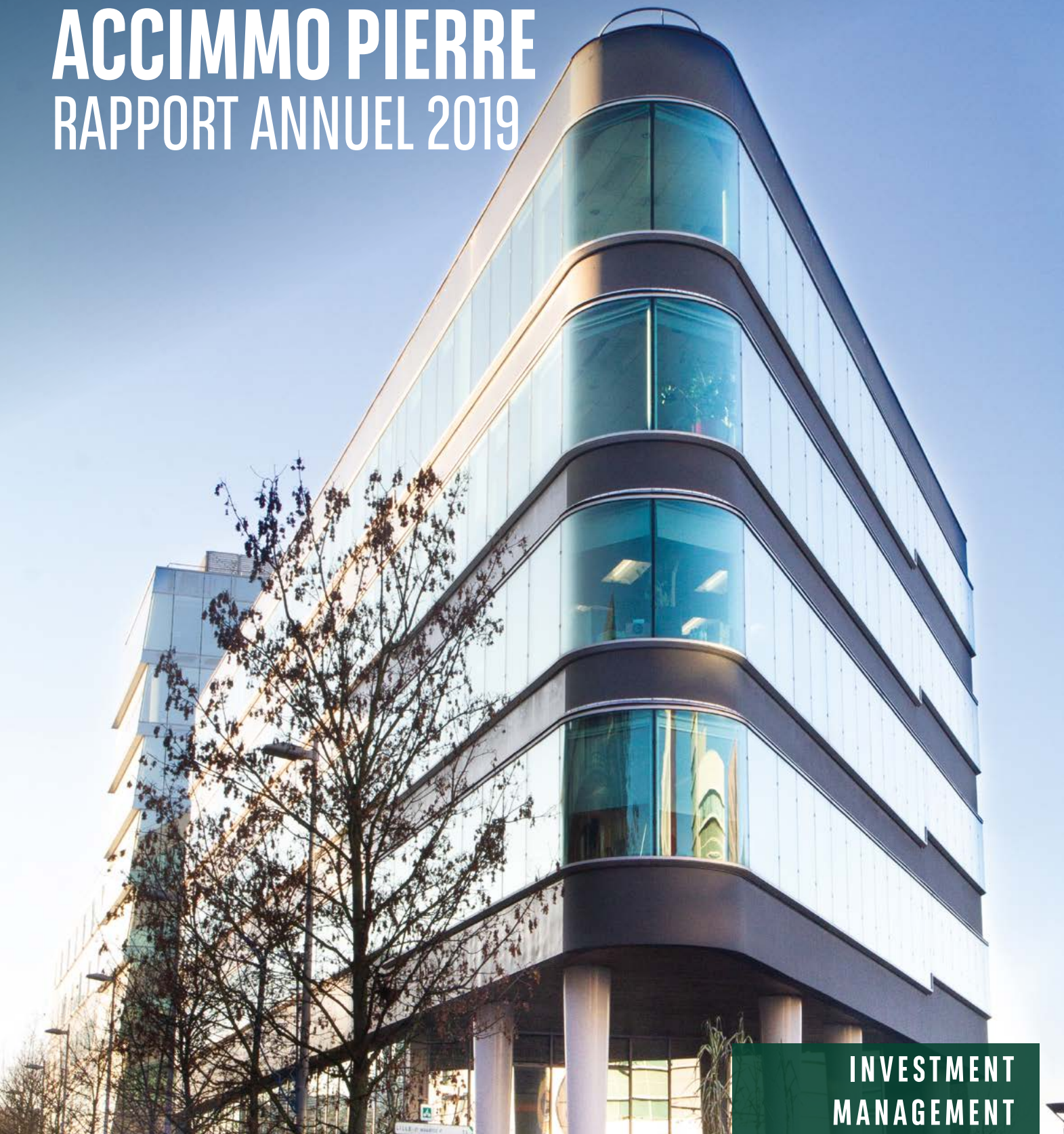


ACCIMMO PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2019



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 : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278

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

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

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



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur
du Fund Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

*Directeur Général
Délégué en charge
des activités Finance
et Corporate*

Cyril de FRANQUEVILLE
Membre du directoire

*Directeur Général
Délégué en charge
du Fund Management,
du Fund Raising
et du Développement
et du Marketing*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Frédéric JANBON**, CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-président

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

Membres

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

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 : 2 279 519 766 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

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

Visa AMF : SCPI n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 - Note d'information actualisée en décembre 2019.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Christian BOUTHIE**
46300 GOURDON

Vice-Président

- **Patrick KONTZ**
40600 BISCARROSSE

Membres

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- **Jones Lang Lasalle Expertise**
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 2019 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	24
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	26
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	28
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 _____	34
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 SEPTEMBRE 2020 _____	60
GLOSSAIRE _____	64



Éditorial

Par Guillaume Pinlon,
Fund Manager
de la SCPI Accimmo Pierre



Accimmo Pierre aura mis à profit l'année 2019 pour poursuivre son développement, porté notamment par un clair appétit des investisseurs séduits par les performances de la pierre-papier : avec une collecte d'environ 500 M€ sur l'année, votre SCPI se range parmi les fonds d'investissement dédiés aux particuliers pouvant prétendre à l'acquisition d'immeubles de grande taille, susceptibles d'attirer les grandes signatures locatives et pour lesquels l'offre de services, dont la mise en place au profit des utilisateurs des locaux est un enjeu très important, peut être fortement structurée.

Cette forte collecte s'explique en grande partie par la résilience de la pierre-papier, qui se confirme année après année, dans un contexte économique mondial toujours chahuté et qui a dû affronter sur les premiers mois de 2020 la situation très inédite liée à la Covid-19. Dans un environnement de «taux négatifs» dont les perspectives d'évolution à la hausse semblent s'éloigner, les performances d'Accimmo Pierre demeurent attractives. Une distribution proche des 4% et une croissance du prix de la part de 1,3% en 2019 offrent une performance globale d'environ 5,3%, avec un patrimoine qualitatif qui se renforce régulièrement.

« Un acteur incontournable de son marché, offrant une belle résilience »

Ainsi, votre SCPI a sécurisé un montant d'investissement de près de 600 M€ au cours de l'année : six immeubles ont été acquis - pour un total de 318 M€ (AEM) - et deux autres sont sous promesse d'acquisition au 31 décembre 2019, pour un montant de 280 M€. Une promesse d'achat a par ailleurs été signée au 1^{er} semestre 2020 sur un immeuble de bureaux en 1^{re} couronne parisienne, pour un montant d'environ 160 M€.

Plus généralement, votre SCPI évolue dans un marché de l'investissement extrêmement concurrentiel : le volume transacté en 2019 de 41,5 Mds € est largement supérieur à celui de 2018 (+19%), qui était déjà celui d'une année record. L'année 2020 devrait enregistrer les effets des quelques mois de confinement. Ils ont été nets sur les volumes d'investissement de mi-mars à fin mai 2020 où ces derniers ont reculé de plus de 40%, comparativement à la même période en 2019. Cette compétition forte engendre des délais de transaction plus importants que par le passé : préparer l'avenir au travers de prises de positions en VEFA¹ fait ainsi partie des moyens mis en œuvre pour préserver la compétitivité de votre SCPI.

En termes de revenus, la distribution a pu être légèrement augmentée par rapport à 2018, à 8,10 € par part pour une année de jouissance complète. Cette distribution résulte directement des loyers perçus par la SCPI, eux-mêmes découlant du bon niveau d'occupation des immeubles. Avec un TOF² ASPIM s'établissant à 91% (en légère hausse par rapport à celui de l'année passée), la SCPI bénéficie du bon travail de gestion de ses immeubles. Néanmoins, à l'heure où s'écrivent ces lignes, la prudence est de mise face aux conséquences qui se prolongent de la crise de la Covid-19.

