

ACCIMMO PIERRE RAPPORT ANNUEL 2022



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



Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué

*en charge des activités
Finance et Corporate*

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

Guillaume DELATTRE
Directeur Général Délégué

*en charge de l'Investissement,
de l'Arbitrage et de l'Asset Management*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

Vice-président

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

Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, 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 : 2 908 106 343 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, n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 et n° 22-15 en date du 2 septembre 2022 - Note d'information actualisée le 3 février 2023.

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

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. Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : <https://www.reim.bnpparibas.fr/accimmo-pierre>



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Christian BOUTHÉ
46300 GOURDON

Vice-président

- Patrick KONTZ
40600 BISCARROSSE

Membres

- Franck BARBÉ
95390 SAINT-PRIX
- Philippe BIANCHI*
62780 TREPIED-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 Rémi MATUSZEWSKI
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
- SCI GAIA,
Représentée par André PERON
29800 PLOUEDERN

*Démission au 31/12/2022

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 S.A.
16, boulevard des Italiens
75009 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 2022	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	12
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	27
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022	36
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023	64
ANNEXES ESG / SFDR	69
GLOSSAIRE	80

Avertissement

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

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

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



Éditorial

Alexia BERNARD,
Fund Manager
SCPI Accimmo Pierre



Une accélération de la diversification

L'objectif principal d'Accimmo Pierre est d'assurer une distribution régulière aux porteurs de parts. Pour ce faire, la SCPI investit principalement dans des immeubles neufs ou récents qui attirent des locataires de qualité.

Historiquement, le patrimoine d'Accimmo Pierre était principalement constitué d'immeubles de bureaux. Aujourd'hui, la diversification des types d'immeubles (bureaux, commerces, logistique, hôtellerie, santé par exemple) constitue un axe stratégique majeur. Il s'agit de construire un portefeuille immobilier en adéquation avec les convictions immobilières de BNP Paribas REIM et les grandes tendances de la prochaine décennie. La diversification typologique permet également une plus grande mutualisation des risques, puisque les différents types d'actifs peuvent suivre des dynamiques différentes.

La stratégie d'investissement est opportuniste et dépend des évolutions de marché et des perspectives de performance à moyen ou long terme. La société de gestion privilégie actuellement les retail parks, les hôtels et les établissements de santé. Ces classes d'actifs font preuve de résilience et proposent généralement des taux à l'acquisition attractifs pour la SCPI.

Depuis le début d'année 2022, Accimmo Pierre a acquis 44 actifs pour un montant supérieur à 596 M€. Ce volume d'investissement est supérieur à celui de l'année précédente. Les acquisitions réalisées en 2022 illustrent parfaitement la stratégie de diversification. Un ensemble immobilier Club Med situé à l'Alpe d'Huez, les retail parks en région parisienne (Gennevilliers et Buchelay), un site d'hôtellerie de plein air (5 étoiles) en Ardèche, un portefeuille de 17 magasins Decathlon et un portefeuille de 23 établissements de santé (comprenant 12 maisons de retraite et 11 hôpitaux privés) ont été acquis cette année.

Parallèlement, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage pour un volume de près de 50 M€. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 4 immeubles de bureaux en périphérie de Lyon, Toulouse et Paris. La rotation du patrimoine est considérée comme saine : elle a pour objectif de vendre des actifs considérés comme matures.

La SCPI 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 « Best-In-Progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Le label ISR immobilier a été obtenu en décembre 2021. Concrètement, il s'agit notamment d'améliorer la performance énergétique des immeubles et de promouvoir le bien-être des utilisateurs.

La diversification des investissements, l'arbitrage des actifs matures et la démarche ESG (Environnement, Social, Gouvernance) sont les trois piliers de la stratégie de votre SCPI. Ils ont pour objectif d'assurer la résilience et de générer une performance durable pour les porteurs de parts.



LA SCPI EN BREF

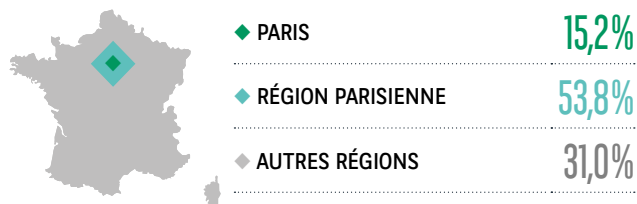
AU 31 DÉCEMBRE 2022



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (1)



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF (1)

BUREAUX	72,3%
COMMERCES	13,6%
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ	6,6%
HÔTELS, TOURISME, LOISIRS	4,5%
SANTÉ ET ÉDUCATION	3,0%

(1) Sur la base des dernières valeurs vénales au 31 décembre 2022.

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	3 725,30	195,99 €
VALEUR DE RÉALISATION	3 046,16	160,26 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 651,59	192,12 €
LA DISTRIBUTION		
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE		7,08 €/part
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES		0,72 €/part
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité)		7,80 €/part
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ		1,83 €/part

PROFIL DE LA SCPI

€ CAPITAL	2 908 106 343 €
NOMBRE DE PARTS	19 007 231
NOMBRE D'ASSOCIÉS	59 666
NOMBRE D'IMMEUBLES (2)	136
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (3) (TOF) « ASPIM »	92,0%
NOMBRE DE LOCATAIRES (4)	306
LOYERS FACTURÉS (5)	174,4 M€

PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION* (a)	3,80%	
VARIATION VALEUR DE RÉALISATION 2022 VS VALEUR DE RÉALISATION 2021 (b)	-9,41%	
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)	-5,61%	
TRI	5 ANS	3,02%
	10 ANS	4,53%

(2) Y compris les immeubles détenus en indirect.

(3) Moyenne annuelle 2022.

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

(5) Loyers du patrimoine détenu en direct et des filiales.

* Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

MARCHÉ DES PARTS



PARTS SOUSCRITES EN 2022

1 974 575



RETRAITS EN 2022

392 721



PRIX DE SOUSCRIPTION
AU 31 DÉCEMBRE 2022

205,00 €/PART



VALEUR DE RETRAIT
AU 31 DÉCEMBRE 2022

186,70 €/PART



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla KRIR
Directrice Développement
Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets
ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en

France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'Asset Management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'Asset Management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO₂ permettra d'éviter une catastrophe environnementale. »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre¹.

En tant qu'Asset Manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

¹ https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale**, Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9). Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %- des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG.

GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions

Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'ACCIMMO PIERRE


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

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



Notre cible : +20 points
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE



70
IMMEUBLES EN FRANCE
AU 31/12/2021



44 Critères
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER
LES IMMEUBLES

(1) Investissement Socialement Responsable



Nouvel audit ISR
Mesure des progrès et nouveau plan d'action

6

Minimum de progrès exigé par le label : 20/100

5

Mise en œuvre du plan d'action ISR sur 3 ans
Accessibilité des actifs, Préservation de la biodiversité, Optimisation énergétique

4

3

Entrée de l'actif en gestion

2

ACQUISITION : validation du plan d'action

1

Audit ISR de chaque immeuble
Évaluation de la note actuelle et de la note potentielle

CRITÈRES D'EXCLUSION
• Note <15/100
• Présence de pollution non déposable

Label ISR
INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT RESPONSABLE •

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

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 rédhitoires 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 rédhitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

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

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

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

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

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

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

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

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 (kWh/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 (- 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 nombre de contrats	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
SCPI ACCIMO PIERRE Phase 1	146,58	10,57	93 %	70 %	84 %	94 %	93 %	100 %
Indicateurs de surperformance du fonds		12,00*				21,6%**		
5 actifs les plus importants en valeur								
Paris - 49-51, rue La Boétie	519,62	38,59	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 47, quai d'Austerlitz	234,99	13,23	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	275,03	26,48	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Saint-Ouen - Influence 2	179,00	17,91	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Okabe	280,50	15,54	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants								
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	120,10	10,69	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Nice - Le Premium	139,91	7,75	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Marseille - 25-27, rue Forbin	319,00	17,67	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Défense - Palatin II et III	275,03	26,48	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Nantes - Eknow	19,92	1,10	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants								
Paris - 55, avenue Kléber	154,56	14,96	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 63, rue Pierre Charron	171,27	9,49	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Rue Armand Moisant	149,02	14,91	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
La Garenne-Colombes - Vision D	113,96	6,31	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Romainville - Le Quadrium Est	94,93	8,61	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en France : <https://index-esg.com/>

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



DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2022)

Actif	Initial (2021)	N+1 (2022)
Paris - 31bis, rue Bergère	33	37
Aix-en-Provence - Carrés Golf	56	61
Forbin	72	73
Amiens - Glisy	33	35
Anglet	33	36
47, quai d'Austerlitz	49	56
Boulogne-Billancourt - Blackstar	40	50
Bobigny - L'Européen	34	41
Bois-Colombes - Bruyères	36	42
Paris - Charron	16	20
Châtillon - Le Carat 1	31	37
Clermont-Ferrand	51	59
Cora - Les Pavillons-sous-Bois	58	67
Corbas - Rue des Corbèges	65	65
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	80	88
Nantes - Eknow	66	71
Euralliance - La Madeleine	40	53
Lille - Euravenir	46	53
Saint-Ouen - Eurosquare II	58	63
Fabrik	42	49
Thouaré-sur-Loire	24	27
Forum des Coignièrès	44	46
Garons	48	55
Gennevilliers - Le Chaganne	24	33
Guyancourt - Hélène Boucher	26	26
Issy-Les-Moulineaux - Kianos	31	42
Paris - 55, avenue Kléber	10	7
La Défense - Palatin II et III	67	72
Vaulx-en-Velin - Le Chrysalis	65	75
Nanterre - Le Neon	61	63
Le Newton	35	47
Lyon - Le Nobel	34	34
Le Périgarès B - Fontenay-sous-Bois	43	53
Le Périgares C	43	51
Le Plein Sud - Arcueil	31	39

Actif	Initial (2021)	N+1 (2022)
Le Podium - Saint-Denis	37	53
Le Premium - Nice	74	77
Le Quadrium Est - Romainville	20	26
Lyon - Le Quatuor	50	55
Le Rubik - Lyon	48	55
Lesquin - Parc d'activité	33	35
Lille - Euratechnologie A et B	57	69
Lille - Onix	57	64
Limonest - Celtic Park	37	43
Vincennes - Lumière	20	21
Malakoff - Le Vaillant	50	58
St-Laurent-de-Mure - Maréchal	25	32
Mineralis	41	56
Paris - Moisant	18	22
Montrouge - Astrée	48	54
Neuilly-sur-Seine - 127 Charles de Gaulle	33	42
Okabe	54	62
Lyon - Business Park	31	35
Paris - 49-51 Boétie	64	74
Paris - Avia	29	35
Paris Nord II - Parc des Reflets	43	52
Park Plaza 1 Bât B & C	38	40
Pau - Palais des Pyrénées	27	27
Périgares A	42	50
Périgueux - Trémissac	35	39
Perspectives	63	69
Saint-Denis - Portes de France	45	52
Rennes L'Armorique	41	45
Saint-Quentin-Fallavier	33	38
Schiltigheim	37	44
Metz - Pierre Simon de Laplace	44	51
Chabeuil - Valence	43	51
Vélizy - Paul Dautier	30	34
La Garenne-Colombes - Vision D	19	26
Boissy-Saint-Léger - Ywood	31	39



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. Les loyers bénéficient de l'inflation, grâce au mécanisme de l'indexation annuelle des baux commerciaux. En revanche, la hausse des taux exerce une pression négative sur la valeur des actifs immobiliers.

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

27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Sur l'année complète, ce volume d'investissement est proche de celui de l'année 2021 (+0,7 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %). Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au deuxième trimestre (7,8 milliards d'euros) et troisième trimestre (8,3 milliards d'euros), seulement 6,2 milliards d'euros ont été investis au quatrième trimestre, soit 44 % de moins que la moyenne décennale (11 milliards d'euros). La remontée des taux d'intérêt, ayant durci les conditions de financement, a fortement participé au ralentissement de l'investissement en fin d'année 2022. Surtout, la hausse des taux directeurs a des effets potentiellement négatifs sur les taux de rendement immobiliers et sur les prix.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmente à fin 2022. Il progresse de 30 points de base pour les bureaux (3,0 %) et les commerces (3,5 %), et de 40 points de base pour la logistique (3,8 %). Après une hausse de près de 50 points de base entre 2019 et 2021, le taux de rendement « prime » de l'hôtellerie augmente de 20 à 30 points de base en 2022. Les actifs de santé affichent la plus faible hausse des taux de rendement « prime » (entre 0 et 5 points de base).

Cette situation inédite, caractérisée par une hausse des coûts de financement et une décompression des taux, a néanmoins des effets différents en fonction des types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, comme les SCPI, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

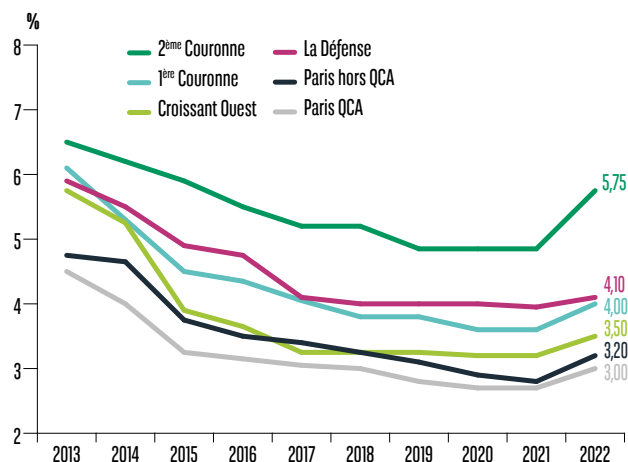
L'investissement en bureaux

Au cours de l'année 2022, 13,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureaux. Il s'agit d'un repli de 20 % par rapport à la moyenne décennale (17,4 milliards d'euros). En particulier, le quatrième trimestre a été particulièrement atone, avec seulement 3,4 milliards d'euros investis en bureaux, ce qui correspond à la plus faible performance trimestrielle depuis 2014. Ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 millions d'euros. La part du bureau dans l'investissement général recule, mais représente toutefois la moitié des montants investis en immobilier commercial.

Géographiquement, l'investissement de bureau reste concentré en Île-de-France (10,3 milliards d'euros en 2022 et 74,4 % du total français). Néanmoins, la part des régions est en progression constante : 25,6 % en 2022 contre 13,8 % en 2020. En régions, les marchés lyonnais, marseillais et lillois sont particulièrement dynamiques.

En Île-de-France, l'évolution des taux de rendement « prime » est hétérogène selon les secteurs. Si Paris résiste bien, les décompressions, correspondant à des baisses de prix, sont plus marquées en première couronne et deuxième couronne.

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



Source : BNP Paribas Real Estate.

L'investissement en commerces

Malgré un quatrième trimestre en forte réduction, avec 0,9 milliard d'euros investis en commerces (-54 % par rapport à un quatrième trimestre moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour cette classe d'actifs. En effet, avec au total 5,6 milliards d'euros investis en 2022, soit 15 % de plus que la moyenne décennale (4,8 milliards d'euros), les doutes post-Covid 19 sur l'avenir du commerce semblent progressivement se dissiper. Cette performance s'appuie sur un nombre important d'opérations d'investissement supérieures à 100 millions d'euros, pour plus de 2,8 milliards d'euros (50,1 % du total investi). Il faut souligner que la part des parcs d'activités commerciaux (retail parks) dans les volumes investis a significativement augmenté depuis 2020. Aujourd'hui, les retail parks représentent près de 40 % des investissements en commerce en France (soit 2,1 milliards d'euros en 2022).



L'investissement en logistique

Le marché de l'investissement en entrepôts et locaux d'activités se maintient à un niveau élevé en 2022 (6,4 milliards d'euros), mais en retrait par rapport à celui de l'année 2021 (-7 %). Les principales opérations se sont concentrées aux deuxième et troisième trimestres. Si le volume investi au quatrième trimestre est honorable (1,2 milliard d'euros), il reste inférieur aux résultats observés depuis 2017 (1,9 milliard d'euros en moyenne). La proportion entre investissement dans les entrepôts (74 %) et investissement dans les locaux d'activités (26 %) est conforme à la tendance décennale, après une année 2021 fortement marquée par l'investissement en entrepôts.

L'investissement en hôtellerie

Le secteur de l'hôtellerie, qui avait souffert de la pandémie de Covid-19, pendant laquelle les volumes et les prix avaient baissé, a très fortement repris en 2022. Les volumes investis sont en hausse de 83 %, pour atteindre 2,1 milliards d'euros, un niveau comparable à sa moyenne de long terme. Preuve supplémentaire de la résilience du secteur, le ralentissement global affiché par le marché de l'investissement au quatrième trimestre 2022 ne se vérifie pas pour le segment de l'hôtellerie, puisque les volumes investis se sont maintenus à des niveaux comparables au trimestre précédent.

L'investissement en santé

Les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, EPHAD, etc.) affichent une dynamique positive en 2022. L'immobilier de santé est porté par des fondamentaux structurels tels que le vieillissement de la population. De plus, le manque d'offre sur le marché et la durée longue des baux (indexés à l'inflation) soutient la demande des investisseurs pour cette classe d'actif.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 108 300 m² de bureaux pris à bail par des locataires en 2022, le marché locatif en Île-de-France est en hausse par rapport à 2021 (+10 %) et proche de sa moyenne décennale (-5 %).

Le créneau des grandes surfaces (supérieur à 5 000 m²) a été très dynamique avec 708 900 m² de surfaces prises à bail et 61 transactions (contre 56 en 2021). L'année 2022 signe également le retour des très grandes transactions (supérieures à 40 000 m²) avec deux locations emblématiques : l'immeuble Evolution dans le 13^{ème} arrondissement de Paris loué à l'Agence Française de Développement (46 955 m²) et le Campus Maxwell à Saint-Denis loué par le Ministère de l'Intérieur (46 000 m²).

Les petites et moyennes surfaces connaissent une belle dynamique et les surfaces louées sont en ligne avec leur moyenne décennale.

Paris intra-muros continue de surperformer en représentant 47 % de la demande placée en 2022, avec une dynamique forte, autant dans le Quartier Central des Affaires (QCA) que dans le reste de la capitale. La Défense et Neuilly/Levallois bénéficient également de l'attrait des locataires pour les zones les plus centrales.

La première couronne Nord connaît un bon volume de location grâce notamment à sept transactions supérieures à 5 000 m². Néanmoins, cette dynamique reste insuffisante pour réduire la vacance en raison de l'importance de l'offre disponible sur ce secteur. Enfin, les localisations plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, sont toujours en retrait par rapport à leur moyenne long terme, à l'instar des premières couronnes Sud et Est ou de la Péri-Défense.

