91



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS D'EXPLOITATION	31 399 646,83	36 418 042,13
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		262 960,00
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	31 399 646,83	36 155 082,13
CHARGES D'EXPLOITATION	46 097 203,11	51 332 962,23
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	43 412 881,86	47 662 321,93
Commission de gestion	12 013 235,03	11 507 239,80
Commission de souscription	27 127 521,83	35 472 269,63
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	4 272 125,00	682 812,50
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 185 922,72	2 125 649,15
Services extérieurs	285 774,72	343 210,15
Honoraires	178 194,07	164 642,58
Frais d'actes	3 174,53	2 425,00
Services bancaires	69 353,13	153 223,02
Cotisations et contributions	35 052,99	22 919,55
Impôts et taxes	900 148,00	1 782 439,00
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	879 167,00	1 782 439,00
TVA non récupérable	20 981,00	
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	521 015,86	517 423,96
Frais de tenue de conseils et assemblées	496 015,86	499 320,47
Pertes sur créances irrécouvrables		16 743,49
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	25 000,00	1 360,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	665 492,30	686 759,55
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	311 890,37	340 807,64
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	311 890,37	340 807,64
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-14 697 556,28	-14 914 920,10
PRODUITS FINANCIERS	192 871,64	169 874,43
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	192 871,64	169 874,43
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	7 699 883,50	7 846 116,89
Charges d'intérêts des emprunts	7 699 883,50	7 846 116,89
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-7 507 011,86	-7 676 242,46
PRODUITS EXCEPTIONNELS	123 330,61	1,51
Produits exceptionnels	123 330,61	1,51
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 152,92	3 099,70
Charges exceptionnelles	9 152,92	3 099,70
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	114 177,69	-3 098,19
TOTAL DES PRODUITS	220 443 425,83	206 428 728,16
TOTAL DES CHARGES	92 088 652,35	91 891 736,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	128 354 773,48	114 536 992,16



5, avenue Augustin Louis Cauchy - Nantes (44)
Acquisition 2019

➤ ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2021 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 187 288 717,20 euros.

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement.

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant, l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, la reprise s'est aussi accélérée avec le retour des salariés dans les bureaux.

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 ÉVALUATION

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

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

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

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

En 2021, 3 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une expertise avec visite et 97 % ont fait l'objet d'actualisation.

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

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

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

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

AMORTISSEMENTS

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Conformément à l'article 18 des statuts, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de

gestion reçoit une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

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

➤ INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)**ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	2 654 604 798,58	87 276 270,74	64 061 544,04	88 736 393,38	2 717 206 219,98
Frais d'acquisitions	25 180 150,23	5 172 520,31	1 064 267,03	1 816 454,30	29 600 483,27
Immobilisations en cours	68 809 138,80	37 640 278,20	-66 666 270,00		39 783 147,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	2 157 775,65	510 051,34	-1 064 267,03		1 603 559,96
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	2 750 751 863,26	130 599 120,59	-2 604 725,96	90 552 847,68	2 788 193 410,21
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-1 265 774,36			156 294,88	-1 422 069,24
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	2 749 486 088,90	130 599 120,59	-2 604 725,96	90 709 142,56	2 786 771 340,97
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	74 174 986,50				74 174 986,50
Société civile immobilière	240 240 184,35	-20 978 000,00			219 262 184,35
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPICAV	36 705 613,02	604 519,60		1 415 473,00	35 894 659,62
Société civile immobilière	294 041 254,36	6 159 829,23		84 804 779,26	215 396 304,33
TOTAL	645 162 038,23	-14 213 651,17		86 220 252,26	544 728 134,80
TOTAL GÉNÉRAL	3 394 648 127,13	116 385 469,42	-2 604 725,96	176 929 394,82	3 331 499 475,77

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	2 358 532 323,88	2 296 494 500,00	2 374 115 381,60	2 350 545 100,00
Commerces	168 015 991,54	144 236 760,00	91 972 148,30	75 181 240,00
Entrepôts	192 460 710,25	261 780 000,00	212 431 644,55	250 300 000,00
Locaux d'activité				
Hôtellerie	26 153 815,00	23 810 000,00		
TOTAL	2 745 162 840,67	2 726 321 260,00	2 678 519 174,45	2 676 026 340,00
IMMOBILISATIONS EN COURS	41 608 500,30	37 580 000,00	70 966 914,45	65 542 200,00
TOTAL	41 608 500,30	37 580 000,00	70 966 914,45	65 542 200,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	279 937 184,35	271 959 823,21	300 915 184,35	307 921 085,25
Camping	13 499 986,50	13 632 453,90	13 499 986,50	12 319 468,20
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	251 290 964,47	251 290 964,47	330 746 867,38	330 746 867,38
Camping				
TOTAL	544 728 135,32	536 883 241,58	645 162 038,23	650 987 420,83
TOTAL GÉNÉRAL	3 331 499 476,29	3 300 784 501,58	3 394 648 127,13	3 392 555 960,83

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Décalage période dépenses prévisionnelles	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2020		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Provision 2021
Dépenses prévisionnelles sur 2019	22 000,00	-10 000,00			12 000,00		
Dépenses prévisionnelles sur 2020	390 000,00	-271 000,00			119 000,00		
Dépenses prévisionnelles sur 2021	652 000,00	-276 000,00		44 000,00		256 000,00	164 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	315 760,00	507 240,00		1 283 610,00	116 000,00		1 990 610,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	87 000,00	-87 000,00		380 560,00			380 560,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024				138 600,00			138 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	82 400,00	-82 400,00		20 000,00			20 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026				14 400,00			14 400,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 549 160,00	-219 160,00	0,00	1 881 170,00	247 000,00	256 000,00	2 708 170,00