L'année 2019 est positive à bien des égards : nouvelle appréciation significative du patrimoine, sécurisation de certains locataires importants ou encore l'attrait auprès des investisseurs qui ne se dément pas. Tous ces éléments permettent d'aborder les nombreux défis à venir – et ils ne manqueront pas ! – dans de bonnes conditions et de renforcer, pour les porteurs de parts, la résilience de leur patrimoine, qui sera l'élément déterminant pour surmonter les à-coups raisonnablement anticipés.

¹ VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

² TOF : Taux d'Occupation Financier

LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ

NOM ACCIMMO PIERRE
 TYPE Immobilier diversifié Île-de-France
 et grands marchés régionaux
 NOMBRE DE PARTS 14 898 822
 CAPITAL 2 279 519 766 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 53 305

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

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles*	2 896,97	194,44 €
Valeur de réalisation	2 696,92	181,02 €
Valeur de reconstitution	3 236,42	217,23 €

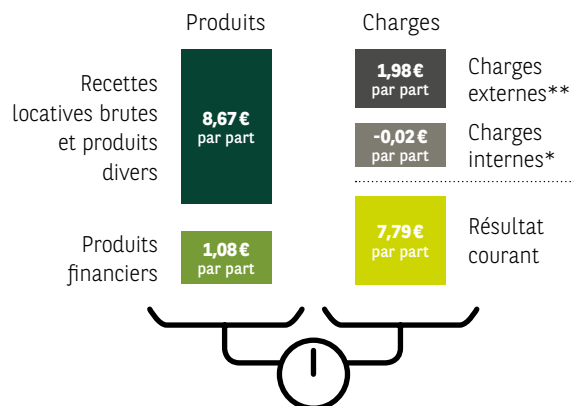
LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance	8,10 €/part
Report à nouveau cumulé	0,54 €/part
Parts souscrites en 2019	2 515 550 parts
Retraits en 2019	258 359 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2019**	203,00 €/part
Valeur de retrait	184,87 €/part

* Incluant les participations.

** Une augmentation du prix de souscription de la part est intervenue le 8 avril 2019. À partir de cette date, le prix de souscription est passé de 201,00 € à 203,00 €.

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provisions pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

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

PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
4,19 %	4,45 %	4,01 %	+1,27 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent);
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019;
- **La variation du prix de la part 2019 / 2018** se détermine par la division de l'écart entre le prix de souscription moyen 2019 et le prix de souscription moyen 2018 par le prix de souscription moyen 2018.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

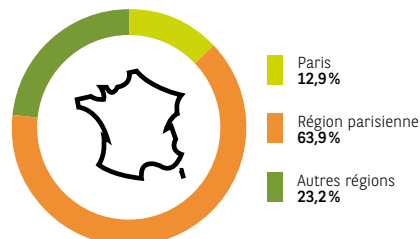


* Moyenne annuelle 2019.

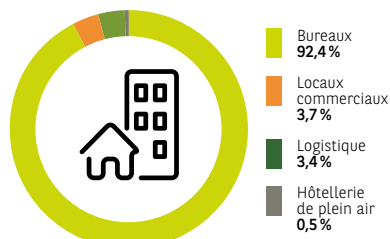
** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

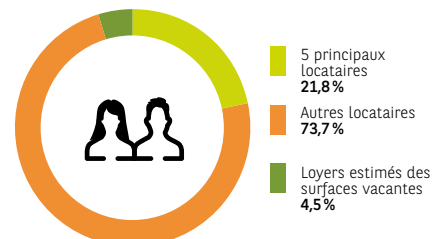
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

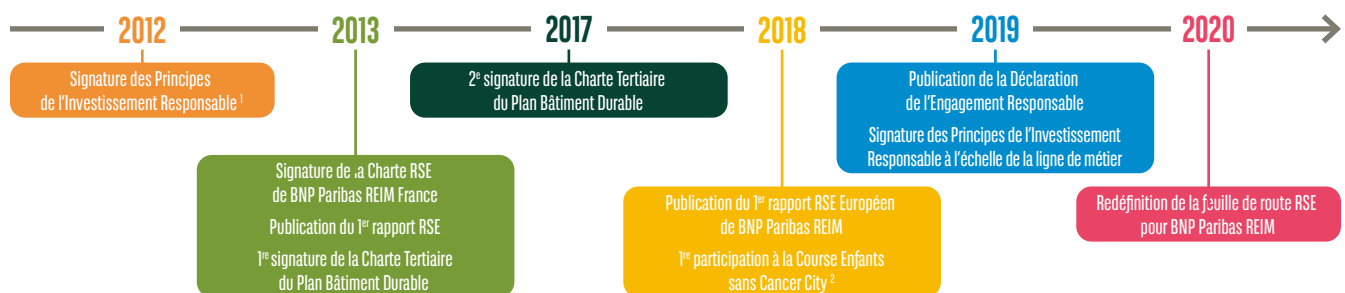
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) ⁽¹⁾. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence.

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.

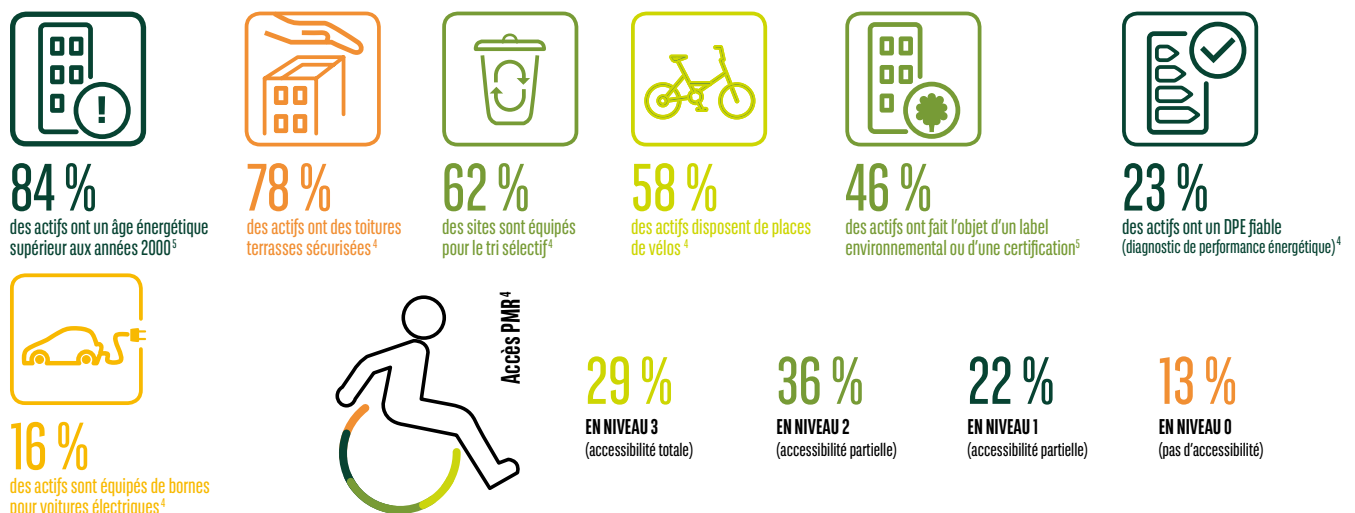


L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 79% des actifs d'Accimmo Pierre sont dans le panel RSE ³ de BNP Paribas REIM France.



¹ Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

² Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la « Course Enfants sans Cancer City » organisée par « Imagine for Margo ». Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (<https://imagineformargo.org/>).

³ Panel RSE : sélection des 252 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

⁴ Indicateurs exprimés en % du nombre d'actifs.

⁵ Indicateurs exprimés en % de la valeur vénale des actifs.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1%, dans un environnement économique international marqué par les tensions commerciales. En France, la croissance économique s'est montrée plus résiliente en 2019 (+1,3%) que celle de ses principaux partenaires européens.

Pour 2020, une contraction importante du PIB, en France et en Europe, est désormais attendue suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par les gouvernements français et européens et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normale le plus rapide possible.