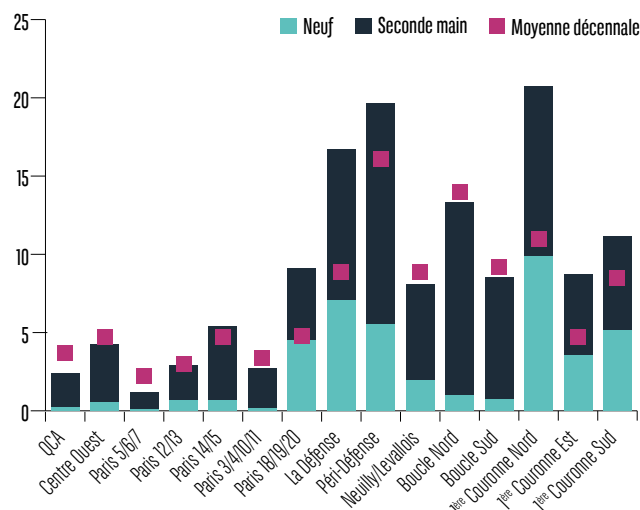
Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance est en hausse en 2022 et s'établit à 7,9 % à la fin de l'année. Cette augmentation de la vacance s'explique notamment par la livraison de plusieurs chantiers importants comme la Tour Hekla à La Défense (76 000 m²) ou encore l'immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois (49 000 m²).

L'offre de bureaux à un an continue également de progresser et atteint 6,0 millions de m² disponibles. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. L'offre est abondante en Péri-Défense et en première couronne. À l'inverse, Paris souffre d'un manque d'offres de bureaux, où les surfaces disponibles sont rares.

Les loyers « prime », ceux des meilleurs immeubles, sont toujours orientés à la hausse, notamment à Paris intra-muros où un nouveau loyer record a été établi à 1 000 €/m²/an. Le marché parisien a su profiter de sa centralité et des nombreux services que l'on peut y trouver pour attirer différents types de locataires. Paris, et notamment le Quartier Central des Affaires, séduit aussi bien les petites structures au fonctionnement agile, du type start-up, que des grands groupes souhaitant y implanter leur siège social. Le taux de vacance y est très faible : 3,0 % dans le quartier de l'Étoile et 2,4 % dans le quartier de l'Opéra.

Les loyers des bureaux neufs et dans les secteurs les plus recherchés de l'Île-de-France sont également en hausse. Les mesures d'accompagnement, qui prennent généralement la forme de franchise de loyers, restent cependant toujours très élevées en Île-de-France, et s'établissent à 23 % en moyenne en 2022.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE SELON LES ARRONDISSEMENTS OU SECTEURS À FIN 2022 (EN %)



LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Le marché locatif des bureaux en régions* enregistre près de 1,9 million de m² loués en 2022, soit une croissance de 5 % sur un an. Il s'approche du record historique de 2019 et dépasse largement la moyenne décennale (+22 %).

Lyon reste en pole position avec un volume de près de 325 000 m² de surfaces louées, suivie de Lille en 2^{ème} position, Aix/Marseille, Nantes et Toulouse. Bordeaux, Rennes et Montpellier confirment leur position dans le classement des villes supérieures à 100 000 m². Toutes les métropoles régionales, à l'exception d'Orléans, Tours et Rouen, surperforment leurs moyennes sur dix ans.

L'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m², soit un léger repli de 5 % sur un an à la même période. Dans la grande majorité des métropoles, la demande de bureaux dépasse l'offre. Dans ce contexte de marché porteur, les loyers « prime » continuent de progresser, atteignant notamment 320 €/m²/an à Marseille.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse de 9,9 % au troisième trimestre 2022 en glissement annuel, tandis qu'il progressait respectivement de 10,9 % et de 9,5 % aux premier et deuxième trimestres 2022. Le contexte national et international pèsera vraisemblablement sur ces performances au cours des prochains mois. Les intentions de commandes diminuent, de même que les ventes prévues et les perspectives générales d'activités.

Pour l'habillement, l'activité des commerçants, en difficulté structurelle depuis plusieurs années à cause de la concurrence du e-commerce, a été affectée par la crise sanitaire, le remboursement des prêts garantis par l'Etat, la hausse des charges et l'inflation poussant les ménages à arbitrer leurs dépenses. Des enseignes populaires comme Pimkie, Kookaï, Cop.copine, Camaïeu, sont désormais en liquidation ou redressement judiciaire, illustrant les difficultés du secteur.

En revanche, l'ameublement bénéficie d'une dynamique positive. Les ménages français ont profité des confinements pour (ré)aménager leurs espaces de vie (équipement de la maison, bricolage, outillage, jardin). L'élan nouveau constaté pour les maisons individuelles vient soutenir la croissance de ce secteur ; le « cocooning » est désormais entré dans les mœurs.

En croissance continue depuis plusieurs années, le secteur alimentaire a bénéficié de la crise de la Covid-19 puisque le drive et le e-commerce s'y sont développés et se sont installés dans les habitudes des Français. La normalisation du télétravail y concoure également.

FOCUS SUR LES PARCS D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (RETAIL PARKS)

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

*17 villes / zones géographiques : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours.

LE MARCHÉ LOCATIF DES HÔTELS EN FRANCE

Malgré les incertitudes liées à l'inflation, à l'augmentation des charges non compressibles et à l'absence de clientèle russe, le secteur de l'hôtellerie en France confirme sa dynamique positive en 2022 : le RevPar (revenu par chambre disponible) de 2022 est supérieur de 7 % à celui de 2019.

Ces bons résultats s'expliquent en partie par la reprise du tourisme de loisirs. Sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre au cours des prochains mois avec le retour des clientèles d'affaires et de nombreux événements, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby.

Les régions affichent de belles performances sur l'année 2022 avec un RevPar supérieur à celui de 2019 (+6,5 %), qui s'explique par la progression du prix moyen (+12,5 % par rapport à 2021 et +11,8 % par rapport à 2019). L'activité est soutenue dans la plupart des métropoles régionales, notamment à Nice, Marseille et Strasbourg.

De son côté, la région Île-de-France reste en retrait avec un RevPar toujours inférieur de 5,3 % au niveau de 2019. Même si le taux d'occupation est en forte progression par rapport à 2021 (+26,1 points), il reste inférieur à celui observé en 2019 (-8,6 points).

LE MARCHÉ LOCATIF DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ EN FRANCE

La France et ses départements et régions d'outre-mer comptent environ 3 000 établissements de santé, y compris hôpitaux militaires, dont environ 1 300 établissements publics, environ 700 établissements privés à but non lucratif et environ 1 000 établissements privés à but lucratif (hors centres de dialyse, de radiothérapie et services d'hospitalisation à domicile).

Dans le secteur hospitalier (courts séjours), le secteur privé, cible naturelle des investisseurs immobiliers institutionnels, représente 20 à 30 % du nombre de lits. Les opérateurs privés, qui ont connu une croissance significative au cours des dernières années (Capio, Ramsay Générale de Santé, Helios Kliniken, Asklepion, etc.), sont souvent spécialisés dans les services de santé les plus rentables (chirurgie oculaire et fonctionnelle, chirurgie de l'obésité, chirurgie esthétique, etc.). De plus, une nouvelle tendance est en train de s'installer avec la présence croissante de services « hospitaliers » haut de gamme (repas spéciaux, chambres individuelles, chambre pour la famille et les proches, des options confort telles que télévision, WIFI, etc.).

L'immobilier de santé repose sur des fondamentaux solides en raison des évolutions démographiques notamment du vieillissement de la population.



LE MARCHÉ LOCATIF DES ENTREPÔTS LOGISTIQUES EN FRANCE

Après une excellente année 2021 en raison du rebond économique suite à la crise sanitaire, le marché de la logistique en France a légèrement ralenti sur l'année 2022. Le marché logistique a toutefois confirmé sa résilience. Avec près de 4 millions de m² commercialisés, le niveau de transaction de 2022 est proche de la moyenne quinquennale (4,1 millions m²). Comme les années précédentes, les comptes propres et clés en main occupent une part importante du volume pris à bail, et apparaissent parfois comme la seule alternative au manque d'offres constaté sur certains secteurs.

L'Île-de-France est une nouvelle fois la région la plus plébiscitée par les utilisateurs avec plus de 1,1 million de m² de surfaces prises à bail. Dans la région Hauts-de-France, après une performance 2021 exceptionnelle, les surfaces louées sont en baisse mais représentent toutefois près de 700 000 m² de transactions. La région Rhône-Alpes (Vallée du Rhône et région de Saint-Étienne incluses) complète le podium avec près de 650 000 m² de transactions. Il est noté que les chiffres pourraient être supérieurs si l'offre disponible y était plus abondante.

Fort d'un marché logistique extrêmement dynamique, le nombre de chantiers en cours n'a cessé d'augmenter ces dernières années et atteint, en 2022, 1,1 million m², soit environ ¼ du volume d'offre disponible.

Les loyers sont clairement orientés à la hausse sur l'ensemble des territoires. Les facteurs qui expliquent cette hausse sont, d'une part, la demande qui reste importante, et d'autre part, la rareté de l'offre. Les hausses les plus significatives ont été enregistrées dans les régions PACA, Rhône-Alpes et Île-de-France, mais également sur d'autres marchés périphériques tels que Toulouse, Nantes ou encore Rennes.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 2022

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 3,7 milliards d'euros. La répartition du patrimoine immobilier en pourcentage des valeurs vénales au 31 décembre 2022 est la suivante :

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Total
Paris	14,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %	15,2 %
Région parisienne	45,3 %	8,1 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	53,8 %
Autres régions	12,3 %	5,5 %	6,6 %	4,5 %	2,1 %	31,0 %
Total	72,3 %	13,6 %	6,6 %	4,5 %	3,0 %	100,0 %

Alors que les bureaux représentaient 89,2 % du patrimoine à fin 2020, ils constituent 72,3 % du patrimoine à fin 2022. Cette évolution illustre la stratégie de diversification en faveur des retail parks (commerces), des hôtels et des établissements de santé. D'un point de vue géographique, près de 70 % des immeubles sont situés à Paris et en région parisienne.

La répartition des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (en quote-part de détention) se présente comme suit :

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	500 486 m ²	236 436 m ²	175 681 m ²	273 918 m ²	31 836 m ²	1 218 357 m ²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	2 868 M€	530 M€	184 M€	170 M€	120 M€	3 872 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	2 693 M€	506 M€	246 M€	167 M€	113 M€	3 725 M€

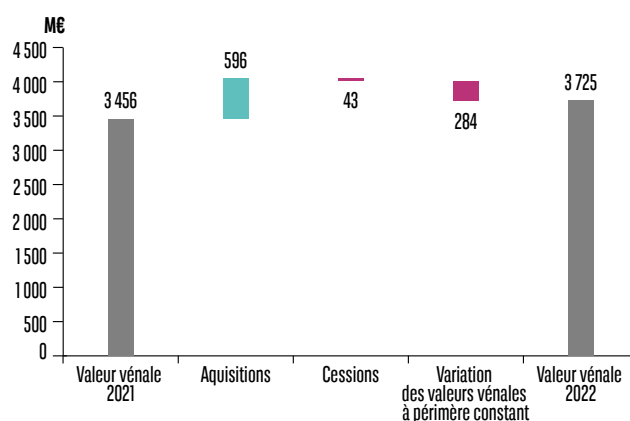
EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises indépendantes réalisées sur le patrimoine immobilier font ressortir une valeur vénale de 3,7 milliards d'euros au 31 décembre 2022.

La valeur du patrimoine progresse de 270 M€ sur un an. La hausse résulte des effets suivants :

- Acquisitions de la période (+596 M€) ;
- Cessions d'immeubles pour environ -43 M€ (valeurs vénales au 31 décembre 2021), qui concernent 4 actifs : Dardilly L'Australien (69) pour 6,2 M€, Dardilly L'Américain (69) pour 4,1 M€, Balma (31) pour 14,1 M€ et L'Avancée - Créteil (94) pour 25,6 M€ ;
- Baisse de la valeur vénale des immeubles, à périmètre constant, de -284 M€. Dans un contexte d'inflation élevée, la forte augmentation des taux directeurs décidée par les principales banques centrales dans le monde exerce des pressions négatives sur les taux de rendement immobilier et donc sur la valeur des immeubles. Les principales baisses sont observées sur les actifs bureaux Perspectives, Eurosquare II et Dock-en-Seine à Saint-Ouen (93), Austerlitz à Paris 13^{ème} (75), Le Carat à Châtillon (93) et Palatin II et III à La Défense (92).

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



	31/12/2021 (en K€)	soit en €/part	31/12/2022 (en K€)	soit en €/part	Variation de la valeur par part (en %)
Valeur de réalisation	3 082 680	176,91	3 046 156	160,26	-9,41 %
Valeur de reconstitution	3 679 072	211,13	3 651 588	192,12	-9,00 %

Par part, les valeurs de réalisation et de reconstitution marquent une baisse (de respectivement -9,41 % et -9,00 %), en lien avec la baisse des valeurs vénales à périmètre constant.



ÉVOLUTIONS

ACQUISITIONS

En 2022, Accimmo Pierre a réalisé 44 acquisitions en détention directe et indirecte. Elles ont représenté un volume d'investissement supérieur à 596 M€ acte en main (AEM) pour une surface totale de plus de 225 000 m². Le taux de rendement moyen à l'acquisition s'établit à 5,2 % pour les investissements 2022. Ceci est la conséquence de la politique d'investissement visant des actifs offrant à la fois diversification et taux de rendement attractif à l'acquisition.

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

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date de signature
Club Med de l'Alpe d'Huez - HUEZ (38)	38 478	Hôtellerie	126	29/03/2022
Portefeuille Olympe 17 magasins Decathlon	84 771	Retail park	166	27/04/2022
ENOX GENNEVILLIERS (92)	25 954	Retail park	76	07/07/2022
« Mon Beau Buchelay » BUCHELAY (78)	35 073	Retail park	106	26/09/2022
Participation dans le fonds Healthcare Property Fund 2	31 836	Santé	120	31/10/2022
Actif Soleil Vivarais via la participation dans le fonds Plein Air Property Fund 1	9 670	Hôtellerie	2	14/12/2022
Total	225 782		596	

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

Club Med de l'Alpe d'Huez (38)



Route de l'Altiport - Huez (38)

Le 29 mars 2022, votre SCPI a acquis le Club Med de l'Alpe d'Huez dans le massif des Grandes Rousses en Isère (38). Situé au pied des pistes de l'une des meilleures stations de ski européennes, l'hôtel comprend 442 chambres sur plus de 38 400 m². Il est loué pour une durée ferme de 10 ans au Club Med. Exploité par Club Med depuis son ouverture dans les années 1980, le village a fait l'objet d'un important programme de rénovation et d'extension en 2019. Les travaux ont permis à l'exploitant de procéder à la montée en gamme de l'établissement, qui passe de 3 à 4 tridents. Certifié BREEAM Good et Green Globe, l'actif intègre les enjeux de la performance environnementale de la SCPI.

17 magasins Decathlon

Le 27 avril 2022, Accimmo Pierre a acquis un portefeuille composé de 17 actifs immobiliers de commerce (5 dans les Hauts-de-France, 3 en région Grand-Est, 3 en Bourgogne-Franche-Comté, 3 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 1 en Île-de-France, 1 en Nouvelle Aquitaine et

1 en Auvergne-Rhône-Alpes) entièrement loués à l'enseigne de sport Decathlon, pour une surface totale d'environ 85 000 m². Dans le cadre de sa stratégie de diversification, Accimmo Pierre tend à augmenter son exposition aux typologies alternatives. L'objectif est également d'acquérir des immeubles générant un fort taux de rendement à l'acquisition.



Rue des Anciens Combattants - Fréjus (83)

Retail park ENOX (92)



Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis - Gennevilliers (92)

Le 8 juillet 2022, votre SCPI a acquis le retail park ENOX conçu par l'architecte italien Gianni Ranaulo d'une surface de plus de 25 000 m². Cet actif affiche une identité visuelle unique grâce à ses formes anguleuses et dynamiques. Il est situé dans une zone de chalandise importante, à Gennevilliers, proche de Paris et facilement accessible en voiture. L'ensemble est entièrement loué à 9 enseignes nationales. L'absence de surface commerciale disponible sur la zone démontre sa résilience et son attractivité auprès des enseignes.

Retail park « Mon Beau Buchelay » (78)



Avenue du Bearn - Buchelay (78)

Le 26 septembre 2022, le fonds a acquis le retail park « Mon Beau Buchelay » comprenant une surface commerciale de plus de 35 000 m². Le retail park dispose de 57 cellules occupées par des enseignes nationales de premier plan (maison, culture, loisirs, etc.). Il propose également une offre variée de restauration avec 7 établissements et 1 105 places de parking comprenant des bornes de recharge pour véhicules électriques. Il devrait obtenir la certification BREEAM International In-Use avec un objectif de niveau Very Good. L'architecture a été également pensée par Gianni Ranaulo.

Participation dans le fonds Healthcare Property Fund 2

Rue Geoffroy Saint-Hilaire – Paris 5^{ème} (75)

Le 31 octobre 2022, Accimmo Pierre a pris une participation dans le fonds Healthcare Property Fund 2 (HPF2) géré par BNP Paribas REIM. Il est à noter que des mesures d'encadrement du conflit d'intérêts ont été prises dans le cadre de cette transaction. En particulier, des valorisations réalisées par deux experts immobiliers indépendants ont permis de confirmer le prix retenu. À l'issue de cette opération, votre SCPI détient indirectement 23 actifs de santé en France pour une valeur nette en main d'environ 120 M€ en quote-part. Ces centres de soins (12 maisons de retraite et 11 cliniques) sont exploités par les principaux opérateurs du secteur (Ramsay Générale de Santé, Korian, Elsan, etc.). Cette classe d'actifs, portée par des tendances démographiques fortes comme le vieillissement de la population, connaît une demande croissante et se caractérise par la résilience.