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

Désignation	SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 260 034,20	27 410 128,70	50 590 986,82	87 804 905,97
Dettes		-10 917 755,74		-36 744 397,78
Autres actifs				2 249,99
Disponibilités	4 436 965,80	1 722 262,04	10 084 013,18	13 440 834,32
Autres passifs				
TOTAL	26 697 000,00	18 214 635,00	60 675 000,00	64 503 592,50
Compte Courant	10 894 659,62	10 894 659,62	36 705 613,02	36 705 613,02
TOTAL	10 894 659,62	10 894 659,62	36 705 613,02	36 705 613,02
TOTAL GÉNÉRAL	37 591 659,62	29 109 294,62	97 380 613,02	101 209 205,52

Désignation	SCI LYON BUSINESS PARK			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	45 410 000,00	48 716 146,00	48 310 000,00
Dettes	9 072,83	-1 284 305,51	9 072,83	-1 522 974,18
Autres actifs	889 682,00	1 250 514,02	889 682,00	1 406 242,71
Disponibilités	1 439 213,00	1 038 147,15	1 439 213,00	1 574 054,94
Autres passifs	-1 994 889,17	-166 731,37	-1 994 889,17	-494 042,41
TOTAL	49 059 224,66	46 247 624,29	49 059 224,66	49 273 281,06
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 059 224,66	46 247 624,29	49 059 224,66	49 273 281,06

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 335 673,75	13 164 805,25	13 335 673,75	12 195 118,65
Dettes		-4 368,11		-1 487 504,80
Autres actifs		51 012,47		18 984,61
Disponibilités	164 312,75	421 004,29	164 312,75	1 592 869,57
Autres passifs				
TOTAL	13 499 986,50	13 632 453,90	13 499 986,50	12 319 468,03
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 986,50	13 632 453,90	13 499 986,50	12 319 468,03

Désignation	SCI LE CARAT			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	116 686 550,47	113 830 000,00	107 186 550,47	115 620 000,00
Dettes	-80 727 840,25	-76 917 969,99	-80 727 840,25	-88 193 007,92
Autres actifs	984 614,66	2 128 751,35	984 614,66	3 980 676,23
Disponibilités	543 108,70	2 708 168,39	543 108,70	2 555 497,11
Autres passifs	-433 804,13		-433 804,13	
TOTAL	37 052 629,45	41 748 949,75	27 552 629,45	33 963 165,42
Compte Courant	72 239 583,00	72 239 583,00	81 460 682,62	81 460 682,62
TOTAL	72 239 583,00	72 239 583,00	81 460 682,62	81 460 682,62
TOTAL GÉNÉRAL	109 292 212,45	113 988 532,75	109 013 312,07	115 423 848,04

Désignation	SCI FONTENAY			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	62 172 260,44	51 920 000,00	58 672 260,44	54 730 000,00
Dettes	-33 070 601,79	-32 275 059,08	-33 070 601,79	-36 631 156,26
Autres actifs	682 379,19	1 523 131,93	682 379,19	1 646 515,01
Disponibilités	1 312 001,41	3 109 255,27	1 312 001,41	3 087 265,15
Autres passifs				
TOTAL	31 096 039,25	24 277 328,12	27 596 039,25	22 832 623,90
Compte Courant	30 893 954,53	30 893 954,53	34 593 912,12	34 593 912,12
TOTAL	30 893 954,53	30 893 954,53	34 593 912,12	34 593 912,12
TOTAL GÉNÉRAL	61 989 993,78	55 171 282,65	62 189 951,37	57 426 536,02

Désignation	SCI AP NEON			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59		54 614 737,59	70 069 561,39
Dettes	-24 086 809,17		-24 086 809,17	-31 342 198,73
Autres actifs	77 162,58	3 781,00	77 162,58	1 453 642,24
Disponibilités				47 236,84
Autres passifs				
TOTAL	30 605 091,00	3 781,00	30 605 091,00	40 228 241,75
Compte Courant	32 830 140,50	29 875 880,70	29 875 880,70	29 875 880,70
TOTAL	32 830 140,50	29 875 880,70	29 875 880,70	29 875 880,70
TOTAL GÉNÉRAL	63 435 231,50	29 879 661,70	60 480 971,70	70 104 122,45

Désignation	SCI AP OKABE			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	159 757 063,45		159 757 063,45	149 486 297,83
Dettes	-126 673 165,96	-130,00	-126 673 165,96	-129 125 236,45
Autres actifs	7 314 702,50	5 215 244,01	7 314 702,50	4 522 865,88
Disponibilités				6 649 851,31
Autres passifs				
TOTAL	40 398 600,00	5 215 114,01	40 398 600,00	31 533 778,57
Compte Courant	59 173 993,42	59 173 993,42	59 332 084,54	59 332 084,54
TOTAL	59 173 993,42	59 173 993,42	59 332 084,54	59 332 084,54
TOTAL GÉNÉRAL	99 572 593,42	64 389 107,43	99 730 684,54	90 865 863,11