L'Île-de-France reste portée par le secteur tertiaire qui a contribué à la bonne résistance de l'emploi régional au cours de l'année 2019 (82 000 emplois créés en 2019). Suite au ralentissement économique attendu du fait de la pandémie de Covid-19, le solde de créations d'emplois devrait être négatif pour 2020.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

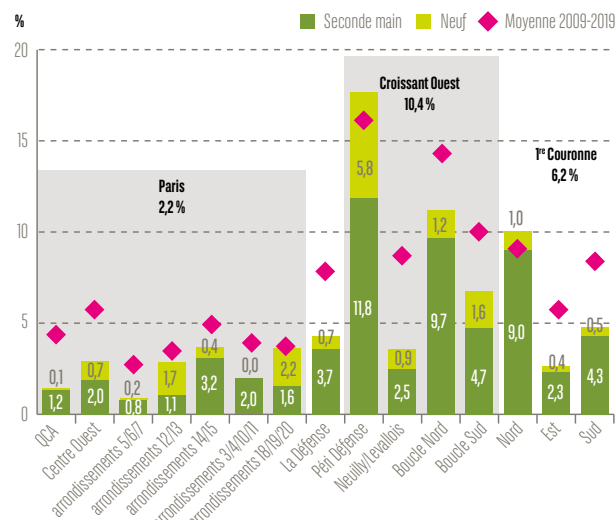
Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin.

Avec 2 316 500 m² de volumes placés en 2019, le marché des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10% par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200 m²).

De manière générale, le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs géographiques. On note tout de même de belles progressions, notamment celles de la 1^{re} Couronne Nord (+79%), et des Boucles Sud (+48%) et Nord (+24%). Il s'agit globalement de secteurs qui profitent du début de report des utilisateurs parisiens vers la périphérie. La Défense finit également l'année en légère progression (+8% sur un an). Faute d'offre disponible, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris affiche une baisse de 13% de la demande placée sur un an (407 000 m²). Il reste tout de même proche de sa moyenne décennale et représente 18% du volume global des transactions sur l'année 2019.

Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5,0% en Île-de-France fin 2019, mais certaines disparités persistent entre les différents marchés.

Taux de vacance des bureaux en Île-de-France à fin 2019



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France. Si en 2019 la demande placée a été contrainte par le manque d'offre, le taux de vacance a continué de se contracter pour atteindre 1,3%. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris.

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif. Ce modèle fait intervenir un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2019, la demande placée pour du coworking s'est établie à près de 180 000 m² sur l'ensemble de l'Île-de-France (+38% sur un an) et s'exporte désormais au-delà du seul QCA de Paris. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec 1 938 800 m² commercialisés en 2019, le marché des bureaux en régions* finit l'année sur une nouvelle augmentation de 8%.

Lyon domine le classement avec un nouveau volume record. Une

autre ville a connu une année exceptionnelle en 2019 : il s'agit de **Bordeaux** qui dépasse pour la première fois la barre des 200 000 m² placés, ce qui lui permet de se hisser sur la 3^e marche du podium. Elle ne parvient néanmoins pas à inquiéter **Lille**, qui conforte sa 2^e place. Au pied du podium, on retrouve **Aix/Marseille** qui a connu une très bonne année 2019. Enfin, si **Nantes** et **Toulouse** présentent un volume quasi similaire, leur trajectoire est bien distincte. **Toulouse** est en baisse significative après une année 2018 record, tandis que **Nantes** enregistre sa meilleure performance.

À noter : **Rennes** et **Montpellier** se rapprochent considérablement du top 6 historique.

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

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce en France a atteint 534 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2019 (+2,6% par rapport à 2018). Les secteurs qui ont le mieux performé sont une fois de plus les magasins alimentaires spécialisés (notamment le bio) et la restauration (particulièrement les fast-food). À l'inverse, l'habillement continue à voir son chiffre d'affaires reculer en 2019.

Si la part du e-commerce dans la totalité du commerce de détail reste encore faible (près de 9%), le e-commerce continue de progresser en France. Le chiffre d'affaires du e-commerce a augmenté de 12% en 2019, pour atteindre 103,4 milliards d'euros.

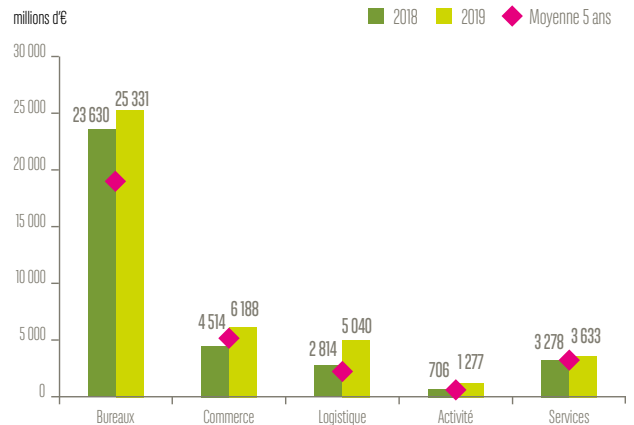
En 2019, 6,2 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une hausse de 38% par rapport à 2018. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes. On note par exemple la vente emblématique du 1^{er} magasin vitrine de la marque Nike sur les Champs-Élysées pour plus de 600 millions d'euros ou encore le portefeuille Leonardo, avenue Montaigne, pour 250 millions d'euros.

Au sujet des taux de rendement, les actifs « Prime » parisiens affichent des taux record proches de 2,50% (voire moins pour certains actifs présentant d'importants potentiels de création de valeur).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Un contexte économique résistant de 2019 et des taux financiers très bas ont poussé les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Ainsi le marché a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

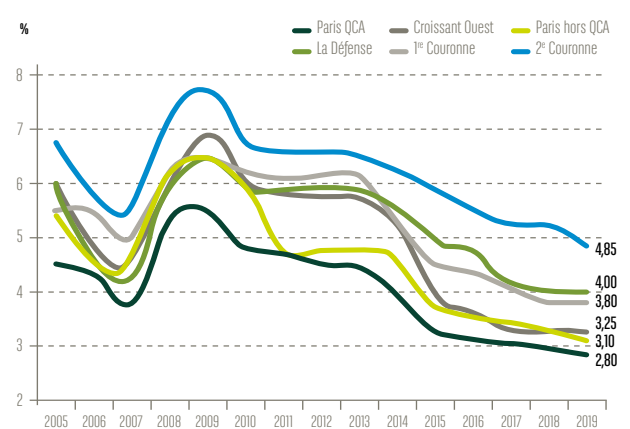


Source : BNP Paribas Real Estate

Cette année, le marché des Bureaux concentre un peu plus de 60% des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en Bureaux s'élevaient à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui y ont investi plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Ainsi, c'est le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1^{res} et 2^{es} couronnes affichent également des croissances positives. Les Régions n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais très dynamique.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux « prime » poursuivre leur compression. Ainsi, le taux « prime » Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3%. En Régions, le taux « prime » se comprime à 3,5% dans le marché lyonnais.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

INVESTISSEMENTS

Accimmo Pierre a réalisé 6 acquisitions d'actifs en 2019. Ils ont représenté un volume d'investissement global de plus de 318 M€ acte en main (AEM) pour une surface totale d'environ 118 000 m². Le taux de rendement moyen à l'acquisition s'établit à 4,0%, contre 4,2% au titre des acquisitions 2018.

L'ensemble de ces acquisitions a été réalisé en direct par votre SCPI. Il s'agit de 5 actifs de bureaux, dont deux acquis sous forme de VEFA, et d'une plateforme logistique actuellement en développement, situés en Île-de-France et en région.

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

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date d'achat
Euravenir - LILLE (59)	3 094	Bureaux	17,7	08/02/2019
Fabrik - MONTREUIL (93)	18 696	Bureaux	117,1	06/03/2019
Logistique Easydis CORBAS (69)	76 832	Entrepôt	111,3	25/03/2019
Euralliance LA MADELEINE (59)	4 830	Bureaux	19,4	27/05/2019
Carrés du Golf AIX-EN-PROVENCE (13)	4 381	Bureaux	20,5	06/11/2019
Ekknown - NANTES (44)	10 870	Bureaux	32,3	06/11/2019
TOTAL	118 078		318,3	

* AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

Euravenir - Lille (59)

Votre SCPI a réalisé, en février 2019, l'acquisition de l'immeuble Euravenir, situé à Lille (59).