CESSIONS

En vertu de sa politique d'arbitrage portant notamment sur des actifs matures, Accimmo Pierre a vendu, en 2022, 4 immeubles de bureaux pour un montant total de près de 50 M€ (contre une valeur d'expertise de 43 M€ au 31 décembre 2021) :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix Net vendeur (en M€)	Date de signature
18, chemin des Cuers – DARDILLY (69)	2 362	Bureaux	6,2	28/06/2022
18, chemin des Cuers – DARDILLY (69)	1 578	Bureaux	4,1	28/06/2022
70 à 80, rue Auguste Perret – CRÉTEIL (94)	6 382	Bureaux	25,6	08/11/2022
11, rue de la Tuilerie – BALMA (31)	6 478	Bureaux	14,1	07/12/2022
Total	16 800		50,0	

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (en % des loyers)

Pour rappel, le TOF « ASPIM » (applicable depuis le 1^{er} janvier 2022) se définit 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.

Au titre de l'exercice 2022, le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI s'analyse de la façon suivante :

	Moyenne 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Moyenne 2022
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie (A = a + b + c)*	92,9 %	91,8 %	92,5 %	92,5 %	91,3 %	92,0 %
Locaux loués (TOF « Brut ») (a)	91,9 %	90,8 %	91,1 %	91,7 %	89,2 %	90,7 %
Dont locaux loués en franchise de loyer	4,1 %	6,4 %	3,3 %	3,0 %	2,4 %	3,7 %
Locaux vacants en restructuration (b)	0,9 %	1,0 %	1,4 %	0,3 %	2,1 %	1,2 %
Locaux vacants sous promesse de vente (c)	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %	0,1 %
Locaux disponibles à la location (B)	7,1 %	8,2 %	7,5 %	7,5 %	8,7 %	8,0 %
TOTAL (A + B)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

Nouvelle acquisition via la participation dans le fonds Plein Air Property Fund 1 (PAPF1)

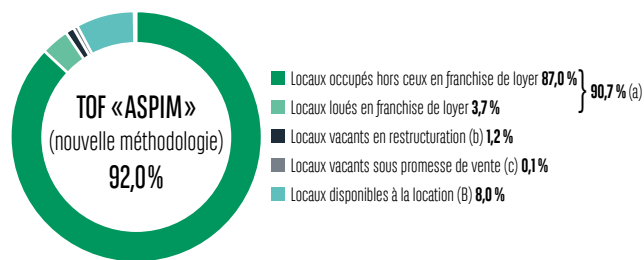


Soleil Vivarais – Sampzon (07)

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 l'actif Soleil Vivarais. L'acquisition est intervenue le 14 décembre 2022 pour un volume d'investissement total de 25,4 M€ AEM, soit 1,6 M€ en quote-part Accimmo Pierre. L'actif est exploité par l'opérateur Sandaya.

Le patrimoine de l'OPPCI PAPF1, au 31 décembre 2022, se compose donc de 19 actifs. Au 31 décembre 2022, la quote-part de détention d'Accimmo Pierre au capital de PAPF1 s'élève à 6,3 %, ce qui représente une détention d'Accimmo Pierre de 19,6 M€ HD de patrimoine détenu via PAPF1. Cette participation devrait continuer à être diluée dans les prochains mois, au fur et à mesure des investissements complémentaires réalisés par PAPF1.

Le TOF «ASPIM» moyen de la SCPI au titre de 2022 se présente de la façon suivante :



Le TOF «ASPIM» moyen 2022 est en baisse de 1 point par rapport à 2021. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+1,0 point) qui s'explique principalement par :

- Des libérations intervenues au cours de l'année 2022, partiellement compensées par les relocations signées au cours de l'exercice ;
- Les cessions en 2022 des immeubles Dardilly L'Américain (69), Dardilly L'Australien (69) et Créteil L'Avancée (94) qui étaient intégralement loués.

La partie « Locaux vacants en restructuration » pour 1,2 % correspond à l'immeuble Austerlitz à Paris 13^{ème} (75).

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2022

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ème} (75)	22 450	Bureaux	BPCE IMMO EXPLOITATION
3-9, rue Hélène Boucher GUYANCOURT (78)	10 232	Bureaux	ORANGE
1, promenade de la Bonnette GENNEVILERS (92)	8 370	Bureaux	EUROP ASSISTANCE FRANCE
127, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	6 204	Bureaux	KAUFMAN & BROAD IMMO
2, avenue de Kaarst LA MADELEINE (59)	2 672	Bureaux	COMMUNAUTÉ URBAINE DE LILLE
Autres	7 162		9 locataires
Total	57 090		20 967 K€, soit 16,4 % du total des loyers de la SCPI

La principale libération de l'année 2022 concerne l'actif 47, quai Austerlitz à Paris 13^{ème} (75). BPCE Immo Exploitation a libéré le 10 octobre 2022 les plateaux de bureaux qu'il occupait, soit environ 96 % de la surface totale. Ce départ était anticipé lors de l'acquisition de l'immeuble. Le projet est de restructurer totalement l'immeuble afin de proposer un loyer en adéquation avec la localisation.

PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS DE 2022

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant près de 46 700 m² et l'arrivée de 27 locataires pour environ 9,6 M€ de loyers.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
10, rue Maurice Fabre RENNES (35)	8 013	Bureaux	DREAL BRETAGNE
70 à 80, rue Auguste Perret - CRÉTEIL (94)	6 832	Bureaux	SAFRAN
Alpha Park 2 - LES-CLAYES-SOUS-BOIS (78)	6 208	Retail park	NOVODIFF VIERZON
1, boulevard Maître Maurice Slama NICE (06)	4 000	Bureaux	LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR
206, avenue de Paris CHÂTILLON (92)	3 309	Bureaux	PLANISWARE
Autres	18 755		22 locataires
Total	46 667		9 574 K€, soit 7,5 % du total des loyers de la SCPI

Les principales locations et relocations de l'année 2022 concernent :

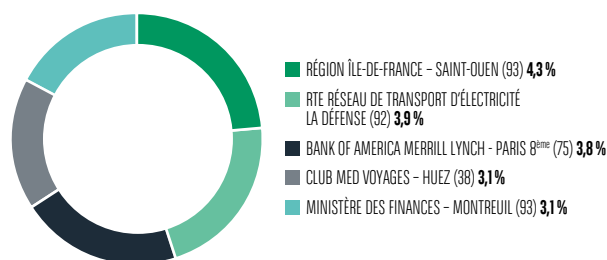
- 10, rue Maurice Fabre - Rennes (35) : la société DREAL BRETAGNE a pris à bail 8 013 m² le 16 février 2022. Le contrat prévoit un engagement du locataire sur une durée ferme de 3 années ;
- 70 à 80, rue Auguste Perret - Créteil (94) : afin de proposer la cession de cet actif au meilleur prix, la relocation de cet immeuble était primordial sur un bail de longue durée. Le groupe industriel et technologique français SAFRAN a pris à bail 6 382 m² le 1^{er} février 2022. Le contrat prévoit un engagement du locataire sur une durée ferme de 10 années ;
- Alpha Park 2 - Les-Clayes-Sous-Bois (78) : la société NOVODIFF VIERZON a pris à bail 6 208 m² le 21 juillet 2022. Le contrat prévoit un engagement du locataire sur une durée ferme de 6 années.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

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.

5 PRINCIPAUX BAUX : 18,3 %



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.

Les cinq plus gros locataires représentent environ 19,8 % des loyers totaux. Il s'agit de contreparties solides et des références nationales ou internationales dans leur domaine d'activité. Ils opèrent dans des secteurs variés (finance, énergie, services publics, biens d'équipement, tourisme).

5 PRINCIPAUX LOCATAIRES (répartition par Groupe – Numéro de Siren) : 19,8 %



DECATHLON FRANCE - 18 BAUX	4,6 %
RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - 1 BAIL	4,3 %
RTE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ - 1 BAIL	3,9 %
BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH - 1 BAIL	3,8 %
CLUB MED VOYAGES - 1 BAIL	3,1 %

PERCEPTION DES LOYERS - PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PERCEPTION DES LOYERS - PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 2464 K€ au 31 décembre 2021 à 3207 K€ au 31 décembre 2022 (soit 2,59 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 1393 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- Des reprises de dépréciation de 650 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2022).

Montant au 31/12/2021	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
2464 K€	1 393 K€	-650 K€	3207 K€

L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -743 K€ en 2022.

PRINCIPALES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Immeuble	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaire
31bis, rue Bergère – PARIS 9 ^{ème} (75)	510	Locataire faisant l'objet d'un plan de sauvegarde. Procédure judiciaire en cours.
14, avenue du Maréchal Juin SAINT-LAURENT-DE-MURE (69)	449	Locataire en liquidation judiciaire. Résiliation du bail en mai 2019. Procédure judiciaire en cours pour recouvrer une partie de la créance.
12-18, avenue Tony Garnier LYON (69)	277	Procédure judiciaire en cours. Jugement rendu condamnant le locataire à apurer sa dette et à verser des dommages et intérêts. Le locataire a fait appel de la décision début 2021.
66 autres dossiers	1 971	
Total	3 207	

TRAVAUX

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

Afin de valoriser et d'améliorer l'attractivité de son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux pour un montant de près de 16 M€. Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés (K€)	Travaux d'entretien (K€)	Total (K€)	Nature
47, quai d'Austerlitz PARIS 13 ^{ème} (75)	6 509	0	6 509	Études préliminaires au projet de restructuration lourde de l'immeuble.
70/80, rue Auguste Perret CRÉTEIL (94)	3 839	18	3 857	Travaux d'amélioration et d'aménagement pour l'arrivée du nouvel occupant.
8-10, avenue du Stade de France SAINT-DENIS (93)	1 047	42	1 090	Travaux de remplacement de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) en vue de l'amélioration énergétique.
102, rue des Séquoias - LESQUIN (59)	740	0	740	Participation aux travaux d'aménagement locataire.
1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand - BOBIGNY (93)	597	66	663	Travaux de mise en conformité ERP et d'aménagement pour l'arrivée d'un nouveau locataire de grande taille.
Autres	1 928	1 426	3 354	
Total	14 660	1 552	16 213	

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

Au 31 décembre 2022, le stock de PGE s'élève à 3485 K€, contre 2708 K€ au 31 décembre 2021. Il concerne 17 actifs.

Montant au 31/12/2021	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
2708 K€	2289 K€	-1513 K€	3485 K€

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	451	220	671
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	115	-	115
Découverts bancaires	-	-	-

EMPRUNTS AFFECTÉS À L'IMMOBILIER (FINANCEMENT LONG TERME)

En 2022, un nouvel emprunt long terme a été souscrit auprès de La BECM (pour 80 M€) afin de financer en partie l'acquisition de l'actif Alpha Park 2. Accimmo Pierre a également souscrit à un montant de dette de 44 M€ en quote-part via la participation dans HPF2.

Ainsi au 31 décembre 2022, votre SCPI comptabilise 786 M€ de dette financière (en incluant la quote-part de dette des participations) avec les banques prêteuses suivantes : Natixis pour 275 M€, La Banque Postale pour 175 M€, BNP Paribas pour 149 M€, BECM pour 80 M€, BayernLB pour 62 M€, CACIB pour 37 M€, BPI France pour 4 M€ et Groupe Caisse d'Épargne 3 M€.

Toutes les dettes à long terme sont à taux fixe (au taux moyen de 1,6 %).

Les échéances des emprunts sont échelonnées entre avril 2023 et juin 2029. En 2023, un montant de 34 M€ de dette long terme souscrite auprès de BNP Paribas CAPI arrivera à échéance.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

Le résultat agrégé inclut le résultat de la SCPI et celui des filiales (pondéré par le pourcentage de détention) et se présente comme suit :

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	129,7	44,8	174,4
Charges non récupérables	-10,2	-3,5	-13,7
Travaux non récupérables et gros entretien	-1,6	0,0	-1,6
Impact des douteux	-0,7	0,0	-0,7
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-12,2	-3,9	-16,0
Autres charges d'exploitation	-3,6	-46,3	-49,9
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-8,8	-2,7	-11,6
Autres charges financières	0,0	-7,5	-7,5
Produits financier	0,0	5,4	5,4
Composants du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	0,2	0,1	0,3

LIGNES DE CRÉDITS (FINANCEMENT COURT TERME)

Votre SCPI bénéficie de 2 lignes de financement court terme « revolving » octroyées par BNP Paribas CAPI :

- La première d'un montant de 150 M€, a été mise en place en avril 2022 pour une durée de deux ans ;
- La seconde d'un montant de 125 M€, a été mise en place en juillet 2022 pour une durée de deux ans. À fin 2022, le montant de dette tirée s'élève à 115 M€, cela a permis de financer en partie le portefeuille Decathlon.

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.

Les lignes de crédit (revolving) sont à taux variable (Euribor augmenté d'une marge de 0,75 %).

LEVIER

Au 31 décembre 2022, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 123 % selon la méthode brute et à 126 % 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.

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez-vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « États des emprunts », en page 47 de ce rapport.

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) évolue de 128 M€ (7,37 € par part) en 2021 à 118 M€ (6,21 € par part) en 2022, soit une baisse de 8,0 %.

Cette baisse du résultat net de 10 M€ s'explique principalement par :

- +4 M€ sur les loyers et produits annexes. L'augmentation est liée aux nouvelles acquisitions (les 17 magasins Decathlon, ainsi que les retail parks en région parisienne Gennevilliers, Buchelay) et à l'indexation des loyers. Il est à noter que les recettes locatives passent de 114 M€ en 2021 à 124 M€ en 2022 (représentant respectivement 52 % et 55 % des recettes globales de l'année). Pour rappel, les recettes globales comprennent les recettes locatives mais également les charges et taxes refacturées aux locataires.
- -9,5 M€ sur les produits des participations contrôlées. La diminution s'explique par la baisse des dividendes perçus en 2022. Pour rappel,

la vente en décembre 2020 de l'immeuble Bords de Seine 2 avait généré une plus-value de cession significative qui avait permis la distribution d'un dividende important au 1^{er} trimestre 2021.

- -1,5 M€ sur les commissions et honoraires immobiliers. La hausse des charges d'honoraires et de commissions immobiliers est principalement liée aux frais de relocation pour 0,9 M€ et aux frais d'audits environnementaux pour 0,4 M€ sur l'exercice 2022.
- -1,1 M€ de charges et intérêts. L'augmentation des charges et des intérêts est liée aux nouveaux emprunts contractés en 2022 (une ligne de dette long terme de 80 M€ a été contractée avec BECM et deux lignes de crédits courts termes ont été contractés pour 125 M€ et 150 M€ avec BNP Paribas).

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2022, la distribution brute s'est élevée à 7,80 €/part (contre 9,36 €/part en 2021) dont 0,72 €/part de distribution des plus-values de cessions d'immeubles. À fin 2022, le report à nouveau s'établit à 1,83 €/part. Pour rappel, la distribution brute de 9,36 €/part

en 2021 était exceptionnelle et s'expliquait par l'intégration de la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte des associés pour 1,56 €/part. En retraitant cet effet exceptionnel, la distribution brute est stable à 7,80 €/part.

Revenus fonciers	Revenus financiers ¹	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ²	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ³	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁴	dont distribution non récurrente en % ⁵
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
6,64 €	0,44 €	7,08 €	0,72 €	0,00 €	7,80 €	90,77 %	9,23 %

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 justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0563 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0757 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,132 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

⁴ La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI (applicable depuis le 1^{er} janvier 2022) 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 distribués) par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022.

À fin 2022, pour votre SCPI Accimmo Pierre, le taux de distribution se présente de la façon suivante :

Dividende versé au titre de l'année (a)	7,80 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2022 (b)	205,00 €
Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a) / (b)	3,80 %
	(dont part des revenus non récurrents = 9,23 %)

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPI et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Pour rappel, l'ASPI a également introduit un indicateur de performance global et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022. 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 (nouvelle méthode*) (a)	3,80 %
Variation	-9,41 %
Valeur de réalisation 2022 vs. Valeur de réalisation 2021 (b)	-9,41 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-5,61 %

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPI et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

Le rendement global immobilier s'élève à -5,61 % en 2022. Cet indicateur est principalement affecté par la baisse de la valeur de réalisation de la SCPI en 2022, elle-même consécutive à la baisse de la valeur vénale des immeubles à périmètre constant.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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 parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2018	1 934 169 543 €	322 134 063 €	12 641 631	47 626	201,00 € ⁽³⁾	32 971 663 €
2019	2 279 519 766 €	460 939 137 €	14 898 822	53 305	203,00 € ⁽⁴⁾	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 € ⁽⁵⁾	23 454 888 €
2022	2 908 106 343 €	331 466 864 €	19 007 231	59 666	205,00 €	35 797 906 €

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

⁽⁴⁾ 201 € jusqu'au 07/04/2019 et 203 € à compter du 08/04/2019

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

⁽⁵⁾ 203 € jusqu'au 30/04/2021 et 205 € à compter du 01/05/2021

⁽³⁾ 197 € jusqu'au 01/04/2018 et 201 € à compter du 02/04/2018

Le montant de la collecte (nette de retrait) de l'année s'élève à 331,5 M€, en hausse sensible par rapport à 2021.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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	-	-
2022	392 721	2,25 %	Dans le mois	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018		2019		2020	2021		2022
		Depuis le 02/04/18		Depuis le 08/04/19			Depuis le 01/05/21	
Prix de souscription (en €)	197,00	201,00	201,00	203,00	203,00	203,00	205,00	205,00
Dividende versé au titre de l'année	8,04 €		8,10 €		7,74 €	9,36 €* [*]		7,80 €* [*]
Rentabilité de la part en %**	4,02 %		4,01 %		3,81 %	4,61 %		3,80 %
Report à nouveau cumulé par part	0,79 €		0,54 €		0,39 €	2,27 €		1,83 €

* Distribution brute pour 2021 et 2022.

** Pour les années 2018 à 2020, correspond au DVM et pour l'année 2021 et 2022 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 €
- Prix de souscription : 205,00 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022) du prix de souscription, soit 18,30 euros HT (ou 21,96 euros TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la Note d'information – mise à jour le 3 février 2023), est prélevée sur le prix de souscription.

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

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Nomination de 7 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 distribuer des plus-values de cessions d'immeubles.