Désignation	SCI AP PERSPECTIVES			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	216 679 798,17		216 679 798,17	215 336 687,08
Dettes	-197 471 292,14		-197 471 292,14	-204 137 034,49
Autres actifs	45 820 093,96		45 820 093,96	4 048 305,94
Disponibilités				50 338 443,54
Autres passifs				
TOTAL	65 028 600,00	0,00	65 028 600,00	65 586 402,06
Compte Courant	45 258 632,88	45 258 632,88	88 778 694,40	88 778 694,40
TOTAL	45 258 632,88	45 258 632,88	88 778 694,40	88 778 694,40
TOTAL GÉNÉRAL	110 287 232,88	45 258 632,88	153 807 294,40	154 365 096,46

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)	26 697 000,00	18 214 635,00	35 477 341,79	946 722,29	36 435 866,56	50 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	46 247 624,29	5 945 885,00	1 162 148,63	28 062 088,63	100 %
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	13 632 453,90	199 430 498,46	12 756 942,96	203 100 902,83	8,51 %
SCI FONTENAY	31 096 039,25	24 277 328,12	12 830 384,00	767 350,36	10 646 487,87	100 %
SCI LE CARAT	37 052 629,45	41 748 949,75	2 329 198,00	-262 489,20	-2 757 289,15	100 %
SCI AP NEON	30 605 091,00	3 781,00	15 975 500,00	-202 098,77	21 178 654,86	100 %
SCI AP OKABE	40 398 600,00	5 215 114,01	4 037 900,00	5 642 374,48	34 126 934,02	100 %
SCI AP PERSPECTIVES	65 028 600,00		6 500 000,00	2 176 640,36	61 346 640,36	100 %
TOTAL	293 437 170,86	149 339 886,07	282 526 707,25	22 987 591,11	392 140 285,98	

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Fonds de roulement syndics	49 204,25	87 902,38
TOTAL	49 204,25	87 902,38

Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	371 603 717,72	560 102 793,74
Dépôts de garanties versés	13 150 172,42	13 746 863,58
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	384 753 890,14	573 849 657,32

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	251 290 963,95	251 290 963,95				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	251 290 963,95	251 290 963,95	0,00	0,00	0,00	0,00%

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 31/12/2021
SAINT-OUEN / NEUILLY-SUR-SEINE	BNP Paribas 84 mois	11/04/2016	12/04/2023	1,63 %	165 000 000,00	34 258 776,00	34 258 776,00
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 %	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00
FABRIK / MONTREUIL	LA BANQUE POSTALE 7 ans ⁽³⁾	06/03/2019	06/03/2026	1,230 %	62 040 000,00	62 040 000,00	62 040 000,00
AUSTERLITZ / PARIS 13	BNP Paribas 24 mois	12/04/2020 ⁽⁴⁾	12/04/2022	0,670 %	150 000 000,00	150 000 000,00	0,00
AUSTERLITZ / PARIS 13	BNP Paribas	28/07/2020	07/07/2022	1,000 %	125 000 000,00	100 000 000,00	0,00
TOTAL							371 298 776,00

Intérêts courus sur emprunts 304 941,72

TOTAL GÉNÉRAL 371 603 717,72

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2021, 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 2021, la charge supportée a été de 183 514,29 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2021, la charge supportée a été de 85 808,57 €.

⁽⁴⁾ Avenant à l'emprunt du 12/04/2018.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		196 298 776,00	175 000 000,00	371 298 776,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	0,00	196 298 776,00	175 000 000,00	371 298 776,00



DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES**Détail des autres créances**

Appels de charges syndics et ADB	23 068 115,13
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	5 872 362,61
Créances fiscales	16 219 117,83
Quote part Indivisaire à recevoir	1 164 211,18
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	359 306,01
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Avances sur acquisition d'immobilisations	
Débiteurs divers	5 114 377,75
TOTAL	51 797 490,51

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	23 068 115,13
Fournisseurs d'immobilisations	2 528 500,87
Dettes fiscales	1 175 368,12
Quote part Indivisaire à reverser	461 980,39
Locataires créditeurs	14 985 075,49
Associés / Dividendes à payer	35 003 867,10
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	
Fond de roulement FRGM	756 581,88
Trop perçus sur souscription	435,00
Fonds reçus sans BS	403 887,94
Créditeurs divers	3 177 327,30
TOTAL	81 561 139,22

➤ INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)**CAPITAL SOUSCRIT**

Le capital souscrit est de 2 666 082 681 € divisé en 17 425 377 parts de 153 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	2 531 642 652,00
Mouvements de l'exercice	134 440 029,00
Souscriptions : 1 298 009 parts	198 595 377,00
Retraits : 419 316 parts	-64 155 348,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	2 666 082 681,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	682 710 924,73
Mouvements de l'exercice	52 848 688,20
Souscriptions : 1 298 009 parts	66 702 246,00
Retraits : 419 316 parts	-13 853 557,80
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	735 559 612,93

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	315 378 682,12
Mouvements de l'exercice	27 635 246,86
Commission de souscription	27 127 521,83
Régularisation prélèvement sur prime RAN	507 725,03
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	343 013 928,98



ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-
Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	-