Cet immeuble de bureaux récent, livré en 2014, est totalement loué à 5 locataires, dont le principal est EDF. Il est localisé à quelques mètres de la sortie de la gare TGV Lille Europe et profite ainsi de ce nœud de communications important, tant d'un point de vue local qu'europpéen.



Euravenir - Lille (59)

Fabrik - Montreuil (93)

Le 6 mars 2019, Accimmo Pierre a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Montreuil (93), en première couronne parisienne. L'immeuble développe une surface d'environ 18 700 m² et représente un volume d'investissement de plus de 117 M€.

L'immeuble est localisé dans le quartier du bas Montreuil, un secteur reconnu de l'est parisien offrant un parc tertiaire établi de plus de 370 000 m² de bureaux (développé dans les années 2000) et un taux de vacance proche de zéro, preuve de l'intérêt stratégique de cette zone.

Le quartier bénéficiera également de la dynamique de développement du Grand Paris et notamment de celle de l'Est parisien (projet Reinventing Cities de la Porte de Montreuil). Il est totalement loué au Ministère des Finances pour une durée résiduelle de 8 années.



Fabrik - Montreuil (93)

Logistique Easydis - Corbas (69)

Dans le cadre de sa politique de diversification de ses investissements, votre SCPI a finalisé, fin mars 2019, l'acquisition d'une importante plateforme logistique en VEFA située à Corbas (69). Cet investissement représente un volume d'environ 110 M€. La plateforme est en cours de construction et devrait être livrée au 2^e semestre 2020.

Easydis en sera locataire pour une durée ferme de 10 années.

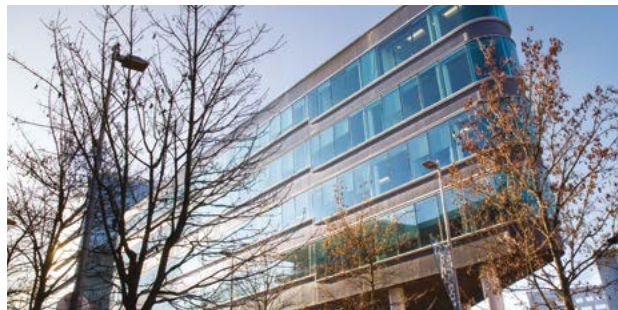


Logistique Easydis - Corbas (69)

Euralliance - La Madeleine (59)

Le 27 mai 2019, l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à La Madeleine, commune de l'agglomération lilloise (59), a été réalisée.

L'immeuble développe une surface d'environ 4 800 m² et est loué à 4 locataires, dont le principal est la Métropole lilloise (MEL) avec 2 300 m². Situé à proximité de la gare TGV Lille Europe et sur l'axe menant à Marcq-en-Barœul, cet actif bénéficie d'une localisation attractive.



Euralliance - La Madeleine (59)

Carrés du Golf - Aix-en-Provence (13)

Le 6 novembre 2019, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de bureaux en VEFA¹ localisé dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence (13). L'actif développera une surface totale de 4 400 m² environ et sera certifié HQE² Excellent et BREEAM³ Very Good. Sa livraison est prévue en fin d'année 2020. Il est intégralement pré-loué, dans le cadre d'un BEFA⁴ d'une durée ferme de 9 années avec EDF.



Perspective de Carrés du Golf - Aix-en-Provence (13)
Illustration non contractuelle

Ekknown - Nantes (44)

Localisé dans la ZAC Chantrerie, dans le nord de l'agglomération nantaise, l'immeuble Ekknown a été acquis en VEFA¹ début novembre 2019. Il s'agit d'un immeuble de bureaux composé de deux bâtiments d'une surface totale de près de 11 000 m², dont la livraison devrait intervenir en deux temps, fin 2020 pour le bâtiment sud et au 2^e trimestre 2021 pour le bâtiment nord.

La ZAC bénéficie d'une bonne accessibilité routière et connaît une réelle dynamique de développement, avec l'installation de sociétés de haute technologie et d'établissements d'enseignement et de recherche. L'actif est en partie pré-commercialisé, dans le cadre d'un BEFA⁴ d'une durée ferme de 6 années portant sur 31% des surfaces. En parallèle de la pré-commercialisation locative de l'actif, une indemnité compensatrice de loyers de 2 années sera perçue dès la livraison.

¹ Vente en l'État Futur d'Achèvement.

² Haute Qualité Environnementale.

³ Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

⁴ Bail en État Futur d'Achèvement.



Perspective d'Ekknown - Nantes (44)
Illustration non contractuelle

Outre les acquisitions d'ores et déjà réalisées, l'activité à l'investissement s'est également traduite par la signature, en fin d'année 2019, de deux promesses d'acquisition portant sur :

- un immeuble de bureaux situé à Saint-Ouen (93) pour un volume de 217 M€. Il est intégralement loué à un organisme public dans le cadre d'un bail de 9 années fermes.
- un second immeuble de bureaux situé à Nantes (44), en VEFA¹, pour un volume de 62 M€. Cet actif, qui fait partie du même portefeuille que les immeubles Carrés du Golf à Aix-en-Provence (13) et Ekknown à Nantes (44), sera livré fin 2022.

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 5 nouveaux actifs, pour un volume d'investissement total de 76,0 M€ AEM, exploités par la même enseigne (Sandaya).

Le patrimoine de cet OPPCI, au 31 décembre 2019, se compose de 14 actifs représentant une valorisation globale proche de 170 M€ HD et offre un taux de rendement moyen de 5,98% sur le loyer net.

La quote-part de détention d'Accimmo Pierre au capital de PAPF1 se situe à 9,2% au 31 décembre 2019. Cette participation devrait continuer à être diluée dans les prochains mois, au fur et à mesure des investissements réalisés par PAPF1.

CESSION

En vertu de sa politique d'arbitrage ciblée, Accimmo Pierre a réalisé la cession d'un seul actif en 2019. Il s'agit de l'immeuble « Pelissier » situé à Malakoff (92), dont la vente est intervenue le 21 janvier 2019, pour un montant supérieur à 26 M€. L'opportunité de céder l'immeuble à un prix supérieur à sa valeur nette comptable (23,4 M€) qui plus est sans travaux réalisés sur la période de détention, a permis de cristalliser un très bon retour sur investissement pour votre SCPI.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de cession
Avenue Pierre Brossolette MALAKOFF (92)	6 084	Bureaux	26,5	21/01/2019
TOTAL	6 084		26,5	

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Au 31 décembre 2019, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 2 897 M€, constitué de 92,4% de bureaux. 77% des immeubles sont situés en région parisienne.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Logistique	Hôtellerie de plein air	TOTAL
Paris	12,9%	0,0%	0,0%	0,0%	12,9%
Région Parisienne	61,5%	2,4%	0,0%	0,0%	63,9%
Autres régions	18,0%	1,3%	3,4%	0,5%	23,2%
TOTAL	92,4%	3,7%	3,4%	0,5%	100,0%

À l'exclusion d'Immosiris, participation non contrôlée.

Sans changement par rapport à 2018, votre SCPI est majoritairement investie en bureaux à fin 2019. Seule évolution notable cette année, la poche logistique s'est encore appréciée, conséquence de l'avancement du chantier de la plateforme logistique située à Corbas (69).

Les premiers pas de votre SCPI sur la voie de la diversification typologique ont donc été réalisés au travers de l'acquisition d'un actif logistique. Cette recherche de diversification est appelée à se développer, sur différentes typologies.