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

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	9,06	93,80 %	8,67	88,90 %	7,87	81,98 %	7,57	77,48 %	7,36	82,88 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,60	6,19 %	1,08	11,10 %	1,73	18,02 %	2,20	22,52 %	1,52	17,12 %
Produits divers	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL REVENUS	9,66	100,00 %	9,75	100,00 %	9,60	100,00 %	9,77	100,00 %	8,88	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,88	9,16 %	0,84	8,59 %	0,76	7,92 %	0,73	7,47 %	0,70	7,88 %
Autres frais de gestion	0,54	5,59 %	0,77	7,94 %	0,78	8,13 %	0,38	3,89 %	0,86	9,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,91 %	0,09	0,87 %	0,04	0,42 %	0,09	0,92 %	0,09	1,01 %
Charges locatives non récupérées	0,55	5,67 %	0,28	2,92 %	0,30	3,13 %	0,38	3,89 %	0,44	4,95 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	2,06	21,33 %	1,98	20,32 %	1,88	19,58 %	1,58	16,17 %	2,09	23,54 %
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	-0,11	-1,12 %	-0,05	-0,47 %	0,06	0,63 %	0,07	0,72 %	0,04	0,45 %
autres	0,06	0,67 %	0,02	0,25 %	0,08	0,83 %	0,04	0,41 %	0,06	0,68 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,04	-0,45 %	-0,02	-0,22 %	0,14	1,46 %	0,11	1,13 %	0,10	1,13 %
TOTAL CHARGES	2,02	20,87 %	1,96	20,10 %	2,02	21,04 %	1,69	17,30 %	2,19	24,66 %
RÉSULTAT COURANT	7,64	79,13 %	7,79	79,90 %	7,58	78,96 %	8,08	82,70 %	6,69	75,34 %
Variation report à nouveau	-0,17	-1,77 %	-0,16	-1,64 %	-0,10	-1,04 %	2,02	20,64 %	-0,27	-2,81 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs							1,95			
Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽³⁾	8,04	83,26 %	8,10	83,09 %	7,74	80,63 %	5,79	60,31 %	7,80	87,84 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire ⁽³⁾	7,93	82,11 %	7,99	81,97 %	7,51	78,26 %	5,44	55,68 %	7,46	83,97 %

⁽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 2022 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	4 376 371,03	3 614 186,30	470 757,44	109 428,62	185 304,65	3 610 880,32
Nombre Factures	455					
% des achats de l'exercice	5,92 %	4,89 %	0,64 %	0,15 %	0,25 %	4,88 %
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	4 376 371,03	3 614 186,30	470 757,44	109 428,62	185 304,65	3 610 880,32
Nombre Factures	455					
% des achats de l'exercice	5,92 %	4,89 %	0,64 %	0,15 %	0,25 %	4,88 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	19 662 489,24	284 993,70	319 487,46	2 554 488,83	5 076 139,40	11 712 373,55
Nombre Factures	826					
% du CA de l'exercice	12,69 %	0,18 %	0,21 %	1,65 %	3,28 %	7,56 %
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	19 662 489,24	284 993,70	319 487,46	2 554 488,83	5 076 139,40	11 712 373,55
Nombre Factures	826					
% du CA de l'exercice	12,69 %	0,18 %	0,21 %	1,65 %	3,28 %	7,56 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	Euros
VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES	3 123 200 316,61
VALEUR COMPTABLE DES PARTICIPATIONS ET COMPTES COURANTS	753 556 499,92
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-495 490 944,33
VALEUR COMPTABLE	3 381 265 872,20

SOIT POUR UNE PART : 177,89 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	Euros
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES (expertise)	2 871 132 200,00
VALEUR VÉNALE DES PARTICIPATIONS (expertise)	348 728 069,00
VALEUR AVANCE SUR COMPTES COURANTS	321 786 817,07
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-495 490 944,33
VALEUR DE RÉALISATION	3 046 156 141,74

SOIT POUR UNE PART : 160,26 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
VALEUR DE RÉALISATION	3 046 156 141,74
sur immeubles	196 754 109,00
sur titres	17 436 403,45
FRAIS ACQUISITION	214 190 512,45
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	391 241 598,50
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 651 588 252,69

SOIT POUR UNE PART : 192,12 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Mouvements de l'exercice	Au 31 décembre 2022
Fonds collectés	3 401 629 034,22	331 466 864,30	3 733 095 898,52
+ Cessions d'immeubles	193 826 635,89	55 005 348,41	248 831 984,30
+/- Values de cession	12 428 673,69	-19 174 064,11	-6 745 390,42
+ Divers : primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Commission de souscription	0,00	0,00	0,00
- Achats d'immeubles directs	-2 980 597 976,86	-394 919 327,76	-3 375 517 304,62
- Participations indirectes	-542 313 938,44	-210 485 836,11	-752 799 774,55
- Agencements des constructions			
- Divers :			
Prélèvements/primes émission	-343 000 669,27	-36 925 676,93	-379 926 346,20
Prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
= Sommes à investir	-258 028 240,77	-275 032 692,20	-533 060 932,97



LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE
Risk Manager

Laurent SALOTTI
Responsable Conformité
et Contrôle Interne

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 à 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 à 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 DU 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 à minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

■ La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

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 à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de 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 2022 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 RÉMUNÉRATIONS DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).



LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Christian BOUTHIE
Président du conseil
de surveillance

Votre SCPI Accimmo Pierre, grâce à son envergure, son patrimoine qui permet une bonne mutualisation des risques et ses engagements environnementaux et sociétaux, poursuit son développement, dans un contexte macro-économique incertain. L'important volume d'investissements relatifs réalisés en 2022 atteste de l'accélération de la stratégie de diversification menée depuis quelques années.

UNE SCPI DE GRANDE TAILLE

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre s'élève à 3,7 milliards d'euros, ce qui la classe parmi les 7 SCPI dépassant les 3 milliards d'euros. L'accélération de la collecte sur l'année 2022 reflète l'attractivité de la SCPI pour les investisseurs, ce qui lui permet de poursuivre sa croissance.

UNE ANNÉE DYNAMIQUE SUR LE PLAN DES INVESTISSEMENTS

Le volume d'investissement s'élève à 596 M€ en 2022, contre 103 M€ en 2021. Au total, 44 actifs ont été acquis. Ces acquisitions ont été relatives pour la SCPI puisque le taux de rendement à l'acquisition s'est élevé à 5,2 % en moyenne. Surtout, elles permettent de diversifier le patrimoine de votre SCPI.

UNE ACCÉLÉRATION DE LA DIVERSIFICATION

Si historiquement le patrimoine de votre SCPI se concentrait majoritairement sur l'immobilier de bureaux, la diversification de nos classes d'actifs est aujourd'hui un axe fort. L'attractivité actuelle des classes d'actifs dits alternatifs (retail parks, hôtels, établissements de santé) valide le virage opéré il y a quelques années. Dans un marché en perpétuelle évolution, la taille de votre SCPI permet d'adopter une stratégie d'investissement opportuniste, hors de portée de SCPI plus petites. À titre d'exemple, 23 établissements de santé en France ont été acquis pour 120 M€ (pour la quote-part de 31 % détenue par votre SCPI).

DES ACTIFS ISR POUR CONSTRUIRE L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Accimmo Pierre a obtenu le label ISR en décembre 2021. Ce label matérialise la stratégie de votre SCPI et ses ambitions sur les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG). Les critères ESG sont pris en compte dans la gestion et les investissements. Sur le terrain, cela se concrétise par l'acquisition d'actifs récents et de bonne qualité et par l'amélioration d'actifs anciens (performance énergétique, confort et bien-être des locataires, etc.).

Votre conseil de surveillance est conscient que la mise en place d'une telle stratégie est primordiale pour éviter l'obsolescence des immeubles et assurer une performance durable et stable pour l'ensemble des associés.

UN POSITIONNEMENT FACE À L'EFFET DE LEVIER EN DEUX TEMPS

La première partie de l'année 2022 a été marquée par un recours à l'effet de levier. L'attractivité des taux d'intérêts a permis de financer à crédit des acquisitions en phase avec la stratégie de diversification.

La seconde partie de l'année 2022 a été celle de la forte remontée des taux d'intérêt. L'accès à la dette est plus contraignant et surtout plus coûteux. Ainsi, la société de gestion a pris la décision de capitaliser sur la collecte et les liquidités existantes pour poursuivre son développement.

Au 31 décembre 2022, Accimmo Pierre connaît un endettement modéré à hauteur de 786 M€, soit 21 % de la valeur du patrimoine. Les dettes à long terme sont toutes à taux fixe avec un taux moyen de 1,6 %. Les maturités des dettes sont bien échelonnées dans le temps avec une durée résiduelle moyenne de 4 ans.

UN NIVEAU DE DISTRIBUTION SOUTENU

La distribution s'élève à 7,80 €/part en 2022, soit un montant identique à 2021. Ainsi, le taux de distribution s'établit à 3,80 % en 2022. Pour rappel, le taux de distribution exceptionnel de 4,61 % en 2021 s'expliquait par l'intégration de la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte des associés.

DES VALEURS VÉNALES EN BAISSÉ

Les taux d'intérêt ont fortement augmenté au cours de l'année 2022. Ces évolutions macro-économiques ont eu un effet négatif sur la valeur vénale des immeubles. Les bureaux franciliens connaissent une baisse notable de leur valeur. À l'inverse, les secteurs comme l'hôtellerie, la santé et les retail parks sont plutôt résilients face à la remontée des taux. En effet, l'hôtellerie connaît un rebond à la suite de la sortie de la crise liée à la Covid-19. Le secteur de la santé est performant du fait d'évolutions démographiques structurelles comme le vieillissement de la population. Enfin, l'attractivité croissante des retail parks a permis à cette classe d'actifs de maintenir ses valeurs. Ces évolutions contrastées confirment la stratégie de diversification d'Accimmo Pierre, qui a pour objectif une meilleure mutualisation et couverture des risques face aux dynamiques de marché.

PERSPECTIVES POUR 2023

Le marché locatif reste difficile dans les zones de bureaux dans lesquelles votre SCPI est investie. En effet, les taux de vacance sont élevés, du fait d'une offre de bureaux importante et d'une évolution des usages, en lien avec le développement du télétravail. Dans ce contexte, votre SCPI continuera à se développer grâce à des acquisitions supplémentaires et à la rotation de son patrimoine, lui permettant de céder des actifs considérés comme matures.



CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET RÉOLUTIONS

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214- 106 du Code monétaire et financier, 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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance s'est réuni sous forme présentielle les 10 mars, 21 juin, 22 septembre et 12 décembre. Tout au long de l'année, la société de gestion tient informé de sa gestion et communique toutes

les informations nécessaires pour que le conseil de surveillance assure sa mission dans les meilleures conditions.

Lors de cette assemblée générale, vous aurez à renouveler sept postes sur les onze du conseil de surveillance. Sauf si un membre démissionne, aucun poste ne sera à renouveler en 2024.

Sont renouvelables cette année, celui de Franck Barbé, Edith Deboudé, Patrick Kontz, Christian Lefèvre, François Michard, et AXA France Vie (Rémi Matuszewski) qui se représentent à vos suffrages.

Nous remercions les porteurs de parts qui ont fait l'effort de candidater pour offrir un large panel de choix de grande qualité pour notre conseil de surveillance. Nous saurons leur faire le meilleur accueil en cas d'élection.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Christian BOUTHIE



49-51, rue La Boétie - Paris 8^{ème} (75)



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



55, avenue Kléber - Paris 16^{ème} (75)



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la SCPI ACCIMMO PIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACCIMMO PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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



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

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

Comme précisé par l'article L.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 10 mai 2023

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 2022

À l'assemblée générale de la SCPI ACCIMMO PIERRE,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2022, une commission sur les souscriptions de 36 134 722,50 €, 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 2022, un montant de 12 171 850,01 €.

COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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



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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 1 272 946,13 €.

Avec la société BNP Paribas :

EMPRUNTS

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

Ce prêt est arrivé à échéance en 2018.

- Par demandes d'utilisation à taux fixe « Tranche fixe », d'un montant maximum de 165 000 000 € pour une durée de 84 mois, au taux de 1,63 % avec pour date limite de tirage, le 1^{er} avril 2017.

Au titre de l'exercice 2022, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 566 173,84 € et le capital restant dû au 31 décembre 2022 est de 34 258 776 €.

- Avenant du 21 avril 2022 au prêt bancaire d'un montant maximum de 150 000 000 € conclu le 12 avril 2018 dans le cadre des acquisitions d'immeubles à venir.

Cet avenant est venu proroger de 24 mois la date de remboursement du prêt qui était initialement fixée au 12 avril 2022, soit jusqu'au 12 avril 2024. Il est également venu modifier le taux du prêt, soit au taux d'Euribor 3 Mois + 0,75 %. La société conserve la faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de l'exercice 2022, 50 000 000 € ont été appelés le 4 octobre 2022. La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 288 784,46 €. Le solde restant au 31 décembre 2022 est de 50 000 000 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,40 %. Au titre de l'exercice 2022, le montant de cette commission s'élève à 486 626,30 €.

- Avenant du 7 juillet 2022 au prêt bancaire d'un montant maximum de 125 000 000 € en date du 6 juillet 2020, conclu dans le cadre des acquisitions d'immeubles à venir.

Cet avenant est venu proroger de 24 mois la date de remboursement du prêt qui était initialement fixée au 6 juillet 2022, soit jusqu'au 7 juillet 2024, au taux d'Euribor 3 Mois + 0,75 %, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de l'exercice 2022, 65 000 000 € ont été appelés. La société a constaté au titre de l'exercice, une charge d'intérêts pour un montant de 390 781,24 €. Le solde restant au 31 décembre 2022 est de 65 000 000 €.

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

Au titre de l'exercice 2022, le montant de cette commission s'élève à 404 831,37 €.

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 pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 juillet 2022 une charge d'intérêts d'un montant de 289 326,02 €.

Paris La Défense, le 10 mai 2023

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	3 126 685 320,32	2 871 132 200,00	2 786 771 340,97	2 763 901 260,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	3 047 393 055,90	2 795 762 200,00	2 745 384 634,01	2 726 321 260,00
Immobilisations en cours	79 292 264,42	75 370 000,00	41 386 706,96	37 580 000,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-3 485 003,71	-	-2 708 170,00	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-3 485 003,71	-	-2 708 170,00	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	431 769 682,85	348 728 069,00	293 437 170,85	285 592 277,11
Immobilisations financières contrôlées	431 769 682,85	348 728 069,00	293 437 170,85	285 592 277,11
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	<i>431 769 682,85</i>	<i>348 728 069,00</i>	<i>293 437 170,85</i>	<i>285 592 277,11</i>
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	3 554 969 999,46	3 219 860 269,00	3 077 500 341,82	3 049 493 537,11
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	321 786 817,07	321 786 817,07	251 290 963,95	251 290 963,95
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en comptes courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	321 786 817,07	321 786 817,07	251 290 963,95	251 290 963,95
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	49 204,25	49 204,25	49 204,25	49 204,25
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie...)	49 204,25	49 204,25	49 204,25	49 204,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	74 744 603,02	74 744 603,02	63 923 145,57	63 923 145,57
Locataires et comptes rattachés	14 955 971,98	14 955 971,98	11 079 352,03	11 079 352,03
Locataires douteux	5 306 677,77	5 306 677,77	3 609 131,33	3 609 131,33
Dépréciation des créances douteuses	-3 206 687,75	-3 206 687,75	-2 463 540,30	-2 463 540,30
Autres créances	57 787 929,02	57 787 929,02	51 797 490,51	51 797 490,51
<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>1 591 402,40</i>	<i>1 591 402,40</i>	<i>5 701 453,46</i>	<i>5 701 453,46</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>120 034,44</i>	<i>120 034,44</i>	<i>170 909,15</i>	<i>170 909,15</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créances fiscales</i>	<i>12 913 491,85</i>	<i>12 913 491,85</i>	<i>16 219 117,83</i>	<i>16 219 117,83</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>43 163 000,33</i>	<i>43 163 000,33</i>	<i>24 591 632,32</i>	<i>24 591 632,32</i>
Provision pour dépréciation des créances	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00	-99 288,00



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	112 696 492,91	112 696 492,91	204 342 151,02	204 342 151,02
Valeurs mobilières de placement	65 000 000,00	65 000 000,00	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	47 696 492,91	47 696 492,91	204 342 151,02	204 342 151,02
TOTAL III	187 490 300,18	187 490 300,18	268 314 500,84	268 314 500,84
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-28 850,28	-28 850,28	-1 132 972,36	-1 132 972,36
DETTES	-685 418 788,52	-685 418 788,52	-486 356 983,09	-486 356 983,09
Dettes financières	-581 336 884,63	-581 336 884,63	-384 753 890,14	-384 753 890,14
Dettes d'exploitation	-12 899 259,32	-12 899 259,32	-20 041 953,73	-20 041 953,73
Dettes diverses	-91 182 644,57	-91 182 644,57	-81 561 139,22	-81 561 139,22
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 533 453,34</i>	<i>-1 533 453,34</i>	<i>-1 175 368,12</i>	<i>-1 175 368,12</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-3 618 509,70</i>	<i>-3 618 509,70</i>	<i>-2 528 500,87</i>	<i>-2 528 500,87</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-16 640 467,87</i>	<i>-16 640 467,87</i>	<i>-14 985 075,49</i>	<i>-14 985 075,49</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-37 472 046,08</i>	<i>-37 472 046,08</i>	<i>-35 003 867,10</i>	<i>-35 003 867,10</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-31 918 167,58</i>	<i>-31 918 167,58</i>	<i>-27 868 327,64</i>	<i>-27 868 327,64</i>
TOTAL IV	-685 447 638,80	-685 447 638,80	-487 489 955,45	-487 489 955,45
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	946 703,40	946 703,40	880 889,11	880 889,11
Produits constatés d'avance	-949 173,74	-949 173,74	-2 409 039,14	-2 409 039,14
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	2 468 864,63	2 468 864,63	2 599 006,11	2 599 006,11
TOTAL V	2 466 394,29	2 466 394,29	1 070 856,08	1 070 856,08
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 381 265 872,20	-	3 110 686 707,24	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	3 046 156 141,74	-	3 082 679 902,53

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	2 666 082 681,00	-	242 023 662,00	2 908 106 343,00
Capital souscrit	2 666 082 681,00	-	242 023 662,00	2 908 106 343,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	392 545 683,95	-	52 517 525,37	445 063 209,32
Prime d'émission ou de fusion	735 559 612,93	-	89 443 202,30	825 002 815,23
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-343 013 928,98	-	-36 925 676,93	-379 939 605,91
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	-	-	-
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	12 428 673,69	-	-19 174 064,11	-6 745 390,42
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	6 980 072,87	32 649 595,73	790 954,33	40 420 622,93
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32 649 595,73	-32 649 595,73	-5 578 912,63	-5 578 912,63
Résultat de l'exercice	128 354 773,48	-128 354 773,48	118 057 507,63	118 057 507,63
Acomptes sur distribution	-95 705 177,75	95 705 177,75	-123 636 420,26	-123 636 420,26
TOTAL GÉNÉRAL	3 110 686 707,24	-	270 579 164,96	3 381 265 872,20