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-3 354 073,20
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	49 983 751,62
MÉRIGNAC - Millenium - Cession	-291 697,19
MONTREUIL - Proxima - Cession	29 956,47
PARIS 9 - Delta - Cession	20 760 870,63
PARIS 14 - Heron - Cession	7 848 642,99
ALFORTVILLE - ZAC du Val de Seine - Cession	21 635 978,72
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUELEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-1 610 434,38
MONTRouGE - Astree - Sortie de composants	-58 486,38
PARIS 13 - 47 Austerlitz - Sortie de composants	-1 067 886,63
DARDILLY - Le Campus - Sortie de composants	4 687,28
PARIS 9 - Delta - Sortie de composants	-27 578,31
LA DÉFENSE - Palatin - Sortie de composants	-195 875,98
SAINT-DENIS - Le Podium - Sortie de composants	-186 790,00
ALFORTVILLE - ZAC du Val de Seine - Sortie de composants	-49 999,30
LA GARENNE-COLOMBES - Vision - Sortie de composants	-28 505,06
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	-32 590 570,35
Distribution plus-value 4T 2021	-32 590 570,35
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	12 428 673,69

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020

Bénéfice net 2020	114 536 992,16
Report à nouveau 2019	9 033 935,24
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	123 570 927,40
Dividende versé	-117 098 579,56
REPORT À NOUVEAU 2020	6 472 347,84

► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)**DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION**

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	417 625,15	426 293,11
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 903,87	10 201,87
Conseil de surveillance, assurance	10 486,84	5 825,49
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		16 340,59
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		402,90
Autres charges de gestion courante	25 000,00	1 360,00
TOTAL	521 015,86	517 423,96

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	852 977,67	204 681,37
Indemnités d'occupation	454 045,86	239 591,37
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	1 138 693,45	926 983,69
Travaux refacturés	132 031,37	413 024,68
Contribution additionnelle	6 951,06	6 772,32
Indemnités assurances		
Indemnités diverses	7 502 929,59	10 913 533,30
Indemnités assurances/sinistres	216 955,12	750,00
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	4 546,18	870,51
TOTAL	10 309 130,30	12 706 207,24

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente MÉRIGNAC - Millenium)	-3 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente MONTREUIL - Proxima)	-3 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente PARIS 9 - Delta)	-6 350,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente PARIS 14 - Heron)	-6 950,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente ALFORTVILLE - ZAC du Val de Seine)	-533 550,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente LYON 9 - Cegid)		-1 900,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente MONTPELLIER)		-1 000,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente MONTIGNY - 3 Peuples)		-3 000,00
Étalement frais emprunts		
TOTAL	-552 850,00	-5 900,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Commissions de souscription	-27 127 521,83	-35 472 269,63
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente MALAKOFF)		
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente MÉRIGNAC - Millenium)	-93 375,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente MONTREUIL - Proxima)	-139 125,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente PARIS 9 - Delta)	-1 612 500,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente PARIS 14 - Heron)	-1 039 625,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente ALFORTVILLE - ZAC du Val de Seine)	-1 387 500,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente LYON 9 - Cegid)		-518 437,50
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente MONTPELLIER)		-132 500,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente MONTIGNY - 3 Peuples)		-31 875,00
Étalement frais emprunts		
TOTAL	-31 399 646,83	-36 155 082,13

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	192 871,64	169 874,43
TOTAL	192 871,64	169 874,43
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	7 699 883,50	7 846 116,89
TOTAL	7 699 883,50	7 846 116,89
RÉSULTAT FINANCIER	-7 507 011,86	-7 676 242,46

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	123 330,61	1,51
TOTAL	123 330,61	1,51
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	7 365,00	
Charges diverses	1 787,92	3 099,70
TOTAL	9 152,92	3 099,70
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	114 177,69	-3 098,19

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	4 272 125,00
Commissions de souscription	27 127 521,83
Commissions de gestion	12 013 235,03
Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Dividende encaissé	2 035 719,79
Nominal de l'avance en compte-courant	
Intérêts versés / reçus	
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	857 142,00
Nominal de l'avance en compte-courant	0,00
Intérêts versés / reçus	0,00
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	13 166 475,00
Nominal de l'avance en compte-courant	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus	604 519,60
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé	3 455 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	71 426 202,92
Intérêts versés / reçus	1 712 340,00
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé	1 360 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	30 764 572,28
Intérêts versés / reçus	618 022,00
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé :	2 119 971,71
Nominal de l'avance en compte-courant :	32 395 852,39
Intérêts versés / reçus :	434 288,00
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI AP OKABE	
Dividende encaissé	3 049 898,44
Nominal de l'avance en compte-courant	59 000 000,00
Intérêts versés / reçus	677 721,71
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SCI AP PERSPECTIVES	
Dividende encaissé	5 282 310,93
Nominal de l'avance en compte-courant	45 000 000,00
Intérêts versés / reçus	452 120,55
Souscriptions versées	0,00

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	4 027 378,76	Intérêts courus sur emprunts	304 941,72
Fournisseurs Avoirs à recevoir	170 909,15	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 050 710,87
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	2 414 196,36	Locataires avoirs à établir	2 095 851,29
Produits à recevoir	0,00	Dettes fiscales	121 361,59
TOTAL	6 612 484,27	TOTAL	17 572 865,47

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2021
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 047 970,33	880 619,88	465 049,91	0,00	2 463 540,30
Dépréciation des créances diverses	99 288,00				99 288,00
Provisions pour risques et charges	821 081,99	311 890,37	0,00	0,00	1 132 972,36
TOTAL	2 968 340,32	1 192 510,25	465 049,91	0,00	3 695 800,66

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données

Montants

Emprunt BNP Paribas signé le 11/04/2016 :

Promesse d'affectation hypothécaire

Promesse d'Affectation Hypothécaire au profit de BNP Paribas portant sur les immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures, à hauteur de l'encours des prêts en principal majoré de 8 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires. La réalisation de cette inscription deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Promesse de cession Dailly de Créances des Baux

Promesse de cession Dailly portant sur les créances des baux des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Eurosquare II » à Saint-Ouen et « Immeuble Neuilly » à Neuilly-sur-Seine) ainsi que les acquisitions futures. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Covenants bancaires

La SCPI Accimmo Pierre s'est engagée à respecter, pendant la durée des emprunts souscrits auprès de BNP Paribas, les ratios financiers suivants :

- 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.