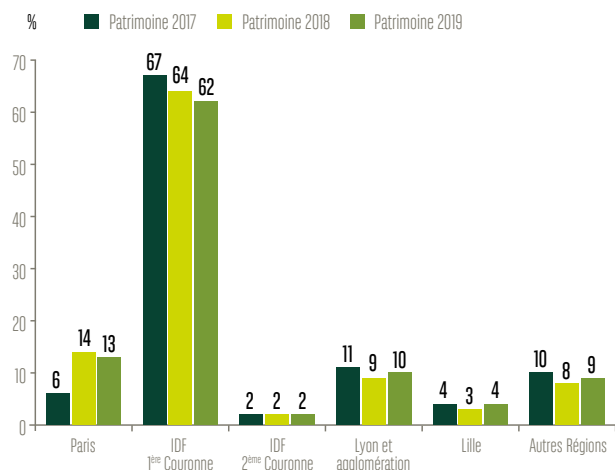
Les deux graphiques ci-dessous présentent l'évolution de la répartition géographique et de l'âge du patrimoine, en intégrant les valeurs d'expertise des immeubles détenus via des participations contrôlées (SAS Issy Bords de Seine 2, SCI Lyon Business Parc, SCI Néon, SCI Carat et SCI Fontenay et L'OPPCI PAPF1) et en excluant Immosiris, non contrôlée.

Les acquisitions 2019 ont porté sur des immeubles de bureaux, à la fois en Île-de-France et en région. Même si les volumes investis en région demeurent limités par rapport à Paris et à sa région, le portefeuille de trois immeubles en VEFA (et de ce fait non compté intégralement dans les valeurs d'expertise de fin d'année) acquis ou sous promesse augmentera significativement l'exposition de votre SCPI aux marchés porteurs régionaux, avec un volume d'investissement d'environ 115 M€.

En conséquence, la part des immeubles parisiens dans le total du portefeuille recule de près de 1 point, pour s'établir à 12,9% (contre encore 13,8% en décembre 2018). Les projets d'acquisition déjà sécurisés et prévus pour 2020, localisés en Île-de-France et en régions, devraient encore renforcer cette évolution.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

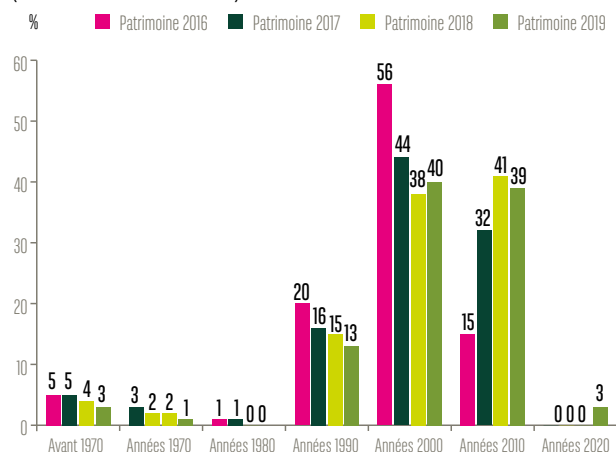
(en % des valeurs vénales)



La répartition géographique du patrimoine est relativement stable, les progressions des régions lilloise (2 acquisitions en 2019) et lyonnaise (progression du chantier de la plateforme logistique de Corbas) se faisant au détriment de l'exposition à Paris et sa région, qui reste néanmoins le plus fort composant du patrimoine (77%).

RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

(en % des valeurs vénales)



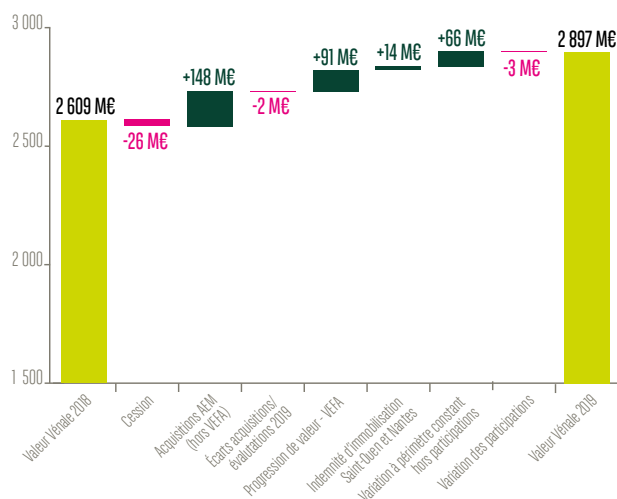
Dernier élément structurant du portefeuille, « l'âge énergétique » du patrimoine s'améliore : les acquisitions de l'année ne concernent que des immeubles neufs ou récents, ce qui porte la part des immeubles datant des années 2000 ou plus récentes (dont désormais des immeubles de la décennie 2020) à près de 83% (contre 79% un an plus tôt).

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2019 ont fait ressortir une valeur vénale de 2 897 M€ (dont 177 M€ de participations) contre 2 609 M€ (dont 180 M€ de participations) à fin 2018.

Cette progression de 288 M€ résulte :

- de la progression de la valeur vénale des immeubles, à périmètre constant, de 63 M€ (+2,4%), conséquence principalement de la compression des taux de rendement constatée pendant l'année. Cette progression se décompose en une hausse de 66 M€ pour les immeubles détenus en direct et une baisse de 3 M€ pour les actifs détenus via des participations, correspondant à la correction de valeur apportée sur un centre commercial localisé à Clermont-Ferrand (63);
- de la cession d'un actif localisé à Malakoff (92) pour 26 M€;
- de l'impact des acquisitions sur la période :
 - acquisition de trois immeubles de bureaux (+148 M€),
 - progression de la valeur des immeubles acquis en VEFA, au fur et à mesure de la progression des chantiers (91 M€),
 - baisse de valeur constatée de 2 M€, correspondant à l'écart entre le prix d'acquisition droits et frais inclus et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2019. Cette baisse, relativement mécanique, correspond aux droits de mutation.
- du paiement d'indemnités d'immobilisation pour les acquisitions prévues courant 2020 (pour un immeuble important localisé en première couronne parisienne à Saint-Ouen (93) et un second localisé à Nantes (44), pour un montant de 14 M€).



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

	2018		2019		Variation de la valeur par part (en %)
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	
Valeur de réalisation	2 246 355	177,70	2 696 917	181,02	1,9%
Valeur de reconstitution	2 709 997	214,37	3 236 421	217,23	1,3%

NB : Il est à noter que compte tenu de la collecte de capitaux et des investissements réalisés en 2019, la comparaison en milliers d'euros avec 2018 n'est pas pertinente.

Par part, les valeurs de réalisation et de reconstitution progressent de respectivement 1,9% et 1,3%, en lien avec la hausse des valeurs vénales à périmètre constant.

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 81 immeubles, dont 74 actifs détenus en direct et 7 sous forme de participations.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Selon la définition du TOF «ASPIM», les immeubles loués sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de «franchise de loyer».

À fin décembre 2019, le taux d'occupation financier «ASPIM» s'établit à 91,4% en moyenne sur l'exercice 2019, en hausse de 1,6 point par rapport à la moyenne 2018.

La part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à seulement 4,5% en moyenne en 2019, en baisse de 2,6 points par rapport à 2018.

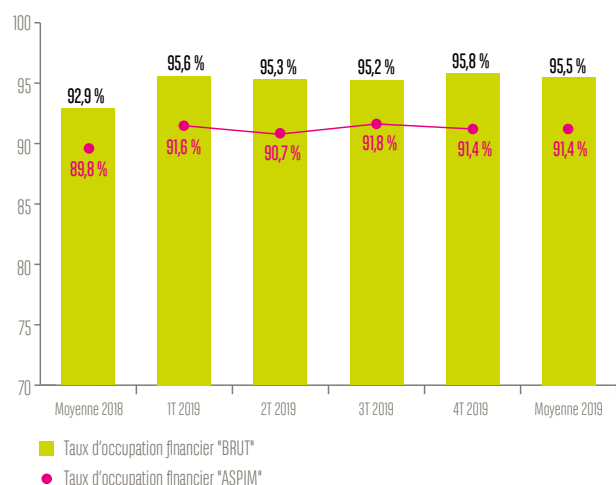
Cette baisse, résultat des efforts importants déployés notamment par les équipes d'asset management, s'explique pour partie par les nouvelles acquisitions de l'année (qui, hormis les VEFA, ont été consacrées presque exclusivement à des immeubles loués à 100%) et, pour une part significative, par plusieurs signatures importantes, comme celle de Gevers & Ores sur l'immeuble Palatin II & III à La Défense (92) ou encore le renouvellement signé avec Aoste, sur le parc tertiaire à Saint-Priest, portant sur environ 4 000 m².