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS	184 564 554,88	188 727 576,75
LOYERS	123 692 017,19	114 223 320,78
PRODUITS ANNEXES	4 840 069,33	10 309 130,30
Produits annexes	4 840 068,73	10 304 584,12
Autres produits de gestion courante	0,60	4 546,18
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	1 154 964,07	552 850,00
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	26 317 574,60	35 825 530,76
REPRISES DE PROVISIONS	2 162 538,54	1 330 049,91
Reprises sur provisions pour gros entretiens	1 512 607,09	865 000,00
Reprises amortissements immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	649 931,45	465 049,91
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	11 878 340,76	11 692 282,91
Primes d'assurance	430 895,70	421 364,72
Taxes foncières	8 554 051,49	7 894 769,85
Taxes sur les bureaux	2 893 393,57	3 376 148,34
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	14 519 050,39	14 794 412,09
Taxes locatives	1 346 691,47	1 459 852,20
Charges locatives	13 172 358,92	13 334 559,89
CHARGES IMMOBILIÈRES	42 104 584,16	38 282 412,82
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	26 397 391,15	26 486 695,00
Primes d'assurance	430 895,70	421 364,72
Taxes foncières	8 554 051,49	7 894 769,85
Taxes sur les bureaux	2 893 393,57	3 376 148,34
Taxes locatives	1 346 691,47	1 459 852,20
Charges locatives	13 172 358,92	13 334 559,89
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 843 932,53	1 657 217,92
Entretiens, réparations	1 573 543,41	1 525 186,55
Travaux refacturables	270 389,12	132 031,37
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	-	-
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	10 180 740,78	7 233 870,02
SERVICES EXTÉRIEURS	3 757 298,32	3 605 771,02
Loyer bail à construction	205 863,48	197 634,68
Charges locatives non récupérées	3 468 958,95	3 347 733,17
Primes d'assurance	82 475,89	60 403,17
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	2 739 629,05	1 097 311,58
Commissions et honoraires	2 536 264,82	1 037 878,30
Frais de contentieux	201 340,63	58 765,28
Publicité, insertions	2 023,60	668,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	3 683 813,41	2 530 787,42
Impôts fonciers	2 351 312,49	1 760 797,96
Taxes locatives	417 923,37	211 182,08
Taxes sur les bureaux	893 481,71	535 877,10
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	21 095,84	22 930,28
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	2 289 440,80	2 024 010,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 393 078,90	880 619,88
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	1 393 078,90	880 619,88
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	142 459 970,72	150 445 163,93



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	38 745 601,00	31 399 646,83
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	1 337 931,97	-
Reprises amort. prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	37 407 669,03	31 399 646,83
CHARGES D'EXPLOITATION	54 513 546,02	46 097 203,11
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	49 579 519,04	43 412 881,86
Commission de gestion	12 171 850,01	12 013 235,03
Commission de souscription	36 134 722,50	27 127 521,83
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 272 946,53	4 272 125,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 645 062,71	1 185 922,72
SERVICES EXTÉRIEURS	662 938,71	285 774,72
Honoraires	215 313,35	178 194,07
Frais d'actes	1 500,00	3 174,53
Services bancaires	388 314,96	69 353,13
Cotisations et contributions	57 810,40	35 052,99
IMPÔTS ET TAXES	982 124,00	900 148,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	982 124,00	879 167,00
TVA non récupérable	-	20 981,00
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2 344 175,25	521 015,86
Frais de tenue de conseils et assemblées	662 207,24	496 015,86
Pertes sur créances irrécouvrables	129 908,64	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	1 552 059,37	25 000,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	710 979,13	665 492,30
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	233 809,89	311 890,37
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	233 809,89	311 890,37
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-15 767 945,02	-14 697 556,28
PRODUITS FINANCIERS	18 031,45	192 871,64
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	18 031,45	192 871,64
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	8 844 336,83	7 699 883,50
Charges d'intérêts des emprunts	8 844 336,83	7 699 883,50
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-8 826 305,38	-7 507 011,86
PRODUITS EXCEPTIONNELS	200 170,58	123 330,61
Produits exceptionnels	200 170,58	123 330,61
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 383,27	9 152,92
Charges exceptionnelles	8 383,27	9 152,92
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	191 787,31	114 177,69
TOTAL DES PRODUITS	223 528 357,91	220 443 425,83
TOTAL DES CHARGES	105 470 850,28	92 088 652,35
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	118 057 507,63	128 354 773,48





Club Med de l'Alpe d'Huez - Huez (38)



ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCIMMO PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2022 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 331 466 864,30 euros.

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

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet événement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie. L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

Évaluation des immobilisations locatives

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

En 2022, 21 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une expertise avec visite et 79 % ont fait l'objet d'actualisation.

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

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

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

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités 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 comptabilisés 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 31/12/2021	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	2 717 206 385,54	339 624 370,39	-173 614,67	54 570 194,81	3 002 086 946,45
Frais d'acquisitions	29 600 317,71	17 714 309,43	5 000,00	435 153,60	46 884 473,54
Immobilisations en cours	39 783 147,00	37 855 364,10	-	-	77 638 511,10
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	1 603 559,96	50 193,36	-	-	1 653 753,32
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Total immobilisations brutes	2 788 193 410,21	395 244 237,28	-168 614,67	55 005 348,41	3 128 263 684,41
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-1 422 069,24	-	-	156 294,85	-1 578 364,09
Total immobilisations nettes	2 786 771 340,97	395 244 237,28	-168 614,67	55 161 643,26	3 126 685 320,32
Titres, parts et actions des entités contrôlées					
SPPICAV	74 174 986,50	82 668 593,00	-	-	156 843 579,50
Société civile immobilière	219 262 184,35	55 663 919,00	-	-	274 926 103,35
Créances rattachées aux titres, parts et actions					
SPPICAV	35 894 659,62	411 605,43	-	808 630,62	35 497 634,43
Société civile immobilière	215 396 304,33	116 607 842,55	-	45 714 964,24	286 289 182,64
Total	544 728 134,80	255 351 959,98	-	46 523 594,86	753 556 499,92
TOTAL GÉNÉRAL	3 331 499 475,77	650 596 197,26	-168 614,67	101 685 238,12	3 880 241 820,24

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	2 311 864 485,78	2 054 864 000,00	2 358 532 323,88	2 296 494 500,00
Commerces	516 776 458,18	471 668 200,00	168 015 991,54	144 236 760,00
Entrepôts	192 731 146,94	246 310 000,00	192 460 710,25	261 780 000,00
Locaux d'activité	-	-	0,00	-
Hôtellerie	26 157 815,00	22 920 000,00	26 153 815,00	23 810 000,00
Total	3 047 529 905,90	2 795 762 200,00	2 745 162 840,67	2 726 321 260,00
Immobilisations en cours	79 155 414,00	75 370 000,00	41 608 500,30	37 580 000,00
Total	79 155 414,00	75 370 000,00	41 608 500,30	37 580 000,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées				
Bureaux	279 937 184,35	200 710 544,00	279 937 184,35	271 959 823,21
Camping	13 499 986,50	14 686 998,30	13 499 986,50	13 632 453,90
Hôtellerie	55 663 919,00	53 184 717,14	-	-
Établissement de santé	82 668 593,00	80 145 808,80	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions				
Bureaux	250 067 781,07	250 067 781,07	251 290 964,47	251 290 964,47
Camping	-	-	-	-
Hôtellerie	71 719 036,00	71 719 036,00	-	-
Établissement de santé	-	-	-	-
Total	753 556 499,92	670 514 885,31	544 728 135,32	536 883 241,58
TOTAL GÉNÉRAL	3 880 241 819,82	3 541 647 085,31	3 331 499 476,29	3 300 784 501,58



VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Décalage période dépenses prévisionnelles	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2021		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2022	Provision 2022
Dépenses prévisionnelles sur 2021	164 000,00	-	-	-	18 000,00	146 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 990 610,00	-	-	241 200,00	50 000,00	1 194 610,00	987 200,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	380 560,00	156 140,00	-	563 340,00	-	104 000,00	996 040,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	138 600,00	92 400,00	-	418 389,00	-	-	649 389,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	20 000,00	20 000,00	-	101 970,40	-	-	141 970,40
Dépenses prévisionnelles sur 2026	14 400,00	28 800,00	-	300 959,40	-	-	344 159,40
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	314 000,00	-	52 242,00	-	-	366 242,00
TOTAL GÉNÉRAL	2 708 170,00	611 340,00	0,00	1 678 100,80	68 000,00	1 444 610,00	3 485 003,71

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

Désignation	SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	24 744 735,05	31 510 129,33	22 260 034,20	27 410 128,70
Dettes	-	-10 517 153,76	-	-10 917 755,74
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	1 952 264,95	1 547 786,92	4 436 965,80	1 722 262,04
Autres passifs	-	-	-	-
Total	26 697 000,00	22 540 762,50	26 697 000,00	18 214 635,00
Compte courant	10 497 634,43	10 497 634,43	10 894 659,62	10 894 659,62
Total	10 497 634,43	10 497 634,43	10 894 659,62	10 894 659,62
TOTAL GÉNÉRAL	37 194 634,43	33 038 396,93	37 591 659,62	29 109 294,62

Désignation	SCI LYON BUSINESS PARK			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	43 180 000,00	48 716 146,00	45 410 000,00
Dettes	9 072,83	-1 293 406,47	9 072,83	-1 284 305,51
Autres actifs	889 682,00	1 194 726,46	889 682,00	1 250 514,02
Disponibilités	1 439 213,00	995 534,99	1 439 213,00	1 038 147,15
Autres passifs	-1 994 889,17	-126 244,17	-1 994 889,17	-166 731,37
Total	49 059 224,66	43 950 610,81	49 059 224,66	46 247 624,29
Compte courant	-	-	-	-
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 059 224,66	43 950 610,81	49 059 224,66	46 247 624,29

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 335 673,75	14 447 389,99	13 335 673,75	13 164 805,25
Dettes	-	-2 235 911,30	-	-4 368,11
Autres actifs	-	211 325,16	-	51 012,47
Disponibilités	164 312,75	2 264 194,46	164 312,75	421 004,29
Autres passifs	-	-	-	-
Total	13 499 986,50	14 686 998,30	13 499 986,50	13 632 453,90
Compte courant	-	-	-	-
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 986,50	14 686 998,30	13 499 986,50	13 632 453,90



Désignation	SCI LE CARAT			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	116 686 550,47	90 830 000,00	116 686 550,47	113 830 000,00
Dettes	-80 727 840,25	-76 521 024,83	-80 727 840,25	-76 917 969,99
Autres actifs	984 614,66	1 963 762,16	984 614,66	2 128 751,35
Disponibilités	543 108,70	5 133 900,03	543 108,70	2 708 168,39
Autres passifs	-433 804,13	-	-433 804,13	-
Total	37 052 629,45	21 406 637,36	37 052 629,45	41 748 949,75
Compte courant	71 426 202,92	71 426 202,92	72 239 583,00	72 239 583,00
Total	71 426 202,92	71 426 202,92	72 239 583,00	72 239 583,00
TOTAL GÉNÉRAL	108 478 832,37	92 832 840,28	109 292 212,45	113 988 532,75

Désignation	SCI FONTENAY			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	62 172 260,44	45 430 000,00	62 172 260,44	51 920 000,00
Dettes	-33 070 601,79	-33 046 916,27	-33 070 601,79	-32 275 059,08
Autres actifs	682 379,19	1 849 637,37	682 379,19	1 523 131,93
Disponibilités	1 312 001,41	4 389 079,90	1 312 001,41	3 109 255,27
Autres passifs	-	-	-	-
Total	31 096 039,25	18 621 801,00	31 096 039,25	24 277 328,12
Compte courant	30 864 569,25	30 864 569,25	30 893 954,53	30 893 954,53
Total	30 864 569,25	30 864 569,25	30 893 954,53	30 893 954,53
TOTAL GÉNÉRAL	61 960 608,50	49 486 370,25	61 989 993,78	55 171 282,65

Désignation	SCI AP NEON			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	63 199 604,39	54 614 737,59	0,00
Dettes	-24 086 809,17	-35 178 885,91	-24 086 809,17	0,00
Autres actifs	77 162,58	2 243 479,50	77 162,58	3 781,00
Disponibilités	-	1 309 613,07	-	0,00
Autres passifs	-	-	-	-
Total	30 605 091,00	31 574 009,00	30 605 091,00	3 781,00
Compte courant	33 279 374,52	33 279 374,52	32 830 140,50	29 875 880,70
Total	33 279 374,52	33 279 374,52	32 830 140,50	29 875 880,70
TOTAL GÉNÉRAL	63 884 465,52	64 853 383,52	63 435 231,50	29 879 661,70

Désignation	SCI AP OKABE			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	159 757 063,45	137 926 584,12	159 757 063,45	0,00
Dettes	-126 673 165,96	-130 288 163,96	-126 673 165,96	-130,00
Autres actifs	7 314 702,50	6 827 746,55	7 314 702,50	5 215 244,01
Disponibilités	-	9 725 667,29	-	0,00
Autres passifs	-	-	-	-
Total	40 398 600,00	24 191 834,00	40 398 600,00	5 215 114,01
Compte courant	58 999 999,95	58 999 999,95	59 173 993,42	59 173 993,42
Total	58 999 999,95	58 999 999,95	59 173 993,42	59 173 993,42
TOTAL GÉNÉRAL	99 398 599,95	83 191 833,95	99 572 593,42	64 389 107,43



Désignation	SCI AP PERSPECTIVES			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	216 679 798,17	187 507 115,23	216 679 798,17	0,00
Dettes	-197 471 292,14	-157 643 948,72	-197 471 292,14	0,00
Autres actifs	45 820 093,96	1 366 593,53	45 820 093,96	0,00
Disponibilités	-	7 195 130,28	-	0,00
Autres passifs	-	-	-	-
Total	65 028 600,00	38 424 890,32	65 028 600,00	0,00
Compte courant	45 000 000,00	45 000 000,00	45 258 632,88	45 258 632,88
Total	45 000 000,00	45 000 000,00	45 258 632,88	45 258 632,88
TOTAL GÉNÉRAL	110 028 600,00	83 424 890,32	110 287 232,88	45 258 632,88

Désignation	SCI AP ALPE HUEZ			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	166 603 515,53	124 500 000,00	-	-
Dettes	-111 782 117,78	-73 100 858,04	-	-
Autres actifs	704 734,80	599 685,97	-	-
Disponibilités	137 786,45	1 185 889,21	-	-
Autres passifs	-	-	-	-
Total	55 663 919,00	53 184 717,14	-	-
Compte courant	71 719 036,00	71 719 036,00	-	-
Total	71 719 036,00	71 719 036,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	127 382 955,00	124 903 753,14	-	-

Désignation	SPPPICAV Health Property Fund 2 (814 986,87 actions)			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	82 668 593,00	80 650 967,13	-	-
Dettes	-	-581 138,95	-	-
Autres actifs	-	49 722,37	-	-
Disponibilités	-	26 258,25	-	-
Autres passifs	-	-	-	-
Total	82 668 593,00	80 145 808,80	-	-
Compte courant	-	0,00	-	-
Total	0,00	0,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	82 668 593,00	80 145 808,80	-	-

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)	26 697 000,00	22 540 762,50	43 681 330,42	1 398 153,28	45 091 478,47	50 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	43 950 610,81	5 945 885,00	724 909,09	27 278 849,09	100 %
SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	14 686 998,30	230 463 386,27	14 521 148,92	234 560 902,23	6,26 %
SCI FONTENAY	31 096 039,25	18 621 801,00	12 830 384,00	1 005 644,90	10 269 132,77	100 %
SCI LE CARAT	37 052 629,45	21 406 637,36	2 329 198,00	753 014,08	-3 877 275,07	100 %
SCI AP NEON	30 605 091,00	31 574 009,00	15 975 500,00	1 621 257,95	19 710 912,81	100 %
SCI AP OKABE	40 398 600,00	24 191 834,00	4 037 900,00	-7 092 501,18	24 192 432,84	100 %
SCI AP PERSPECTIVES	65 028 600,00	38 424 890,32	6 500 000,00	-14 624 032,65	41 124 967,35	100 %
SCI ALPE D'HUEZ	55 663 919,00	53 184 717,14	3 400,00	-6 785,91	22 965 492,97	100 %
SPPPICAV Health Property Fund 2 (814 986,87 actions)	82 668 593,00	80 145 808,80	255 235 428,10	10 166 271,08	257 834 124,20	31,09 %
TOTAL	431 769 682,86	348 728 069,23	577 002 411,79	8 467 079,56	679 151 017,66	



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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	31/12/2022	31/12/2021
Fonds de roulement syndics	49 204,25	49 204,25
Total	49 204,25	49 204,25
Détail des dettes financières	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI	566 841 980,74	371 603 717,72
Dépôts de garantie versés	14 494 903,89	13 150 172,42
Autorisation de débit banque	-	-
Total	581 336 884,63	384 753 890,14

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	321 786 817,07	321 786 817,07				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
Total	321 786 817,07	321 786 817,07	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 31.12.2022
SAINT-OUËN / 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
Emprunt corporate	BECM ⁽⁴⁾	02/06/2022	02/06/2029	2,100 %	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Prêt court terme - Trésorerie disponible	BNP Paribas	12/04/2022	12/04/2024	0,750 %	150 000 000,00	50 000 000,00	50 000 000,00
Prêt court terme - Trésorerie disponible	BNP Paribas	07/07/2022	07/07/2024	0,750 %	125 000 000,00	125 000 000,00	65 000 000,00
Total							566 298 776,00
Intérêts courus sur emprunts							543 204,74
TOTAL GÉNÉRAL							566 841 980,74

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 239 875,52 €.