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, supérieur ou égale à un milliard d'euros (1 000 000 000 €) dont au moins huit cent millions d'euros (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 :

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 :

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 %.

Promesses d'achat

- Promesse achat de bureaux/commerces en VEFA à MONTPELLIER - ZAC Cambacérès (UNPLUG) 15 902 275,00
- Acquisition de bureaux en VEFA situés à NANTES - Ilot 4B – ZAC du Pré Gauchet 30 449 297,00

Engagements reçus

Montants

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 un montant de 7,614 millions d'euros correspondant pour partie au prêt en principal (3,764 millions d'euros) et pour partie aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires (3,85 millions d'euros).

Nantissement de Comptes Bancaires, de Créances liées à l'acquisition, d'indemnités d'assurance et de Créances de loyers relatifs à l'immeuble « Le Carat » à Châtillon au profit de la SCPI Accimmo Pierre.

Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI FONTENAY

Inscription du privilège de prêteur de Deniers par la SCI Fontenay au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble 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 un montant de 1,9 million d'euros correspondant aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Nantissement de Comptes Bancaires, de Créances liées à l'acquisition, d'indemnités d'assurance et de Créances de loyers relatifs à l'immeuble « 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

La guerre en Ukraine, qui sévit depuis le 24 février 2022, pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.



► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751	381 409	11 399 159		
75009 PARIS 31bis, rue Bergère (50 % en indivision)	02/02/09	1 054	3 525 000		26 090	3 551 090		
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		11 424 937		
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	38 520	222 034 839		
75013 PARIS 47, quai d'Austerlitz	31/07/20	23 448	268 000 000	1 660 795		269 660 795		
TOTAL BUREAUX PARIS		38 886	525 287 767	4 094 755	447 769	529 830 291	638 200 000	581 670 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher 35 % en indivision	30/06/10	3 612	6 154 677	367 984		6 522 661		
78140 VÉLIZY- VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/11	8 524	17 133 000	1 650	9 923	17 144 573		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 63bis, av. Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	42 800 000	3 043 194	14 878	45 858 072		
92120 MONTROUGE 16/18/20, rue Barbès	24/07/17	15 599	115 000 000	6 200		115 006 200		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 41-43, rue C. Desmoulins	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114		22 280 114		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne 1, promenade de la Bonnette	28/10/14	8 093	32 200 000	4 500		32 204 500		
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000		96 110	30 296 110		
92250 LA GARENNE- COLOMBES Vision - 89-91, bd National	17/02/14	7 888	28 590 000	3 500	4 868 837	33 462 337		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 327	49 260 000	4 150	3 320 028	52 584 178		
92120 MONTROUGE 177, av. Pierre Brossolette	19/10/15	4 475	29 330 000	3 170	963	29 334 133		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129, av. Ch. de Gaulle	12/04/16	9 616	116 544 500	4 700	6 500	116 555 700		
93200 SAINT-DENIS Le Podium 1, rue du Parc À Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650	266 145	25 770 795		
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	14 403 613	273 452 926		
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80 % en indivision	01/10/15	20 048	117 154 960	46 152	2 302 967	119 504 079		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, av. Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200		6 285 841		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 555	132 587 100	4 700	5 272 750	137 864 550		
94000 CRÉTEIL ZAC du Coteaux des Sarrazins - 70 à 80, rue Auguste Perret	17/10/11	6 382	19 650 000	3 625	3 136 839	22 790 464		
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 306	24 333 000	5 500	8 063	24 346 563		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 286	31 150 000	5 829	239 474	31 395 303		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 591	30 053 356	3 880	53 434	30 110 670		
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 557 306	20 142 301		
94470 BOISSY-ST-LÉGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775	1 950	3 233 725		
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	5 556 590	3 100		5 559 690		
93400 SAINT-OUEN 1/5, rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs	14/02/18	15 918	131 800 000	7 680	2 400	131 810 080		
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	18 696	109 253 326	7 744 909	1 293 261	118 291 495		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		224 556	1 400 945 310	14 006 310	36 855 438	1 451 807 058	1 366 307 500	1 338 004 500