Par ailleurs, les locations sous franchises de loyer sont en hausse par rapport à 2018 (+1 point). Même si cet impact est préjudiciable au TOF ASPIM à court terme, il reflète néanmoins une activité locative soutenue, dans la mesure où ces aménagements de loyer concernent de nouvelles signatures ou des renouvellements importants de baux, et donc des revenus locatifs sécurisés pour le futur.

Au titre de l'exercice 2019, le TOF brut (hors effet des franchises) s'élève à 95,5%.

	Moyenne 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne 2019
TOF BRUT	92,9%	95,6%	95,3%	95,2%	95,8%	95,5%
TOF «ASPIM»	89,8%	91,6%	90,7%	91,8%	91,4%	91,4%
Locaux loués en franchise de loyer	3,1%	4,0%	4,6%	3,4%	4,4%	4,1%
LOCAUX VACANTS	7,1%	4,4%	4,7%	4,8%	4,2%	4,5%
En travaux ou sous promesse de vente	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Locaux disponibles à la location	7,1%	4,4%	4,7%	4,8%	4,2%	4,5%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2019

Les congés intervenus en 2019 représentent 25 772 m² de bureaux, près de 4,9 M€ de loyers et 21 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
89-91, bd National LA GARENNE-COLOMBES (92)	3 633	Bureaux	ARKEMA FRANCE
6, allée Irène Joliot Curie SAINT-PRIEST (69)	3 995	Bureaux	AOSTE
8-10, avenue du Stade de France SAINT-DENIS (93)	1 815	Bureaux	DELL
89-91, bd National LA GARENNE-COLOMBES (92)	1 135	Bureaux	ALTUGLAS INTERNATIONAL
6, allée Irène Joliot Curie SAINT-PRIEST (69)	1 910	Bureaux	AIR LIQUIDE
2-6, rue Paul Vaillant Couturier MALAKOFF (92)	988	Bureaux	ESERVGLOBAL
<i>Autres (15 locataires)</i>	<i>12 296</i>		
TOTAL	25 772		4 884 K€, soit 3,9% du total des loyers de la SCPI

Deux libérations sont intervenues en 2019 sur l'immeuble Vision Défense à La Garenne-Colombes (92). Ces départs représentent près de la moitié des surfaces de l'actif mais vont rendre possible la rénovation partielle de l'immeuble ainsi que sa modernisation, pour le rendre plus à même d'attirer de nouveaux locataires dans un secteur compétitif.

La seconde plus importante fin de bail 2019 est intervenue en milieu d'année, sur un actif situé à Saint-Priest (69). Néanmoins, elle apparaît aussi dans les grandes relocations de l'année, dans la mesure où ce locataire a été re-sécurisé dans les locaux pour une nouvelle période de 6 années fermes.

LES PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS DE 2019

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant 23 756 m² de bureaux et commerces, et l'arrivée de 28 locataires pour près de 4,2 M€ de loyers.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
6, allée Irène Joliot-Curie SAINT-PRIEST (69)	3 995	Bureaux	AOSTE
Palatin II & III PUTEAUX LA DÉFENSE (92)	1 865	Bureaux	GEVERS & ORES
2-6, rue Paul Vaillant Couturier MALAKOFF (92)	1 129	Bureaux	HEMMERSBACH
Tour Héron 66, avenue du Maine PARIS (75014)	743	Bureaux	ENERGIE MUTUELLE
8, rue Armand Moisant PARIS (75015)	579	Bureaux	CERCLE MAGELLAN
6, allée Irène Joliot-Curie SAINT-PRIEST (69)	1 334	Bureaux	RHON'TELECOM
2-6, rue Paul Vaillant-Couturier MALAKOFF (92)	692	Bureaux	WELL PACK
<i>Autres (21 locataires)</i>	<i>13 419</i>		
TOTAL	23 756		4 219 K€, soit 3,4% du total des loyers de la SCPI

Outre la signature du nouveau bail sur l'actif de Saint-Priest (69) déjà évoquée, les principales locations de l'année 2019 ont concerné des immeubles parisiens ou situés en région parisienne. La plus importante d'entre elles a été signée sur l'immeuble Palatin II & III, avec la prise à bail par le cabinet d'avocats Gevers & Ores d'un plateau entier, soit près de 2 000 m².

La seconde plus importante signature, effectuée sur l'immeuble Vaillant à Malakoff (92), porte sur un peu plus de 1 100 m². Cette signature a permis de dépasser les 90% de taux d'occupation sur l'actif.

LES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2019

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
Tour Héron 66, avenue du Maine PARIS (75014)	1 203	Bureaux	CNP ASSURANCES
2-6, rue Paul Vaillant Couturier MALAKOFF (92)	557	Bureaux	ESERVGLOBAL
TOTAL	1 760		691 K€, soit 0,6% du total des loyers de la SCPI

Le principal renouvellement de l'année 2019 a été signé avec CNP Assurances et porte sur les surfaces de bureaux que le locataire occupe depuis 2001 dans la tour Héron, proche de la gare Montparnasse. Suite à cette signature, l'occupation des surfaces de bureaux de cet actif affiche un taux de 100%.

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail - avec les cinq plus importants loyers du portefeuille - et la seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

À fin 2019, ces deux indicateurs sont identiques, et les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

Immeuble	Locataire	Notation Intuiz Altares ⁽¹⁾	Poids
49-51, rue la Boétie PARIS (75008)	BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH	12	5,7%
Palatin II et III LA DÉFENSE (92)	RTE RESEAU DE TRANSPORT ELEC	17	4,7%
Fabrik Rue de Paris MONTREUIL (93)	MINISTERE DES FINANCES	20	4,4%
177, avenue Brossolette MONTRouGE (92)	BAYARD PRESSE	16	3,8%
Eurosquare II SAINT-OUEN (93)	AWP FRANCE	16	3,2%
TOTAL DES 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES			21,8%

⁽¹⁾ Score sur 20, reflétant le risque de défaillance d'une société. Un faible score représente un risque significatif de défaillance.

Sur près de 300 baux existants sur le portefeuille, cinq représentent, chacun, 3% et plus du total des loyers et, en cumulé, environ 22%. Ceci découle assez naturellement des acquisitions d'immeubles aux volumes importants, réalisées ces dernières années.

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

Le plus important locataire de la SCPI reste Bank of America Merrill Lynch, qui a pris à bail en 2018, seul, l'intégralité de l'immeuble 49-51, rue la Boétie situé dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris.

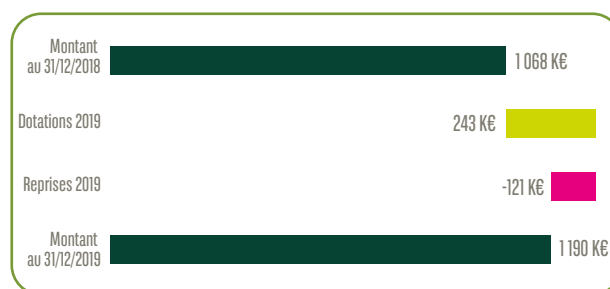
PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 1 068 K€ au 31 décembre 2018 à 1 190 K€ au 31 décembre 2019 (soit 0,8% des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- des dotations de 243 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation de 121 K€, correspondant exclusivement à des recouvrements de créances dépréciées au 31 décembre 2018.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -122 K€ en 2019.