⁽²⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2022, 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 2022, la charge supportée a été de 85 808,56 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 45 486,42 €.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	34 258 776,00	277 040 000,00	255 000 000,00	566 298 776,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts « in fine »				0,00
Total	34 258 776,00	277 040 000,00	255 000 000,00	566 298 776,00



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

Appels de charges syndics et ADB	25 562 815,19
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	1 711 436,84
Créances fiscales	12 913 491,85
Quote-part indivisaire à recevoir	3 224 075,99
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	14 376 109,15
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Avances sur acquisition d'immobilisations	-
Débiteurs divers	-

Total	57 787 929,02
--------------	----------------------

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	25 562 815,19
Fournisseurs d'immobilisations	3 618 509,70
Dettes fiscales	1 533 453,34
Quote-part indivisaire à reverser	1 539 437,51
Locataires créditeurs	16 640 467,87
Associés / dividendes à payer	37 472 046,08
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compte d'attente marché des parts	-
Fond de roulement FRGM	756 581,88
Trop perçus sur souscription	2 813,00
Fonds reçus sans BS	731 005,25
Créditeurs divers	3 325 514,75

Total	91 182 644,57
--------------	----------------------

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**CAPITAL SOUSCRIT**

Le capital souscrit est de 2 908 106 343 € divisé en 19 007 231 parts de 153 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2021	2 666 082 681,00
----------------------------------	-------------------------

Mouvements de l'exercice	242 023 662,00
Souscriptions : 1 974 575 parts	302 109 975,00
Retraits : 392 721 parts	-60 086 313,00

Solde au 31 décembre 2022	2 908 106 343,00
----------------------------------	-------------------------

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2021	735 559 612,93
----------------------------------	-----------------------

Mouvements de l'exercice	89 443 202,30
Souscriptions : 1 974 575 parts	102 677 900,00
Retraits : 392 721 parts	-13 234 697,70

Solde au 31 décembre 2022	825 002 815,23
----------------------------------	-----------------------

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2021	343 013 928,98
----------------------------------	-----------------------

Mouvements de l'exercice	36 925 676,93
Commission de souscription	36 134 722,50
Régularisation prélèvement sur prime RAN	790 954,43

Solde au 31 décembre 2022	379 939 605,91
----------------------------------	-----------------------



ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2021	-
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2022	-

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

Solde au 31 décembre 2021	12 428 673,69
Sous-total des immeubles vendus	-6 779 733,27
Dardilly - LE CAMPUS Cession	3 123 410,23
Dardilly - L'AMÉRICAIN Cession	-3 970 992,76
Créteil - L'AVANCÉE Cession	-2 423 935,48
Balma- 11, rue de la Tuilerie	-3 508 215,26
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-164 164,60
Paris 13 - 47 Austerlitz - Sortie de composants	-164 164,60
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-12 230 166,24
Distribution plus-value 4T 22	-12 230 166,24
Solde au 31 décembre 2022	-6 745 390,42

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	128 354 773,48
Report à nouveau 2020	6 980 072,87
Bénéfice distribuable	135 334 846,35
Dividende versé	-95 705 177,75
Report à nouveau 2021	39 629 668,60

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

Diverses charges d'exploitation	31/12/2022	31/12/2021
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	591 138,90	417 625,15
Conseil de surveillance, remboursement de frais	14 068,34	10 903,87
Conseil de surveillance, assurance	-	10 486,84
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	129 908,64	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	1 552 059,37	25 000,00
TOTAL	2 344 175,25	521 015,86



DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités de résiliation	354 000,00	852 977,67
Indemnités d'occupation	337 289,96	454 045,86
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	1 826 783,57	1 138 693,45
Travaux refacturés	270 389,12	132 031,37
Contribution additionnelle	7 137,00	6 951,06
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	2 044 469,08	7 502 929,59
Indemnités assurances/sinistres	-	216 955,12
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	0,60	4 546,18
TOTAL	4 840 069,33	10 309 130,30

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Dardilly - LE CAMPUS)	-8 550,00	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Dardilly - L'AMÉRICAIN)	-5 550,00	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Créteil - L'AVANCÉE)	-393 348,84	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Balma- 11, rue de la Tuillerie)	-366 615,13	-
Frais séquestre Célio Les-Clayes-sous-Bois	-380 000,00	-
Divers	-900,10	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Merignac - 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
TOTAL	-1 154 964,07	-552 850,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2022	31/12/2021
Commissions de souscription	-36 134 722,50	-27 127 521,83
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Malakoff)	-	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Dardilly - LE CAMPUS)	-157 198,24	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Dardilly - L'AMERICAIN)	-101 551,76	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Créteil - L'AVANCÉE)	-650 581,40	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Balma- 11, rue de la Tuillerie)	-363 615,13	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (vente Merignac - 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
Étalement frais emprunts	-	-
TOTAL	-37 407 669,03	-31 399 646,83



DÉTAIL DES PRODUITS ET DES CHARGES FINANCIERS

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	18 031,45	192 871,64
Total	18 031,45	192 871,64
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	8 844 336,83	7 699 883,50
Total	8 844 336,83	7 699 883,50
RÉSULTAT FINANCIER	-8 826 305,38	-7 507 011,86

DÉTAIL DES PRODUITS ET DES CHARGES EXCEPTIONNELS

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	200 170,58	123 330,61
Total	200 170,58	123 330,61
Charges financières		
Pénalités, amendes fiscales	-	7 365,00
Charges diverses	8 383,27	1 787,92
Total	8 383,27	9 152,92
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	191 787,31	114 177,69

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage :	1 272 946,53
Commissions de souscription :	36 134 722,50
Commissions de gestion :	12 171 850,01
Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Dividende encaissé :	1 508 141,71
Nominal de l'avance en compte courant :	
Intérêts versés / reçus :	
Tiers : SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé :	946 752,30
Nominal de l'avance en compte courant :	0,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SPPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé :	473 265,00
Nominal de l'avance en compte courant :	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus :	411 605,59
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé :	1 873 000,00
Nominal de l'avance en compte courant :	71 426 202,92
Intérêts versés / reçus :	1 264 185,99
Souscriptions versées :	0,00



Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé :	1 383 000,00
Nominal de l'avance en compte courant :	30 764 572,28
Intérêts versés / reçus :	483 924,74
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé :	3 088 980,66
Nominal de l'avance en compte courant :	32 395 852,39
Intérêts versés / reçus :	449 234,02
Souscriptions versées :	
Tiers : SCI AP OKABE	
Dividende encaissé :	2 841 929,40
Nominal de l'avance en compte courant :	59 000 000,00
Intérêts versés / reçus :	809 544,66
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI AP ALPE D'HUEZ	
Dividende encaissé :	4 569 000,00
Nominal de l'avance en compte courant :	71 719 036,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2	
Dividende encaissé :	0,00
Nominal de l'avance en compte courant :	0,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI AP PERSPECTIVES	
Dividende encaissé :	5 597 554,24
Nominal de l'avance en compte courant :	45 000 000,00
Intérêts versés / reçus :	617 449,21
Souscriptions versées :	0,00

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	5 515 376,26
Fournisseurs Avoirs à recevoir	120 034,44
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	756 725,37
Produits à recevoir	0,00
TOTAL	6 392 136,07

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	543 204,74
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 833 008,92
Locataires avoirs à établir	1 924 255,93
Dettes fiscales	121 361,59
TOTAL	11 421 831,18

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 463 540,30	1 393 078,90	649 931,45	0,00	3 206 687,75
Dépréciation des créances diverses	99 288,00	-	-	-	99 288,00
Provisions pour risques et charges	1 132 972,36	233 809,89	0,00	1 337 931,97	28 850,28
TOTAL	3 695 800,66	1 626 888,79	649 931,45	1 337 931,97	3 334 826,03



ENGAGEMENTS HORS BILAN

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



Montants

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 supérieure ou égale à un milliard d'euros (1 000 000 000 €) dont au moins huit cent millions (800 000 000 €) correspondant à des actifs immobiliers non grevés de sûretés réelles immobilières et ne faisant pas l'objet de saisie immobilière.

Emprunt BNP Paribas signé le 12/04/2018 / Avenant du 14/04/2020 / Avenant du 12/04/2022

Covenants bancaires

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

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 %.
- ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 400 %.

Emprunt BNP Paribas signé le 07/07/2020 / Avenant du 07/07/2022

Covenants bancaires

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

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30 %.
- ICR (Loyers annuels / service de la dette) : > 500 %.

Emprunt BECM signé le 02/06/2022

Covenants bancaires

La SCPI Accimmo Pierre s'est engagée à respecter, pendant la durée de l'emprunt souscrit auprès de BECM, les ratios financiers suivant :

- LTV (Encours de la dette brute / actif brut) : < 35 %.
- ICR (EBITDA / frais financiers nets) : > 250 %.
- Ratio de patrimoine libre (Encours de la dette non sécurisée / valeur du patrimoine libre) : < 35 %.

L'emprunteur s'engage à ce que la valeur du patrimoine libre soit, à tout moment, supérieure ou égale à un huit cents millions d'euros (800 000 000 €) correspondant à des actifs immobiliers non grevés de sûretés réelles immobilières et n'étant pas détenus par des filiales de l'emprunteur dont tout ou partie des titres font l'objet de sûretés.

Promesses d'achat

- Promesse achat d'un portefeuille logistique composé de 4 actifs en VEFA situés à St-Pierre-du-Perray, St-Léonard, Gellainville et Stains 47 437 375,00
- Promesse achat d'un retail park à Sallanches 32 957 000,00

Engagements reçus

Montants

Promesses de ventes

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

Néant



DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (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 (4)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/2016	788	10 280 000	737 751	391 713	11 409 463		
75009 PARIS 31bis, rue Bergère (50 % en indivision)	02/02/2009	1 054	3 525 000	0	26 090	3 551 090		
75015 PARIS 8, rue Armand Moisant	26/10/2016	749	6 510 000	468 036	0	6 978 036		
75015 PARIS 40, rue du Colonel Avia	26/10/2016	1 435	10 660 000	764 937	0	11 424 937		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	26/10/2016	461	4 456 880	322 805	1 750	4 781 435		
75008 PARIS 49/51, rue La Boétie	04/05/2018	10 951	221 855 887	140 431	52 243	222 048 562		
75013 - PARIS 47, quai d'Austerlitz	31/07/2020	23 448	268 000 000	1 660 795	1 267 379	270 928 174		
TOTAL BUREAUX PARIS		38 886	525 287 767	4 094 755	1 739 175	531 121 697	581 670 000	547 515 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher 35 % en indivision	30/06/2010	3 612	6 154 677	367 984	0	6 522 661		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/2011	8 524	17 133 000	1 650	9 923	17 144 573		
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 63bis, avenue Édouard Vaillant	26/10/2016	5 058	42 800 000	3 043 194	14 878	45 858 072		
92120 MONTROUGE 16/18/20, rue Barbès	24/07/2017	15 599	115 000 000	6 200	560	115 006 760		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 41-43, rue Camille Desmoulins	26/10/2016	2 510	20 800 000	1 480 114	0	22 280 114		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne 1, promenade de la Bonnette	28/10/2014	8 093	32 200 000	4 500	0	32 204 500		
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/2013	6 046	30 200 000	0	103 250	30 303 250		
92250 LA GARENNE COLOMBES Vision - 89-91, boulevard Boulevard National	17/02/2014	7 888	28 590 000	3 500	4 937 095	33 530 595		
93000 BOBIGNY 1-3 et 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/2013	15 327	49 260 000	4 150	3 917 272	53 181 422		
92120 MONTROUGE 117, avenue Pierre Brossolette	19/10/2015	4 475	29 330 000	3 170	11 963	29 345 133		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129, avenue Charles de Gaulle	12/04/2016	9 616	116 544 500	4 700	532 794	117 081 994		
93200 SAINT-DENIS LE PODIUM - 1, rue du Parc À Charbon	30/12/2014	4 491	25 500 000	4 650	276 049	25 780 699		
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83, lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81, lieudit rue de Valmy	20/12/2017	23 050	259 035 160	14 153	14 457 368	273 506 680		
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80 % en indivision	01/10/2015	20 048	117 154 960	46 152	3 350 272	120 551 384		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, avenue Gaston Roussel	07/07/2011	2 502	6 279 641	6 200	0	6 285 841		
93400 SAINT-OUEN - 7, rue Dora Maar	12/04/2016	17 555	132 587 100	4 700	5 273 950	137 865 750		
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/2012	6 306	24 333 000	5 500	32 463	24 370 963		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/2016	7 286	31 150 000	5 829	412 613	31 568 442		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/2012	8 591	30 053 356	3 880	161 010	30 218 246		
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/2016	3 625	17 350 000	1 234 995	1 562 306	20 147 301		



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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER 2/4, boulevard de la Gare	19/09/2011	1 113	3 230 000	1 775	17 378	3 249 153		
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165, avenue de la Pie	29/09/2010	2 246	5 556 590	3 100	0	5 559 690		
93400 SAINT-OUEN 1/5, rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs	14/02/2018	15 918	131 800 000	7 680	22 075	131 829 755		
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/2019	18 696	109 253 326	7 744 909	1 293 261	118 291 495		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		218 174	1 381 295 310	14 002 685	36 386 478	1 431 684 472	1 338 004 500	1 163 934 000
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
06200 NICE 1, bd Maître Maurice Slama	24/07/2012	6 829	23 248 000	4 550	0	23 252 550		
13290 AIX-EN-PROVENCE Avenue J-R Guilibert Gautier de la Lauzière	06/11/2019	4 381	20 075 000	417 503	0	20 492 503		
26000 VALENCE - 354, avenue de Chabeuil	03/08/2012	2 912	8 000 000	8 400	0	8 008 400		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux - Parc Iroise 10, rue Maurice Fabre	21/12/2011	8 013	20 500 000	4 150	0	20 504 150		
57000 METZ - ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/2011	2 420	4 999 999	5 922	0	5 005 921		
59000 LILLE 555-559, avenue Willy Brandt	18/10/2012	7 355	27 977 000	6 628	0	27 983 628		
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/2016	5 774	17 400 000	9 825	0	17 409 825		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26bis - 26ter, rue Paul Doumer	28/12/2010	3 131	5 700 000	5 250	0	5 705 250		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Park Plaza Bât B & C - 20-30, avenue Halley	19/10/2015	5 853	11 050 000	988 625	0	12 038 625		
63000 CLERMONT-FERRAND Boulevard Léon Jouhaux - Rue François Taravant	15/06/2011	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		
67300 SCHILTIGHEM - Avenue de Londres	16/04/2012	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69003 LYON Le Nobel - 99, cours Gambetta	17/12/2014	5 045	13 900 000	7 800	3 750	13 911 550		
69007 LYON - 9, rue Anna Marly	10/11/2015	5 613	20 511 142	0	0	20 511 142		
69009 LYON - Parc des Berges	20/12/2013	12 495	42 650 000	0	329 895	42 979 895		
69120 VAUX-EN-VELIN - Le Chrysalis 2-4, avenue des Canuts	04/12/2014	11 843	43 885 000	4 625	0	43 889 625		
59110 LA MADELEINE - 2, avenue de Kaarst	27/05/2019	4 830	18 185 220	1 265 580	11 200	19 462 000		
59000 LILLE - 39, rue du Faubourg de Roubaix	08/02/2019	3 094	17 700 000	19 200	0	17 719 200		
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauchy	06/11/2019	10 870	31 303 792	583 098	380 208	32 267 098		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		130 133	340 135 153	3 333 907	729 353	344 198 413	371 770 000	338 290 000
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES - Rue des Frères Lumière 51 % en indivision	15/10/2012	7 222	12 182 005	11 128	575 731	12 768 864		
78340 LES-CLAYES-SOUS-BOIS 80, avenue Henri Barbusse	20/12/2021	37 877	71 000 000	5 133 371	0	76 133 371		
92270 BOIS COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/2013	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	22/03/2017	7 733	22 374 000	2 500	0	22 376 500		
78200 BUCHELAY - Rue de l'Aveyron	27/04/2022	5 091	10 903 700	836 890	5 175	11 745 765		
92230 GENNEVILLIERS Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis	08/07/2022	25 954	70 826 000	4 965 055	23 300	75 814 355		
78200 BUCHELAY - 2 et 81, rue du Béarn	26/09/2022	35 073	104 772 748	1 603 252	4 485	106 380 485		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		121 709	304 418 453	12 553 653	625 297	317 597 403	111 262 200	300 132 200



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
COMMERCES AUTRES RÉGIONS								
24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie Lieu dit Le Bois de L'Hospice	29/07/2011	7 218	8 650 000	3 469	0	8 653 469		
64600 ANGET - 27b, avenue Jean Leon Laporte	29/07/2011	1 625	3 999 000	0	0	3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer - 17, avenue Phileas Fogg	29/07/2011	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	29/11/2012	5 414	19 501 636	3 264	725 636	20 230 536		
80090 AMIENS - 50, avenue de Grèce	27/04/2022	5 784	11 503 400	830 389	5 175	12 338 964		
73230 SAINT-ALBAN LEYSSE 43, rue du Marocaz	27/04/2022	3 698	8 934 900	636 301	5 175	9 576 376		
25000 BESANCON - 3, 5, 7 et 9, rue André Breton	27/04/2022	5 573	12 582 800	886 747	5 175	13 474 722		
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE Chemin du Mazaud	27/04/2022	4 481	5 796 700	420 849	5 175	6 222 724		
68000 COLMAR - 16, rue Émile Schwoerer	27/04/2022	5 859	10 723 800	748 393	5 175	11 477 368		
88000 ÉPINAL - 13, avenue de Saint-Dié	27/04/2022	6 007	8 984 800	639 727	5 175	9 629 702		
57600 FORBACH - 115, Rue Saint Guy	27/04/2022	4 747	4 897 200	354 197	5 175	5 256 572		
62232 FOUQUIÈRES-LEZ-BÉTHUNE Zone Actipolis	27/04/2022	5 731	9 354 600	665 116	5 175	10 024 891		
83600 FRÉJUS Quartier La Palud, à l'angle de la RN7 et de la CD4	27/04/2022	5 698	12 672 700	892 917	5 175	13 570 792		
06130 GRASSE - 34, chemin de la Madeleine	27/04/2022	3 275	6 926 000	499 067	5 175	7 430 242		
59330 HAUTMONT - 143, rue de Louvroil	27/04/2022	3 782	6 136 500	444 179	5 175	6 585 854		
62219 LONGUENESSE - Lieu dit La Verte Ecuelle	27/04/2022	4 773	6 925 800	498 367	5 175	7 429 342		
25200 MONTBELIARD - Rue Jacques Foillet	27/04/2022	4 530	9 094 800	647 280	5 175	9 747 255		
27950 SAINT-MARCEL - 10 et 12, rue René Cassin	27/04/2022	4 725	10 364 100	734 422	5 175	11 103 697		
62280 SAINT-MARTIN-BOULOGNE 21, rue Mont Joie	27/04/2022	5 731	10 394 000	746 843	5 175	11 146 018		
13127 VITROLLES - 1, esplanade de Liourat	27/04/2022	5 289	9 186 000	664 317	49 755	9 900 072		
69760 LIMONEST - 304, route Nationale 6 50 % en indivision	02/02/2010	2 230	4 841 446	550	17 907	4 859 903		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		106 324	192 840 182	10 319 863	878 913	204 038 959	38 024 560	176 661 000
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/2014	13 385	13 000 000	11 850	0	13 011 850		
44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/2015	5 457	7 220 000	4 400	90 685	7 315 085		
69720 SAINT-LAURENT-DE-MURE 14, avenue du Maréchal Juin	06/05/2015	13 516	8 150 000	0	69 962	8 219 962		
59811 LESQUIN - Parc d'activité de Lesquin	19/09/2012	8 843	9 100 000	3 950	948 601	10 052 551		
30128 GARONS - Lot n°6, ZAC Mitra	30/11/2017	57 589	39 300 397	367 345	40 218	39 707 960		
69960 CORBAS - rue des Corbèges	27/07/2018	76 891	109 315 500	2 237 855	2 870 385	114 423 740		
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		175 681	186 085 897	2 625 400	4 019 850	192 731 147	261 780 000	246 310 000
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
13002 MARSEILLE - 25/27, rue Forbin	30/01/2020	5 324	26 050 000	107 815	0	26 157 815		
TOTAL HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS		5 324	26 050 000	107 815	0	26 157 815	23 810 000	22 920 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		796 231	2 956 112 762	47 038 078	44 379 066	3 047 529 906	2 726 321 260	2 795 762 200
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		748 649	2 625 132 214	29 323 769	44 218 727	2 698 674 709	2 726 321 260	2 466 032 200