BUREAUX AUTRES RÉGIONS

06200 NICE 1, bd Maître Maurice Slama	24/07/12	6 829	23 248 000	4 550		23 252 550		
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guilibert Gautier de la Lauzière	06/11/19	4 381	19 874 250	417 503		20 291 753		
26000 VALENCE 354, avenue de Chabeuil	03/08/12	2 912	8 000 000	8 400		8 008 400		
31130 BALMA 11, rue de la Tuilerie Route de Lavaur	22/07/11	6 478	17 020 000	271 524	30 060	17 321 584		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 420	4 999 999	5 922		5 005 921		
59000 LILLE Onix 555-559, av. Willy Brandt	18/10/12	7 355	27 977 000	6 628		27 983 628		
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 774	17 400 000	9 825		17 409 825		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26bis - 26ter, rue Paul Doumer	28/12/10	3 131	5 700 000	5 250		5 705 250		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Park Plaza Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 853	11 050 000	988 625		12 038 625		
63000 CLERMONT- FERRAND Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
67300 SCHILTIGHEIM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69003 LYON Le Nobel 99, cours Gambetta	17/12/14	5 045	13 900 000	7 800	3 750	13 911 550		
69007 LYON 9, rue Anna Marly	10/11/15	5 613	20 511 142			20 511 142		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	42 650 000		291 275	42 941 275		
69120 VAUX-EN-VELIN - Le Chrysalis 2-4, avenue des Canuts	04/12/14	11 843	43 885 000	4 625		43 889 625		
69570 DARDILLY 18, chemin des Cuers	13/11/12	2 362	6 850 000	4 450	170 946	7 025 396		
69570 DARDILLY Chemin des Cuers	01/08/13	1 578	3 850 000	1 950	11 941	3 863 891		
69760 LIMONEST 304, route Nationale 6 50 % en indivision	02/02/10	2 230	4 841 446	550	17 907	4 859 903		
59110 LA MADELEINE 2, avenue de Kaarst	27/05/19	4 830	18 185 220	1 265 580		19 450 800		
59000 LILLE 39, rue du Fbg de Roubaix	08/02/19	3 094	17 700 000	19 200		17 719 200		
44300 NANTES Av. Augustin Louis Cauchy	06/11/19	10 870	31 180 150	583 098	380 208	32 143 456		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		118 834	372 372 207	3 612 381	910 386	376 894 974	346 037 600	376 820 000

COMMERCES RÉGION PARISIENNE

78310 COIGNIÈRES Rue des Frères Lumière 51 % en indivision	15/10/12	7 222	12 182 005	11 128	557 366	12 750 499		
78340 LES CLAYES-SOUS-BOIS 80, avenue Henri Barbusse	20/12/21	37 877	71 000 000	5 132 371		76 132 371		
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	16 606	12 378 062		
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		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		55 592	117 916 005	5 147 456	573 972	123 637 432	42 218 200	111 262 200

COMMERCES AUTRES RÉGIONS

24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie - Lieudit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGLET 27b, av. Jean-Léon Laporte	29/07/11	1 625	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17, avenue Phileas Fogg	29/07/11	10 156	11 370 000	3 469	7 990	11 381 459		
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68 % en indivision Bail à construction	29/11/12	5 414	19 657 931	3 264	683 437	20 344 632		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		24 413	43 676 931	10 202	691 427	44 378 560	32 963 040	32 974 560

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021

ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS

38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	11 850		13 011 850		
44470 THOUARE-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	5 457	7 220 000	4 400	90 685	7 315 085		
69720 SAINT-LAURENT-DE-MÛRE 14, av. du Maréchal Juin	06/05/15	13 516	8 150 000		69 962	8 219 962		
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3 950	928 440	10 032 390		
30128 GARONS Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/17	57 589	39 300 397	367 345	21 600	39 689 342		
69960 CORBAS Rue des Corbèges	27/07/18	76 891	109 315 500	2 237 855	2 638 727	114 192 082		
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		175 681	186 085 897	2 625 400	3 749 413	192 460 710	225 190 000	261 780 000

HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS

13002 MARSEILLE 25/27, rue Forbin	30/01/20	5 324	26 050 000	103 815		26 153 815		
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		5 324	26 050 000	103 815		26 153 815	17 010 000	23 810 000

TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		643 285	2 672 334 117	29 600 318	43 228 406	2 745 162 841	2 693 036 340	2 726 321 260
--	--	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		595 702	2 555 409 867	23 946 628	43 228 406	2 622 584 901	2 659 656 340	2 611 661 260
---	--	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

IMMOBILISATIONS EN COURS**BUREAUX AUTRES RÉGIONS**

44300 NANTES Ilôt 4B - ZAC du Pré Gauchet	09/11/20	15 678	30 449 297	1 084 953		31 534 250		
34000 MONTPELLIER ZAC Cambacères 1			9 333 850	740 400		10 074 250		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS IMMOBILISATIONS EN COURS		15 678	39 783 147	1 825 353		41 608 500	15 769 800	37 580 000

TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		15 678	39 783 147	1 825 353		41 608 500	15 769 800	37 580 000
---	--	---------------	-------------------	------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

SPPICAV REAL ACCESS FUND								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3, rue du Passeur de Boulogne 41,45 %⁽²⁾ en indivision de 19 362 m² - Actif Vendu au 31/12/2020	09/12/14	8 026	26 297 000			26 697 000		
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	29 437 036	1 659 004		31 096 039		
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	35 698 451	1 354 178		37 052 629		
SCI AP NEON								
92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	30 592 891	12 200		30 605 091		
SCI AP OKABE								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	40 378 000	20 600		40 398 600		
SCI AP PERSPECTIVES								
93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	64 999 000	29 600		65 028 600		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		99 532	227 402 378	3 075 582		230 877 960	258 647 804	225 712 199