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Immeuble	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaire
Maréchal SAINT-LAURENT-DE-MÛRE (69)	449	Liquidation judiciaire. Expulsion réalisée en 2019.
Le Quatuor LYON (69)	277	Locataire parti. Procédure judiciaire en cours.
Le Quatuor LYON (69)	66	Arriérés de loyers intégralement réglés en 2019. Nouveaux retards de paiement constatés sur les quittancements 2019. Nouvelle procédure lancée.
13 autres dossiers (> à 10 K€)	398	
TOTAL	1 190	

Le contentieux avec le locataire de l'immeuble le Maréchal à Saint-Laurent-de-Mûre porte sur l'intégralité du loyer depuis fin 2017. Un échelonnement des dettes avait été mis en place mais le locataire a finalement été placé en liquidation judiciaire début 2019. Les démarches juridiques pour préserver les droits de la SCPI ont été engagées et le locataire a été expulsé en mai 2019. La créance s'élève à 449 K€ HT au 31 décembre 2019. Elle est intégralement dépréciée.

Concernant le principal impayé sur Le Quatuor à Lyon, le montant à recouvrer correspond à l'indemnité de remise en état, toujours contestée par le locataire depuis sa sortie des locaux en 2016. Le locataire a réglé 10 K€ courant 2019. Une audience de plaidoirie a été fixée au 6 octobre 2020.

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

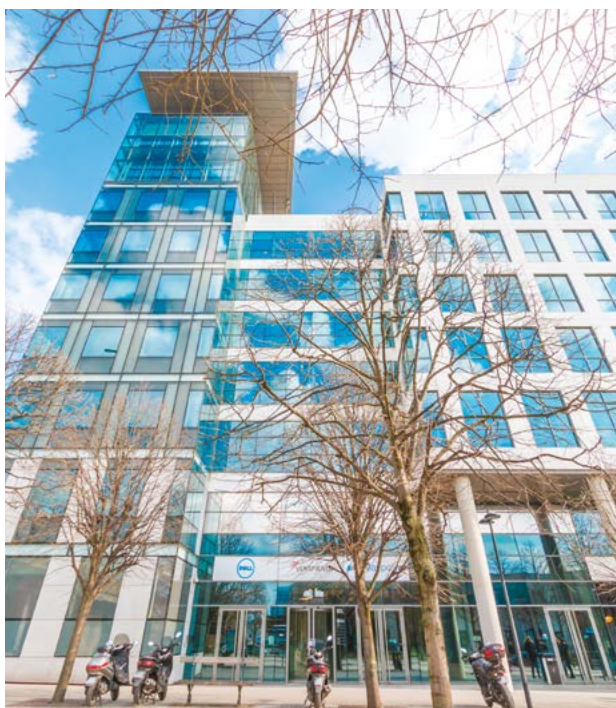
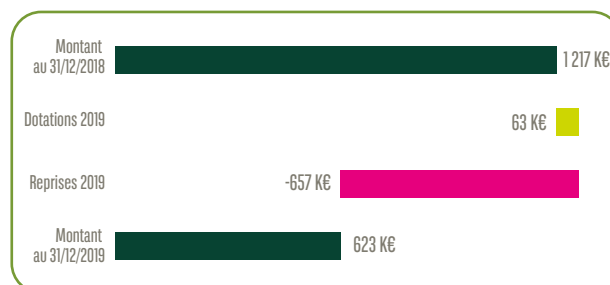
Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux d'entretien	TOTAL	Nature
Les Portes de France SAINT-DENIS (93)	503	69	572	Rénovation du RIE + remplacement des PNG
Tour Héron PARIS (75014)	438	1	439	Rénovation d'un plateau de bureaux
49-51, rue La Boétie PARIS (75008)	6	386	392	Prise en charge de travaux preneur (mobilier + moquette)
Fabrik MONTREUIL (93)	365	-	365	Rénovation du système de sécurité incendie notamment
Rue de Thèbes MONTPELLIER (34)	341	12	353	Réfection du réseau de distribution du chauffage et de la climatisation
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny PAU (84)	101	166	267	Travaux de regroupement de 2 cellules
Autres	753	464	1 217	
TOTAL	2 507	1 098	3 605	

Afin de valoriser et d'améliorer l'attractivité de son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux pour un montant légèrement supérieur à 3,6 M€. Ces derniers concernent principalement l'immeuble Portes de France, à Saint-Denis (93), qui a vu son offre de services s'améliorer significativement.

Par ailleurs, en amont de la relocation des surfaces vacantes, des travaux importants ont été effectués sur la tour Héron ; ceux-ci ont permis de sécuriser l'occupation totale des surfaces de bureaux de l'immeuble (cf. locations et principaux renouvellements de 2019).

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

Au 31 décembre 2019, le stock de PGE s'élève à 623 K€, versus 1 217 K€ au 31 décembre 2018.



Les Portes de France - Saint-Denis (93)
(Rénovation du RIE + remplacement des PNG)



49-51, rue La Boétie - Paris (75008)
(Prise en charge de travaux preneur (mobilier + moquette))

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.

Au 31 décembre 2019, les limites s'élèvent respectivement à 20% de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 539 M€, et à 10% de la valeur de réalisation, soit 270 M€, pour les emprunts relais.

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

Crédits en cours	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit CT
Banque prêteuse	BNP Paribas	Natixis	Natixis	Banque Postale	BNP Paribas
Date de signature	Avril 2016	Mai 2018	Nov 2018	Mars 2019	Avril 2018
Date d'échéance	Avril 2023	Mai 2028	Nov 2025	Mars 2026	Avril 2020
Montant tiré	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	0 M€
Montant maximum autorisé	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	150 M€
Montant restant dû fin 2019	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	0 M€
Taux d'intérêt	1,63%	1,75%	1,41%	1,23%	Eur +0,45%
Type d'intérêt	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Variable
Profil d'amortissement	In fine	In fine	In fine	In fine	Revolving
Actifs financés	Eurosquare II	Palatin & Boétie	Périgares C & Carat	Fabrik	-

Un emprunt de 62 M€ a été souscrit en mars 2019 auprès de La Banque Postale afin de permettre le financement partiel de l'acquisition de l'actif Fabrik à Montreuil (117 M€). Son taux d'intérêt, fixe, s'élève à 1,23%.

Les trois emprunts long terme mis en place entre 2016 et 2018 auprès de Natixis et BNP Paribas pour financer les différentes acquisitions sont toujours en cours.

Par ailleurs, en avril 2018, un emprunt court terme avait été mis en place avec BNP Paribas, remboursable par la SCPI à tout moment en fonction des souscriptions reçues. Ce crédit, de type « revolving » est tirable et remboursable sans contrainte, jusqu'à fin avril 2020. Il est rémunéré par une marge annuelle de 0,45% + Euribor 3M (la moyenne annuelle de l'euribor 3M ayant été négative, le taux d'intérêt total s'est donc établi à 0,45%). Un tirage a été effectué en 2018 à hauteur de 51 M€ et intégralement remboursé en avril 2019. Au 31 décembre 2019, l'intégralité de cette ligne est donc disponible.

Le montant total des emprunts bancaires s'élève à 371 M€ au 31 décembre 2019, soit 13,8% de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 360 M€ au 31 décembre 2018 (dont 51 M€ d'emprunt court terme).