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
IMMOBILISATIONS EN COURS		0		0	0			
BUREAUX RÉGION PARISIENNE		0		0	0			
47, quai d'Austerlitz - 75013 - PARIS		0	5 300 000		0	5 300 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		0	5 300 000	0	0	5 300 000	0	0
BUREAUX PROVINCE								
44300 NANTES Ilot 4B - ZAC du Pré GAUCHET	09/11/2020	15 678	53 092 791	1 108 803	0	54 201 594		
34 000 Montpellier - ZAC Cambacérès 1	31/03/2021	8 269	19 245 720	408 100	0	19 653 820		
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		23 947	72 338 511	1 516 903	0	73 855 414	37 580 000	75 370 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		23 947	77 638 511	1 516 903	0	79 155 414	37 580 000	75 370 000
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	09/12/2014	8 404	26 297 000	0	0	26 697 000		
SCI FONTENAY 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/2018	12 213	29 437 036	1 659 004	0	31 096 039		
SCI LE CARAT 92320 CHÂTILLON - 206, avenue de Paris	30/11/2018	18 577	35 698 451	1 354 178	0	37 052 629		
SCI AP NEON 92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/2018	11 299	30 592 891	12 200	0	30 605 091		
SCI AP OKABE 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/2020	25 384	40 378 000	20 600	0	40 398 600		
SCI AP PERSPECTIVES 93400 SAINT-OUEN - 2, rue Simone Veil	16/04/2020	24 034	64 999 000	29 600	0	65 028 600		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		99 910	227 402 378	3 075 582	0	230 877 960	225 712 199	156 759 934
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 SAINT-PRIEST - 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/2014	21 787	47 844 314	1 214 910	0	49 059 225		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		21 787	47 844 314	1 214 910	0	49 059 225	46 247 624	43 950 611



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'acqui- sition ⁽¹⁾	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
CAMPING PROVINCE								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
<ul style="list-style-type: none"> · Côte de Nacre SAINT-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du Général Moulton · Douce Quiétude – SAINT-RAPHAËL (83) 3435, bd Jacques Baudino · Le Col Vert – VIEILLE-ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Étang · Plein Air des Chênes – CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche · Hervé Vagues – VENDRES-PLAGE (34) Chemin des Montilles · Soustons - NICOT LES PINS (40) 63, avenue de Port d'Albert · Blue Bayou - VENDRES (34) - Les Sablons · Tamaris - FRONTIGNAN (34) - Mas d'Ingril · 2 Fontaines - NEVEZ (29) Feunteun Vihan · Le Littoral - TALMONT-ST-HILAIRE (85) Rue du Porteau · Les Peneyrales SAINT-CRÉPIN-ET-CARLUCET (24) · L'Orée du Bois - LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie · Les Alicourts PIERREFITTE-SUR-SAUDRE (41) · Le Ranolien - PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel · Sequoia - SAINT-JUST LUZAC (17) La Josephtrie · Le Grand Dague - ATUR (24) Boulazac Isle Manoire 247 · Château des Marais MUIDES-SUR-LOIRE (41) 27-29, rue de Chambord · La Dragonnière - SAINT VIAS (34) Route départementale · Soleil Vivarais - SAMPZON (07) Route du Rocher 	15/06/2017	230 116	13 499 987			13 499 987		
6,26 % en indivision de 3 674 813 m² (4)								
TOTAL CAMPINGS PROVINCE		230 116	13 499 987			13 499 987	13 632 454	14 686 998
HÔTELLERIE PROVINCE								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ 38750 HUEZ - Route de l'Altiport	29/03/2022	38 478	54 453 698	1 210 221		55 663 919		
TOTAL HÔTELLERIE PROVINCE		38 478	54 453 698	1 210 221	0	55 663 919	0	53 184 717



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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ								
SPPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2								
· CLINIQUE CONTI - 3, chemin des Trois Sources, L'Isle-Adam (95)								
· HÔPITAL PRIVÉ DE L'EST LYONNAIS 140, rue André Lwoff, Saint-Priest (69)								
· NOUVELLE-CLINIQUE BORDEAUX TONDU Avenue Jean Alfonséa, Floirac (33)								
· KORIAN LES LILAS BLEUS 111 Avenue Berthelot, Lyon (69)								
· CERS + HÔTEL CAPBRETON 83, avenue Mal de Lattre de Tassigny, Capbreton (40)								
· KORIAN LA REINE BLANCHE 851 Rue de la Vallée, Olivet (45)								
· HÔPITAL PRIVÉ GEOFFROY SAINT-HILAIRE 59, rue Geoffroy-Saint-Hilaire, Paris (75)								
· CLINIQUE MARCEL SEMBAT 105, avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt (92)								
· KORIAN LES ALPILLES Rue Hilaire Touche, Vitrolles (13)								
· CLINIQUE BLOMET 136bis, rue Blomet, Paris (75)								
· KORIAN LES PINS BLEUS - Domaine de St Elme, Saint-Mandrier-sur-Mer (83)								
· KORIAN L'ESCONDA - 8, avenue de Thuyset, Thonon-les-Bains (74)								
· KORIAN VILLA SPINALE 13, rue Ponscarme, Épinal (88)	31/10/2022	31 836	82 668 593			82 668 593		
· KORIAN VAL DES SOURCES 9 Lotissement Les Cigales, Simiane-Collongue (13)								
· KORIAN L'AGE BLEU 7 Grande Rue, Roubaix (59)								
· EHPAD LE LOGIS DES OLONNES 90, rue des Plesses Les Sables d'Olonnes (85)								
· BLAGNAC 7, chemin des Soeurs - Blagnac (31)								
· EHPAD LE BARRY 120, avenue Pic de Ger - Muret (31)								
· CLINIQUE SAINTE-FOY-LÈS-LYON Chemin des Hauts des Bois Sainte-Foy-lès-Lyon (69)								
· KORIAN LES CENT CLOCHERS 21, place de l'Eglise Saint-Sever Rouen (76)								
· CLINIQUE MAYLIS 31, route du Docteur Noyer, Narosse (40)								
· KORIAN PLAISANCE 12, bvd 21 ^e Régiment Aviation, Nancy (54)								
· KORIAN THALATTA 40, bvd Boivin Champeaux Ouistreham (14)								
31,09 % en indivision de 31 836 m² (5)								
TOTAL ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ		31 836	82 668 593	0	0	82 668 593	0	80 145 809
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		422 127	425 868 970	5 500 713	0	431 769 683	285 592 277	348 728 069



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS								
CAMPINGS AUTRES RÉGIONS								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1								
· Côte de Nacre - ST-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du Général 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 Frèche								
· 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	15/06/2017							
· Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN ET CARLUCET (24)								
· L'Orée du Bois - LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie								
· Les Alicourts PIERREFITTE-SURSAULDRE (41)								
· Le Ranolien - PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel								
· Sequoia - SAINT-JUST-LUZAC (17) La Josephtrie								
· Le Grand Dague - ATUR (24) Boulazac Isle - Manoire 247								
· Château des Marais MUIDES-SUR-LOIRE (41) 27-29, rue de Chambord								
· La Dragonnière - SAINT-VIAS (34) Route départementale								
· Soleil Vivarais - SAMPZON (07) Route du Rocher								
6,26 % en indivision de 3 674 813 m² (4)								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ								
SPPICAV HEALTH PROPERTY FUND 2								
- CLINIQUE CONTI 3, chemin des Trois Sources L'ISLE-ADAM (95)								
- HÔPITAL PRIVE DE L'EST LYONNAIS 140, rue André Lwoff - SAINT-PRIEST (69)								
- NOUVELLE-CLINIQUE BORDEAUX TONDU Avenue Jean Alfonséa - FLOIRAC (33)								
- KORIAN LES LILAS BLEUS 111, avenue Berthelot - LYON (69)								
- CERS + HÔTEL CAPBRETON 83, avenue M ^{al} de Lattre de Tassigny, CAPBRETON (40)								
- KORIAN LA REINE BLANCHE 851, rue de la Vallée - OLIVET (45)								
- HÔPITAL PRIVÉ GEOFFROY SAINT-HILAIRE 59, rue Geoffroy-Saint-Hilaire, PARIS (75)								
- CLINIQUE MARCEL SEMBAT 105, avenue Victor Hugo BOULOGNE-BILLANCOURT (92)								
- KORIAN LES ALPILLES Rue Hilaire Touche - VITROLLES (13)								
- CLINIQUE BLOMET 136bis, rue Blomet, PARIS (75)								
- KORIAN LES PINS BLEUS Domaine de St-Elme SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83)								
- KORIAN L'ESCONDA 8, avenue de Thuyset THONON-LES-BAINS (74)	31/10/2022							
- KORIAN VILLA SPINALE 13, rue Ponscarme - ÉPINAL (88)								
- KORIAN VAL DES SOURCES 9 Lotissement les Cigales SIMIANE-COLLONGUE (13)								
- KORIAN L'AGE BLEU 7, grande Rue - ROUBAIX (59)								
- EHPAD LE LOGIS DES OLONNES 90, rue des Plesses LES SABLES D'OLONNES (85)								
- BLAGNAC 7, chemin des Soeurs - BLAGNAC (31)								
- EHPAD LE BARRY 120, avenue Pic de Ger - MURET (31)								
- CLINIQUE SAINTE-FOY-LÈS-LYON Chemin des Hauts des Bois SAINTE-FOY-LÈS-LYON (69)								
- KORIAN LES CENT CLOCHERS 21, place de l'Eglise Saint-Sever ROUEN (76)								
- CLINIQUE MAYLIS 31, route du Docteur Noyer NAROSSE (40)								
- KORIAN PLAISANCE 12, bvd 21 ^e Régiment Aviation NANCY (54)								
- KORIAN THALATTA 40, bvd Boivin Champeaux OUISTREHAM (14)								
31,09 % en indivision (31 836 m²)								



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
HÔTELLERIE AUTRES RÉGIONS								
SCI LAGUNE ALPE D'HUEZ 38750 HUEZ - Route de l'Altport	29/03/2022		71 719 036,00			71 719 036,00		
COMMERCES AUTRES RÉGIONS								
SCI LYON BUSINESS PARK 69800 SAINT-PRIEST - 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/2014							
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 31 301 m²	10/11/2015	8 404	10 497 634,43			10 497 634,43		
SCI FONTENAY 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS - 201, rue Carnot	30/11/2018	12 213	30 864 569,25			30 864 569,25		
SCI LE CARAT 92320 CHÂTILLON - 206, avenue de Paris	30/11/2018	18 577	71 426 202,92			71 426 202,92		
SCI AP NEON 92014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/2018	11 299	33 279 374,52			33 279 374,52		
SCI AP OKABE 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/2020	25 384	58 999 999,95			58 999 999,95		
SCI AP PERSPECTIVES 93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/2020	24 034	45 000 000,00			45 000 000,00		
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		160 176	321 786 817	0	0	321 786 817	251 290 964	321 786 817
TOTAL GÉNÉRAL		1 218 357	3 781 407 060	54 055 694	44 379 066	3 880 241 820	3 300 784 502	3 541 647 086

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

⁽¹⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

⁽²⁾ 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2, société dont l'unique actif est cédé au 31/12/2020.

⁽³⁾ 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint Jean, 1, rue Jules Vernes d'une surface de 34 301 m².

⁽⁴⁾ 6,26 % de l'OPCI. La surface de 43 665 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 3 094 944 m².

⁽⁵⁾ La surface proratisée de HPF2 est de 31,09 % de 20 876 m² et 23 % de 111 738 m².

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 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 2022,
- 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 réglementées 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 2022,
- 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 7 membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

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 2022 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 2 908 106 343,00 €, soit une augmentation de 242 023 662,00 €,
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 445 063 209,32 €, soit une augmentation de 52 517 525,37 €.

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 2022.

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 2022	118 057 507,63 €
Majoré du report à nouveau antérieur	40 420 622,93 €
Résultat distribuable	158 478 130,56 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2022	123 636 420,26 €
--	-------------------------

(Entièrement /partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)

Nouveau report à nouveau	34 841 710,30 €
---------------------------------	------------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 7,08 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 2022	2 ^{ème} trim 2022	3 ^{ème} trim 2022	4 ^{ème} trim 2022
Pour un trimestre entier	1,23 €	1,95 €	1,95 €	1,95 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 2022 s'est élevée à 12 230 166,24 € soit 0,72 € 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 2022 :

- Valeur comptable 3 381 265 872,20 € soit 177,89 € 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 2022 :

- Valeur de réalisation 3 046 156 141,74 € soit 160,26 € 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 2022 :

- Valeur de reconstitution 3 651 588 252,69 € soit 192,12 € 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 ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 35 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relaiés ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur.

L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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 677 574 € ;
- Le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 132 988 €.

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 2023.

Le montant de la prime d'émission prélevée sur l'exercice 2022 est nul.

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

Il y a cette année 26 candidatures pour 7 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2025**.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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

- BARBE Franck
- DEBOUDE Édith
- KONTZ Patrick
- LEFEVRE Christian
- MICHARD François
- AXA France Vie représentée par Rémi MATUSZEWSKI
- BOULAND Claude
- BRONSART Jean-Luc
- BUCAILLE Benoît
- CHAPOUTHIER Marc
- DELAVALOIRE Xavier
- DUTREUIL Bernard
- GIRARD François
- JUNG Emmanuel
- LATESSA Cédric
- MAZELLA DI CIARAMMA Gerald
- MORILLON Jacques
- MURGIER Philippe
- REMY Denis
- RIBET Anthony
- SANQUER François
- VERDIER Guillaume
- HG IMMOBILIER représentée par Jean-Claude GARSON
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) représentée par M. Steve BAUMANN
- SCI DES CASTA représentée par Philippe CASTAGNET
- SIMBA PATRIMOINE représentée par Virginie SIDROT

Ces 7 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2025.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE – ACCIMMO PIERRE

13^{ème} RÉOLUTION - 7 POSTES À POURVOIR – 26 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
BARBE Franck	57	401	Renouvellement	N/A	Responsable contrôle interne et éthique et conformité d'une Direction d'EDF Ex responsable contrôle de gestion de la Direction de l'immobilier d'EDF
DEBOUDE Édith	72	1 400	Renouvellement	N/A	Dirigeante de PMI Gestion de patrimoine immobilier
KONTZ Patrick	68	401	Renouvellement	22	Président et membre de conseils de surveillance Retraité de la gendarmerie
LEFEVRE Christian	72	600	Renouvellement	3	Responsable de Centre de Banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
MICHARD François	60	270	Renouvellement	1	Ancien chef d'entreprise Investisseur privé, gestionnaire de patrimoine personnel Membre des conseils de surveillance de Pierre Sélection
AXA France VIE représentée par MATUSZEWSKI Rémi	N/A	6 050	Renouvellement	6	Gérant de portefeuilles immobiliers pour AXA IM, périmètre international > 3 milliards €
BOULAND Claude	71	100	Nouveau	1	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (23 Ha de vignes)
BRONSART Jean-Luc	68	1 015	Nouveau	48	Investisseur immobilier privé, associé-fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI « Épargne Foncière » depuis 30 ans et de l'OPCI « CERENICIMO + »
BUCAILLE Benoît	65	134	Nouveau	N/A	Après des études en France et à New York (architecte DPLG, Master à Columbia, expertise CNAM) j'ai créé en 2021 la société Bacville de conseils immobiliers pour investisseurs, après avoir travaillé à Barcelone, New York et 35 ans dans les sociétés de promotion immobilière : Bouygues Immobilier, BNP PARIBAS RE et Kaufman Broad
CHAPOUTHIER Marc	65	500	Nouveau	N/A	Président de la SAS Déchets Environnement (secteur du déchet recyclage) Membres des conseils d'administration de Saint Jean Groupe (agroalimentaire) coté à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle Gérant d'une SCI familiale
DELAVALOIRE Xavier	57	360	Nouveau	N/A	Gérant société Kap sud, société de développement commercial export création et management de la division Kap immo, gestion et transactions immobilières
DUTREUIL Bernard	72	532	Nouveau	N/A	Bailleur privé et gérant SCI familiale Retraité de BNP Paribas Direction banque de détail France et Direction Fédération Bancaire française
GIRARD François	49	649	Nouveau	1	CFO Corporate & Holdings Albea Group
JUNG Emmanuel	72	160	Nouveau	4	Expert-comptable retraité Ancien secrétaire général du groupe Ayor
LATESSA Cédric	45	158	Nouveau	N/A	Fondateur et président d'une banque d'affaires spécialisées en opérations de haut de bilan Fusions & acquisitions, levée de fonds, investissements etc Membres de plusieurs conseils d'administration et d'investissements Experts pour la Commission européenne, la Banque mondiale
MAZELLA DI CIARAMMA Gerald	70	486	Nouveau	N/A	Retraité du ministère de l'Intérieur
MORILLON Jacques	58	127	Nouveau	11	Ingénieur Investisseur et bailleur privé
MURGIER Philippe	40	250	Nouveau	N/A	Biologiste associé au sein des Laboratoires d'analyse médicale Inovie
REMY Denis	66	500	Nouveau	N/A	Cadre bancaire et retraité depuis 2014
RIBET Anthony	40	237	Nouveau	N/A	Ancien inspecteur des finances publiques au ministère du Budget, en cours de reconversion dans le conseil en gestion de patrimoine



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
SANQUER François	73	310	Nouveau	N/A	En retraite - rédacteur juridique de 1976 à 2009 au sein des caisses de retraite du groupe Mornay à Paris et devenue groupe Klesia à Paris Mentorat demain (accompagnement étudiants)
VERDIER Guillaume	39	100	Nouveau	N/A	Executive Assistant Manager, Hotel Capella Bangkok Directeur Restauration Hotel Ritz Paris Directeur adjoint restauration Hotel Shangri-la-Paris
HG IMMOBILIER représentée par GARSON Jean-Claude	N/A	100	Nouveau	N/A	SCI familiale en activité depuis 1977 détenant des parts dans 6 SCPI
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) représentée par BAUMANN Steve	N/A	10 811	Nouveau	N/A	Président du directoire de la SACRA Membre du jury de l'institut des actuaires Intervenant dans l'enseignement supérieur (finance, actuariat, réglementation)
SCI DES CASTA représentée par CASTAGNET Philippe	N/A	150	Nouveau	2	Vétérinaire d'exercice libéral Administrateur de sociétés certifié (IFA 2017)
SIMBA PATRIMOINE représentée par SIDROT Virginie	N/A	1 604	Nouveau	N/A	Gestion de biens en location saisonnière Professeur de mathématiques Gérante de Simba et précédemment de Primosten Importateur de cadeaux promotionnels Maman de 4 enfants Diplômée EDHEC GRANDE ÉCOLE PROMO 98 MBA de Sheffield (UK)

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2023 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 d'Accimmo Pierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.