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	49 273 281	46 247 624



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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
CAMPINGS AUTRES RÉGIONS								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	15/06/17	3 716	13 499 987			13 499 987		
<ul style="list-style-type: none"> • Côte de Nacre ST-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du G^{al} Moulton • Douce Quiétude SAINT-RAPHAËL (83) 3435, bd J. Baudino • Le Col Vert VIELLE-ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Étang • Plein Air des Chênes CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche • Hervé Vagues VENDRES PLAGE (34) Chemin des Montilles • Soustons NICOT-LES-PINS (40) 63, av. 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-ST-HILAIRE (85) Rue du porteau • Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN ET CARLUCET (24) • L'Orée du Bois LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie • Les Alicourts PIERREFITTE-SUR- SAULDRE (41) • Le Ranolien PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel • Sequoia SAINT-JUST-LUZAC (17) La Josephrie • Le Grand Dague ATUR (24) Boulazac Isle Manoire 247 								
8,51 % en indivision de 43 665 m² ⁽⁴⁾								
TOTAL CAMPINGS AUTRES RÉGIONS		3 716	13 499 987			13 499 987	12 319 468	13 632 454
TOTAL GENERAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		125 035	288 746 679	4 290 492		293 437 171	320 240 553	285 592 277



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

CAMPINGS AUTRES RÉGIONS

SPPICAV PLEIN AIR 15/06/17

PROPERTY FUND 1

- Côte de Nacre
ST-AUBIN-SUR-MER (14)
17, rue du G^{al} Moulton
- Douce Quiétude
SAINT-RAPHAËL (83)
3435, bd J. Baudino
- Le Col Vert
VIELLE-ST-GIRONS (40)
1548, route de l'Étang
- Plein Air des Chênes
CLAPIERS (34)
Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues
VENDRES PLAGE (34)
Chemin des Montilles
- Soustons
NICOT-LES-PINS (40)
63, av. 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-ST-HILAIRE (85)
Rue du porteau
- Les Peneyrals
SAINT-CRÉPIN ET
CARLUCET (24)
- L'Orée du Bois
LES MATHES (17)
225, route de la Bouverie
- Les Alicourts
PIERREFITTE-SUR-
SAULDRE (41)
- Le Ranolien
PERROS-GUIREC (22)
Chemin du Skewel
- Sequoia
SAINT-JUST-LUZAC (17)
La Josephtrie
- Le Grand Dague
ATUR (24)
Boulazac Isle
Manoire 247

8,51 % en indivision

de 43 665 m² ⁽⁴⁾

COMMERCE AUTRES RÉGIONS

SCI LYON BUSINESS PARK

69800 SAINT-PRIEST 02/12/14
6, allée Irène Joliot Curie



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
63100 CLERMONT-FERRAND								
Z.I. du Brezet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽³⁾ en indivision de 34 301 m²	10/11/15	8 404	10 894 659,62			10 894 659,62		
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS								
201, rue Carnot	30/11/18	12 213	30 893 954,53			30 893 954,53		
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON								
206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	72 239 583,00			72 239 583,00		
SCI AP NEON								
92014 NANTERRE								
30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	32 830 140,50			32 830 140,50		
SCI AP OKABE								
94270 LE KREMLIN								
-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	59 173 993,42			59 173 993,42		
SCI AP PERSPECTIVES								
93400 SAINT-OUEN								
2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	45 258 633,40			45 258 633,40		
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		99 911	251 290 964			251 290 964	330 746 867	251 290 964
TOTAL GÉNÉRAL		883 909	3 252 154 907	35 716 163	43 228 406	3 331 499 476	3 359 793 561	3 300 784 502

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 cessions 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⁾ 8,51 % de l'OPCI. La surface de 43 665 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale du terrain est de 3 094 944 m².



L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 21 JUIN 2022

► ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 2021 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 ;
- 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 ;
- Prélèvement sur la prime d'émission ;
- Nomination de 4 membres du conseil de surveillance ;
- Ratification du transfert de siège social.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la note d'information de la SCPI sur la stratégie d'investissement de la société ;
- Modification de la présentation de la commission de souscription et modification du paragraphe « Rémunération de la société de gestion » de l'article 18 des statuts de la société ;
- Pouvoirs pour formalités.

► PROJET DE RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2021 tels

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

- le capital atteignait la somme de 2 666 082 681,00 €, soit une augmentation de 134 440 029 € ;
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 392 545 683,95 €, soit une augmentation de 25 213 441,34 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2021.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2021	128 354 773,48 €
Majoré du report à nouveau antérieur	6 472 347,84 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	507 725,03€
Résultat distribuable	135 334 846,35 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2021	95 705 177,75 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	39 629 668,60 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 5,85 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2021	2 ^e trim 2021	3 ^e trim 2021	4 ^e trim 2021
Pour un trimestre entier	1,95 €	1,95 €	1,95 €	0,00 €

SIXIÈME RÉOLUTION

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

Le montant de la plus-value distribuée sur l'exercice 2021 s'est élevée à 32 590 570,35 € soit 1,95 € par part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur comptable 3 110 686 707,24 €
soit 178,51 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur de réalisation 3 082 679 902,53 €
soit 176,91 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur de reconstitution 3 679 072 122,35 €
soit 211,13 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédit-baux immobiliers) ou procéder à des acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou

autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 35 % de l'actif brut. L'actif brut est défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence. Dans le cadre de cette limite, les emprunts relais et les appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme ne devront pas dépasser durablement 10 % de l'actif brut défini précédemment.

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 2022.