ANNEXES ESG / SFDR

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

Dénomination du produit : BNP Paribas Accimmo Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500BGIZBV4FJS5Z95

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

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



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

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

Oui

Non

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

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

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

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 64,30 % d'investissements durables

- dont 2,87 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dont 61,43 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

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

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

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

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

Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR. Pendant l'année 2022, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiées à travers cette grille.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de BNP Paribas Accimmo Pierre a été d'améliorer la performance environnementale.

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa

cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par BNP Paribas Accimmo Pierre en 2022 et définir des plans d'actions pour améliorer leurs performances ESG. Pour les bâtiments déjà détenus par le fonds, les plans d'actions ESG ont continué d'être implémentés.



Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1	Phase 1
		au 31 décembre 2022	au 31 décembre 2021
Performance énergétique	kWhEF/m ² .an	146,58	145,70
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m ²	10,57	10,77
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	nombre d'actifs	93 %	83 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	nombre d'actifs	70 %	68 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	84 %	84 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	94 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre de locataires	93 %	93 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	100 %	83 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau ci-dessus.

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

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

Un total de 64,30 % des actifs du fonds ont été considérés comme investissement durable dont 36,73 % ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et 27,57 % ayant contribué d'une manière substantielle à l'adaptation au changement climatique. Certains actifs contribuent aux deux objectifs, dans ces cas uniquement la contribution à l'atténuation du changement climatique a été comptabilisé pour le calcul du pourcentage d'investissement durable, pour éviter du double comptage.

La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous. Pour chacun de ces actifs le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
AIX-EN-PROVENCE CARRÉS GOLF	0,52 %	Atténuation du changement climatique Certification BREEAM New Construction - Very Good Avancement de plan d'action ESG à 60 %
ANGLET	0,10 %	Atténuation du changement climatique Alignement taxonomie
BOBIGNY - L'EUROPÉEN	1,32 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 42 % Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
BOISSY-ST-LÉGER - YWOOD	0,07 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 46 %
BOULOGNE-BILLANCOURT BLACKSTAR	1,03 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
CHÂTILLON - LE CARAT 1	2,44 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31 % Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
CORBAS RUE DES CORBÈGES	3,37 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 35 % Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
EURALLIANCE LA MADELEINE	0,45 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
FABRIK	2,92 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
FORBIN	0,62 %	Atténuation du changement climatique Certification NF HQE Bâtiment Tertiaire - Excellent Avancement de plan d'action ESG à 64 %
FORUM DES COIGNIÈRES	0,32 %	Atténuation du changement climatique Alignement taxonomie Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action



Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
GARONS	1,62 %	Atténuation du changement climatique Alignement taxonomie Certification BREEAM New Construction - Very Good Avancement de plan d'action ESG à 50 %
ISSY-LES-MOULINEAUX - KIANOS	0,57 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LA DÉFENSE - PALATIN II ET III	6,13 %	Atténuation du changement climatique Certification NF HQE Batiment Tertiaires en Exploitation - Excellent
LE PÉRIGARES B FONTENAY-SOUS-BOIS	0,77 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LE PÉRIGARES C	1,22 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LE PLEIN SUD - ARCUEIL	0,44 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LE PODIUM - SAINT-DENIS	0,52 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LE PREMIUM - NICE	0,65 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LE RUBIK - LYON	0,63 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LILLE - EURATECHNOLOGIE A ET B	0,46 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 43 %
LIMONEST - CELTIC PARK	0,14 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33 % Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LYON BUSINESS PARK	1,16 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
LYON LE QUATUOR	1,39 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 43 % Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
MALAKOFF - LE VAILLANT	0,83 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
MINERALIS	2,28 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
MONTROUGE - ASTREE	0,67 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
NANTERRE - LE NEON	1,70 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33 % Certification NF HQE Bâtiment Tertiaire - Exceptionnel Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
NANTES EKNOW	0,83 %	Atténuation du changement climatique Alignement taxonomie Certification NF HQE Bâtiment Tertiaire - Excellent
OKABE	3,70 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
PARIS - 49-51 BOÉTIE	6,98 %	Atténuation du changement climatique Certification LEED Core and Shell Development - Gold, BREEAM New Construction - Excellent, NF HQE Bâtiment Tertiaire - Excellent Avancement de plan d'action ESG à 33 %
PÉRIGARES A	0,68 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
PERSPECTIVES	5,03 %	Atténuation du changement climatique Certification NF HQE Certificat Bâtiments Tertiaires - Excellent Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
RETAIL PARK MON BEAU BUCHELAY	2,78 %	Atténuation du changement climatique Certification BREEAM In-Use Very Good
SAINT-DENIS - PORTES DE FRANCE	2,61 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
SAINT-OUEN - DOCK-EN-SEINE	2,41 %	Atténuation du changement climatique NF HQE Bâtiments Tertiaires en Exploitation - Excellent Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	0,57 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 43 %



Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
ST-LAURENT-DE-MURE - MARECHAL	0,36 %	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 30 % Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
ST-OUEN - EUROSQUARE II	2,99 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action
VAULX-EN-VELIN - LE CHRYSALIS	1,05 %	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mise en place prévue d'un plan d'action

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

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

Objectifs des investissements alignés à la taxinomie

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

Un total de 2,87 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxinomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous.

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

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
ANGLET	0,10 %	Alignement avec benchmark top 15 %*
GARONS	1,62 %	DPE A
FORUM DES COIGNIÈRES	0,32 %	Alignement avec benchmark top 15 %*
NANTES EKNOW	0,83 %	Alignement avec benchmark top 15 %*

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



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

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

Des investissements durables

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

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés

ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

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

Des investissements alignés à la taxinomie

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

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

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

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

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

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

BNPP REIM prend en compte la pertinence des PAI en fonction du type d'actif immobilier concerné. Ainsi, les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité peuvent varier d'un fonds à l'autre.

BNPP REIM définit les indicateurs PAI obligatoires pour les investissements immobiliers considérés et associés aux principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité comme suit :

Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) :

Pourcentage des investissements immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production permanents de combustibles fossiles.

La consommation de combustibles fossiles pour la fourniture de chauffage à l'immobilier n'est pas incluse. En outre, le stockage de combustibles fossiles à des fins personnelles (p. ex. chauffage au mazout)

ainsi que le fioul utilisé pour alimenter les groupes électrogènes est exclu.

L'accent est exclusivement mis sur l'utilisation spécifique des biens respectifs. Les secteurs dans lesquels les locataires individuels (commerciaux) sont actifs (p. ex. les bâtiments administratifs des sociétés de gaz naturel) ne sont pas pris en compte.

Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) :

Pour le principal indicateur d'impact négatif « inefficacité énergétique », la proportion d'investissements dans des propriétés inefficientes en énergie est déterminée en fonction des effets négatifs sur les facteurs de durabilité. À cette fin, la part des actifs avec un certificat de performance énergétique (CPE) de C ou moins (construit avant le 31 décembre 2020)

ou avec une demande d'énergie primaire (PED) qui dépasse les spécifications pour « bâtiment à presque zéro énergie » (NZEB) (construit après le 31 décembre 2020), est calculé en proportion de la valeur totale de toutes les propriétés qui sont assujetties à la CPE et à la réglementation « bâtiment à presque zéro énergie » (cf. non. les définitions de l'annexe I du SFDR RTS).

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

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

Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) :

Émissions de gaz à effet de serre (selon la définition de l'art. 3 No. 1 du règlement (UE) 2018/842) sont :

- Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 : toutes les émissions directes de gaz à effet de serre, celles générées par la combustion dans ses propres installations.
- Émissions de gaz à effet de serre Scope 2 : toutes les émissions associées à l'énergie achetée (électricité, chauffage urbain).

Consommation d'énergie (indicateur facultatif) :

Cet indicateur de durabilité considère l'intensité de la consommation d'énergie comme le principal impact négatif sur les facteurs de durabilité. La consommation énergétique des propriétés gérées par BNPP REIM est déterminée en kWh par mètre carré.

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

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

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

Outre les deux indicateurs obligatoires « combustibles fossiles » et « inefficacité énergétique », BNPP REIM prend en compte les deux indicateurs optionnels suivants pour le fonds :

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

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

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

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



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

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

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

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

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier suivants ont été pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ▶ 0 % sur 100 % du portefeuille immobilier direct.
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ▶ 67,16 % du portefeuille immobilier total, basés sur 77,59 % du portefeuille avec ces informations disponibles.

Pour les investissements en direct, les indicateurs optionnels suivants ont été pris en compte :

- Émissions de Gaz à effet de serre (GES) ▶ 150,17 kWhEF/m².an
- Intensité énergétique en énergie finale ▶ 10,28 kgCO₂eq/m²

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

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





La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2022 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds% d'actifs	Pays
PARIS - 49-51 BOÉTIE	BUREAUX	6,98 %	France
AUSTERLITZ	BUREAUX	6,32 %	France
LA DÉFENSE - PALATIN II ET III	BUREAUX	6,13 %	France
PERSPECTIVES	BUREAUX	5,03 %	France
OKABE	BUREAUX	3,70 %	France
CORBAS - RUE DES CORBÈGES	LOGISTIQUE	3,37 %	France
ALPE D'HUEZ	HÔTEL	3,34 %	France
NEUILLY-SUR-SEINE 127 CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	3,01 %	France
ST-OUEN - EUROSQUARE II	BUREAUX	2,99 %	France
FABRIK	BUREAUX	2,92 %	France
BUCHELAY	COMMERCE	2,78 %	France
SAINT-DENIS - PORTES DE FRANCE	BUREAUX	2,61 %	France
CHÂTILLON - LE CARAT 1	BUREAUX	2,44 %	France
SAINT-OUEN - DOCK-EN-SEINE	BUREAUX	2,41 %	France
MINERALIS	BUREAUX	2,28 %	France



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

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

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 64,30 %.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 64,30 %.

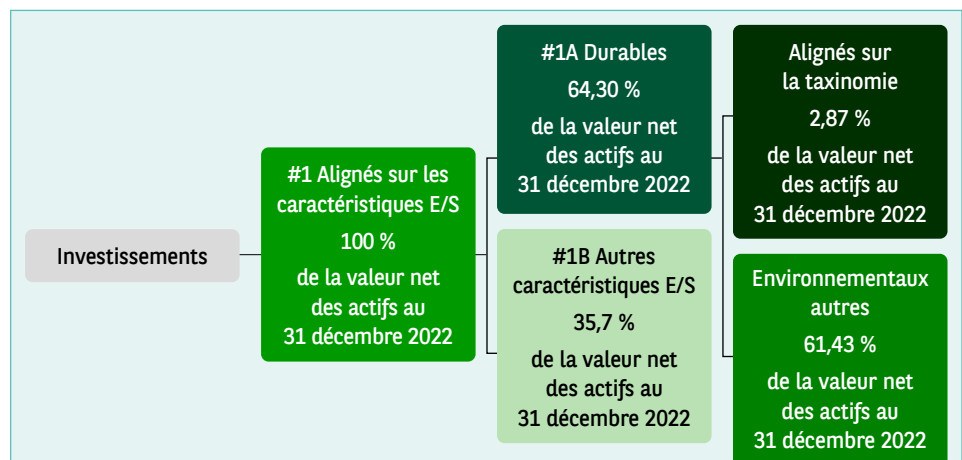
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie est de 2,87 %.

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

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

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

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



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

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

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

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



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

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

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



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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

Oui :

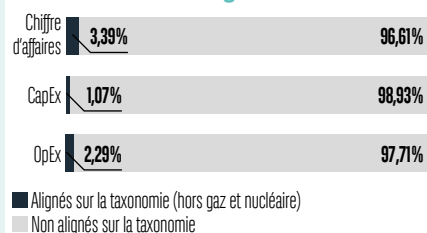
Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

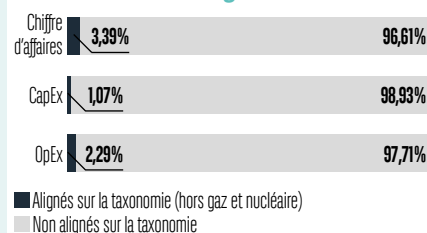
Non

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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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

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

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

Le présent rapport annuel est le premier rapport annuel incluant une annexe établie selon le format prescrit par l'annexe IV du règlement délégué (UE) 2022/1288. Cette section n'est par conséquent pas applicable au présent rapport annuel.

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





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



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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 61,43 %.

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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxinomie était de 2,87 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxinomie « Atténuation du changement climatique ».

Processus concernant l'alignement taxinomique :

Le règlement sur la taxinomie se limite actuellement à déterminer si une activité économique est écologiquement viable. Pour prouver l'alignement taxinomique d'une activité économique, les quatre étapes suivantes doivent être vérifiées et la conformité complète doit être prouvée :

- I. Un investissement est écologiquement viable s'il finance une ou plusieurs activités économiques jugées écologiquement viables en vertu du Règlement sur la taxinomie.
- II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux suivants :
 1. Atténuation des changements climatiques,
 2. Adaptation aux changements climatiques,
 3. Utilisation durable et protection des ressources en eau et en mer,
 4. Transition vers une économie circulaire,
 5. Prévention et contrôle de la pollution ;
 6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Le règlement sur la taxinomie précise le sens de la « contribution substantielle » pour chaque objectif environnemental. Les activités économiques qui sont pleinement conformes à l'objectif environnemental respectif apportent une contribution substantielle. En outre, les activités économiques qui permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux (dites activités habilitantes) peuvent également apporter une contribution substantielle. Pour l'atténuation des changements climatiques, il existe également une troisième catégorie d'activités transitoires. Il s'agit d'activités économiques pour lesquelles il n'existe pas actuellement une alternative économiquement

viable à faible teneur en carbone mais qui soutient la transition vers une économie neutre sur le plan climatique. Ainsi, les activités économiques peuvent également contribuer de façon importante à l'atténuation des changements climatiques si elles entraînent des émissions de carbone particulièrement faibles, du moins par rapport aux autres activités économiques du secteur.

- III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH, disponibles jusqu'à présent uniquement pour l'adaptation aux changements climatiques.

L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki : tremblements de terre, incendies ; tempêtes de vent, vagues de chaleur, sécheresse, précipitations et glissements de terrain ont été évalués.

Aucune exposition importante pour les actifs Anglet, Forum des Coignièrès et Nantes Eknow n'a été relevée.

Un risque de canicule et d'incendies (note de 5) a été identifié sur l'actif de Garons, ce qui n'est pas surprenant compte tenu de l'emplacement de l'actif dans le sud de la France.

Une évaluation plus poussée a déjà été réalisée pour Forum des Coignièrès et un plan d'action est en cours de mise en place pour adresser un risque moyen de vague de chaleur. Pour les autres trois actifs, une évaluation plus poussée est prévue en 2023 pour s'assurer qu'aucune vulnérabilité climatique n'est identifiée en fonction de l'exposition au risque climatique.

Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

- IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail. Des procédures appropriées doivent être mises en place pour assurer le respect des accords mondiaux tels que les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'homme, y compris les accords internationaux de protection du travail. Par conséquent, des procédures de conformité et de ressources humaines sont établies au niveau ministériel pour assurer le respect de ces garanties minimales.



Processus de vérification de l'alignement taxonomique chez BNPP REIM :

I. « Immobilier et construction » est classé par les Actes délégués de la Taxinomie de l'UE en sept activités économiques différentes. Ces activités économiques sont les suivantes :

- Construction et bâtiments neufs (1)
- Rénovation des bâtiments existants (2)
- Installation et entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (3)
- Installation et entretien et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (4)
- Installation et entretien et réparation des instruments et dispositifs de mesure, de régulation (5)
- Installation, entretien et réparation de technologies d'énergies renouvelables (6)
- Acquisition et propriété de bâtiments (7)

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds sont classés comme activités économiques selon (7) : Acquisition et propriété des bâtiments. Le respect des critères de sélection technique est vérifié au moins une fois par an.

II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux.

Tous les bâtiments alignés taxonomiques de ce fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques pour l'activité économique « acquisition et propriété des bâtiments ». Le respect des critères techniques de dépistage est vérifié au moins une fois par an.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxinomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères d'examen préalable du DNSH des cinq autres objectifs environnementaux. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail.

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

Les entités BNPP REIM investissent uniquement au nom de leurs fonds gérés (aucun engagement des parties prenantes pour des investissements en raison de l'absence d'investissements). Au cours du processus de prise de décisions d'investissement pour l'acquisition de leurs fonds, les impacts négatifs sont évalués et des mesures appropriées sont prises pour les gérer, les réduire, les prévenir, les atténuer ou y remédier - dans la mesure où la stratégie d'investissement durable de chaque fonds est énoncée. Chaque année, la mise en œuvre de ces actions et leurs résultats sont présentés au niveau des fonds et des entités.

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



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



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

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



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

Au cours de l'année 2022, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants

- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

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

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





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

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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

N/A

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

N/A

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

N/A

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

N/A



GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

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

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



TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022, le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 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 n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Club Med de l'Alpe d'Huez - Huez (38)

N° ADEME : FR200181_03KLJL



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change