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

ONZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 23 097 238 €.
- 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 4 089 571,78 €.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

Le montant distribué aux porteurs de parts et prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le montant de la prime d'émission prélevée sur l'exercice 2021 s'est élevée à 527 725,04 €.

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

Il y a cette année 13 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 2024.

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 suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Pierre BILLON ;
- Monsieur Christian BOUTHIE ;
- Monsieur Bertrand de SAINT EXUPERY de CASTILLON ;
- La SCI GAIA, représentée par Monsieur André PERON ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Benoît BUCAILLE ;
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Pascal OLIVIER ;
- La SARL APAR, représentée par Monsieur Jean-Noël PAROT ;
- La société ASTER DIVA, représentée par Monsieur Didier DESPEYROUX ;
- La société SIMBA PATRIMOINE, représentée par Madame Virginie SIDROT.

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 2024.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la décision prise par la société de gestion le 11 mars 2021 de transférer le siège social de la société du 167 quai de la Bataille de Stalingrad - Issy-les-Moulineaux (92130), au 50 cours de l'Île Seguin - Boulogne-Billancourt (92100) à compter du 21 mars 2022 et ratifie la modification statutaire de l'article 4 des statuts en découlant.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF et après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'introduction de la note d'information de la société comme suit, sous réserve de l'obtention du visa de la part de l'AMF :

Ancienne rédaction :

3) Politique d'investissement

« La SCPI ACCIMMO PIERRE a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, principalement composé d'immeubles de Bureaux situés à Paris, en région parisienne et sur les grands marchés régionaux et, à titre accessoire, d'autres typologies d'actifs (résidentiel,...).

Les investissements sont concentrés sur des immeubles de Bureaux situés sur des zones tertiaires établies. Cette politique d'investissement n'exclut cependant pas d'autres natures d'actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux de logistique et de messagerie par exemple). La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération ».

Nouvelle rédaction :

3) Politique d'investissement

« La SCPI ACCIMMO PIERRE a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, composé d'immeubles de Bureaux **ainsi que d'autres typologies d'actifs**, situés à Paris, en région parisienne et sur les grands marchés régionaux.

Cette politique d'investissement diversifiée inclut toute typologie d'actif d'immobilier d'entreprise (bureau, commerce, logistique ou hôtellerie par exemple) et, à titre accessoire, des surfaces résidentielles. La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération ».

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la présentation du taux de commission de souscription de l'article 18 des statuts « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../... »

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

- afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, 10 % hors taxes au maximum du prix de souscription des parts hors commission de souscription TTC.

« .../... »

Nouvelle rédaction :

« .../... »

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

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

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-SEPTIÈME 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.

➤ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - ACCIMMO PIERRE**13^{ÈME} RÉSOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 13 CANDIDATS**

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BILLON Pierre	68	811	Renouvellement	0	Directeur financier retraité Président de L'Asfir
BOUTHIE Christian	74	600	Renouvellement	26	Vétérinaire retraité Président et membre de conseils de surveillance
De SAINT EXUPERY de CASTILLON Bertrand	56	230	Renouvellement	0	Directeur conseil en informatique
SCI GAIA, représentée par Monsieur PERON André		1 070	Renouvellement	6	Directeur administratif et financier groupe agro-alimentaire (6 000 salariés)
BOULAND Claude	70	100	Nouveau	1	Viticulteur en Touraine depuis 1993
BRONSART Jean-Luc	67	1 015	Nouveau	46	Investisseur immobilier Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI "ÉPARGNE FONCIÈRE" et de l'OPCI "CERENICIMO +"
BUCAILLE Benoît	64	134	Nouveau	0	Depuis 2021 : Président fondateur de BACville SASU 1997-2020 : Directeur du développement d'entreprise Kaufman & Broad
CHAPOUTHIER Marc	64	400	Nouveau	0	Président de la SAS Déchets Environnement (secteur du déchet/recyclage) Membre des conseils d'administration de Saint-Jean Groupe (agroalimentaire) cotée à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle Gérant d'une SCI familiale
MORILLON Jacques	57	127	Nouveau	11	Ingénieur Investisseur et bailleur privé
OLIVIER Pascal	57	493	Nouveau	0	RSSI Élu local : maire d'une commune rurale Vice Président d'un EPCI
SARL APAR, représentée par Monsieur PAROT Jean-Noël		300	Nouveau	0	Exco-Socodoc Expertise comptable
ASTER DIVA, représentée par Monsieur DESPEYROUX Didier		250	Nouveau	1	Dirigeant de la société ASTERLING (spécialisée en immobilier commercial) Directeur région Nord de la société SUDECO (groupe Casino) Directeur de succursale du groupe KLEPIERRE
SIMBA PATRIMOINE, représentée par Madame SIDROT Virginie		1 604	Nouveau	0	Professeur de mathématiques - 4 enfants nés entre 2005 et 2012 Diplômée EDHEC grande école promotion 1998 MBA University of Sheffield Fondatrice société PRIMOSTEN, import cadeaux promotionnels Gérante de la société SIMBA PATRIMOINE

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2022 par le candidat.

*** Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de Accimmo Pierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

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

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »
(ANCIENNE DÉFINITION)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Pour la détermination du TOF « ASPIM » (ancienne définition), les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
« ASPIM » (NOUVELLE DÉFINITION)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le TOF « ASPIM » (nouvelle définition) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

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.



BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92100 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE - Responsable de la Communication Financière

Contacts

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Chemin de la Courbade - Garons (30)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**