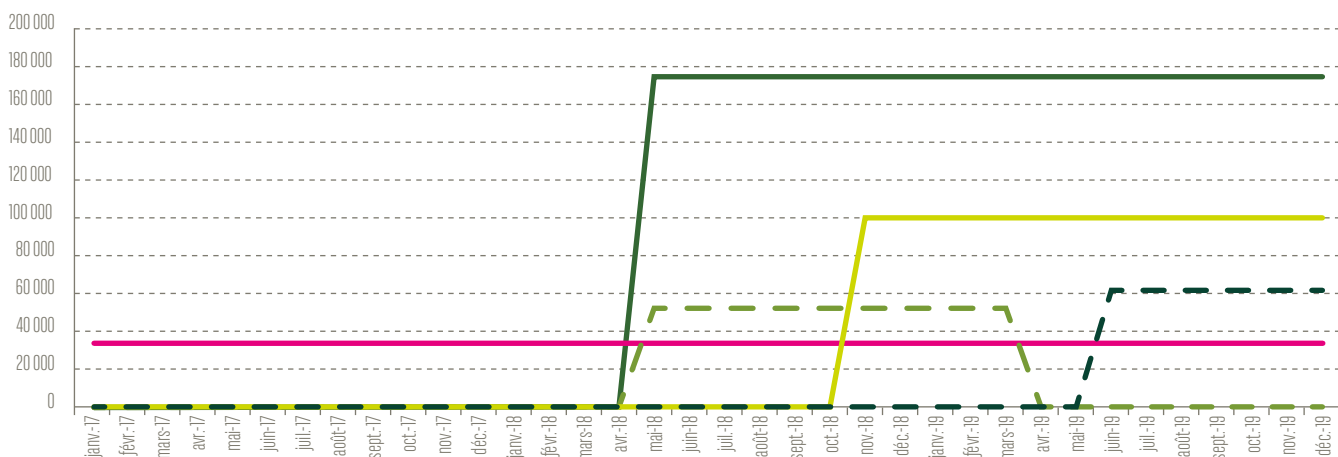
Au 31 décembre 2019, le coût moyen de la dette s'élève à 1,81% par an et les échéances des emprunts sont échelonnées entre avril 2023 et mai 2028.

Au 31 décembre 2019, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 103% selon la méthode brute et à 114% selon la méthode de l'engagement.

SUIVI DU FINANCEMENT

Milliers€

— Dette Long Terme - 2016 tirée — Dette Court Terme - 2018 tirée
— Dette Long Terme 1 - 2018 tirée — Dette Long Terme 2 - 2018 tirée — Dette Long Terme 3 - 2019 tirée

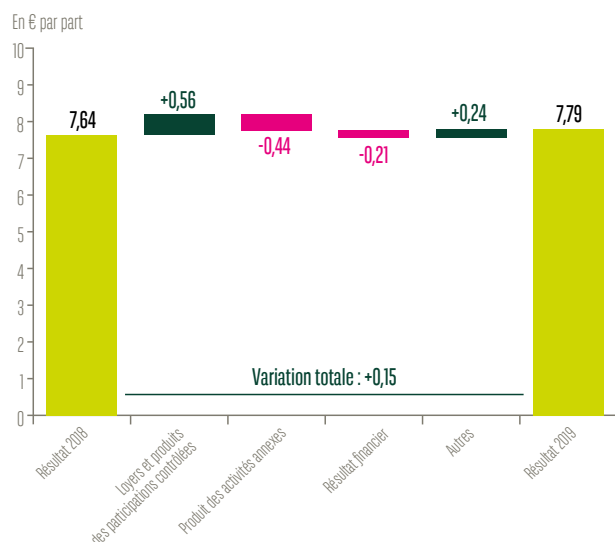


► LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2019 s'élève à 100,1 M€, en progression de 15,5 M€ par rapport au résultat 2018 (84,6 M€), ce qui s'explique principalement par les acquisitions réalisées.

Aussi, pour mieux comprendre l'évolution du résultat, il convient d'analyser le résultat par part. Compte tenu de la collecte, le nombre de parts moyen en jouissance est passé de 11 067 472 en 2018 à 12 849 974 en 2019.

Le résultat net 2019 a représenté 7,79 € par part, soit une augmentation de 0,15 € par part par rapport à 2018, où il s'établissait à 7,64 € par part. Ceci s'explique principalement par les effets suivants :



Loyers, produits des participations contrôlées et produit des activités annexes : La hausse des loyers et produits des participations contrôlées résulte principalement de l'impact, en année pleine, des acquisitions réalisées en 2018 et des investissements de 2019.

Des montants importants avaient été enregistrés en produits annexes en 2018 au titre des couvertures de franchise et garanties locatives accordées par les vendeurs. Ces flux ont été transformés en loyers sur l'exercice 2019, ce qui explique également en partie la hausse des loyers et la baisse symétrique des produits des activités annexes.

Résultat financier : La baisse du résultat financier de 0,21 € par part résulte principalement de la hausse des charges d'intérêts (+0,19 € par part), conséquence des emprunts long terme mis en place courant 2018 (275 M€) et en 2019 (62 M€) auprès de partenaires bancaires.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 4 166 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI;
- 12 157 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

En conséquence, la distribution 2019 a été fixée à 8,10 € par part pour 12 mois de jouissance, en légère hausse par rapport à 2018 (8,04 € par part). Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 0,54 € par part à la fin 2019, contre 0,79 € par part en 2018.

DISTRIBUTION 2019 (par part en pleine jouissance sur l'année 2019)

DISTRIBUTION COURANTE	8,10 €
DONT REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS (par part)	0,30321 €
DONT REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (par part)**	0,11364 €
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (17,2 %)	0,07170 €
PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (12,8 %) À TITRE D'ACCOMPTE SUR L'IR*	0,05336 €

* Sauf cas de dispense justifié

** Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPPCI. L'OPPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé depuis le 1^{er} janvier 2018 à 12,8 %, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2 %. Pour les personnes physiques ou morales non-résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence.

► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

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

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2015	996 916 788 €	260 073 967 €	6 515 796	28 777	187,00 €	25 005 895 €
2016	1 359 415 404 €	449 671 868 €	8 885 068	35 828	191,00 € ⁽³⁾	42 392 102 €
2017	1 690 727 112 €	423 958 064 €	11 050 504	43 229	197,00 € ⁽⁴⁾	40 848 012 €
2018	1 934 169 543 €	322 134 063 €	12 641 631	47 626	201,00 € ⁽⁵⁾	32 971 663 €
2019	2 279 519 766 €	460 939 137 €	14 898 822	53 305	203,00 € ⁽⁶⁾	44 973 628 €

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

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

⁽³⁾ 187 € jusqu'au 31/03/2016 et 191 € à compter du 01/04/2016.

⁽⁴⁾ 191 € jusqu'au 31/03/2017 et 197 € à compter du 01/04/2017.

⁽⁵⁾ 197 € jusqu'au 01/04/2018 et 201 € à compter du 02/04/2018.

⁽⁶⁾ 201 € jusqu'au 07/04/2019 et 203 € à compter du 08/04/2019.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2015	116 924	2,28%	Dans le mois	-	-
2016	132 048	2,03%	Dans le mois	-	-
2017	188 127	2,12%	Dans le mois	-	-
2018	258 676	2,34%	Dans le mois	-	-
2019	258 359	2,04%	Dans le mois	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016		2017		2018		2019	
			Depuis le 1 ^{er} avril 2016		Depuis le 1 ^{er} avril 2017		Depuis le 2 ^{er} avril 2018		Depuis le 8 avril 2019
Prix de souscription	187,00€	187,00€	191,00€	191,00€	197,00€	197,00€	201,00€	201,00€	203,00€
Dividende versé au titre de l'année	8,43€ ⁽²⁾		8,53€ ⁽³⁾		7,98€		8,04€		8,10€
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,50%		4,47%		4,05%		4,02%		4,01%
Report à nouveau cumulé par part	0,42€		0,72€		1,08€		0,79€		0,54€

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de fin d'année.

⁽²⁾ Comprend un montant de 0,19€ / part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, dans les conditions décidées à l'assemblée du 11 juin 2015.

⁽³⁾ Comprend un montant de 0,87€ / part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, dans les conditions décidées à l'assemblée du 16 juin 2016.

Le **prix de souscription** de la part est fixé à 203,00 € depuis le 8 avril 2019. 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 : 50,00 €, dont commission de souscription de 18,13 € HT, soit 21,76 € TTC

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

Le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 184,87 € la part.

➤ ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

- Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact.
- Une promesse d'acquisition a été signée en décembre 2019 pour un immeuble de bureaux situé à Saint-Ouen (93) représentant un volume d'investissement de 217 M€. La réitération de l'acte authentique de vente est intervenue le 16 avril 2020.
- Une promesse d'acquisition a été signée le 7 mai 2020 pour un actif de bureaux de près de 25 000 m² situé en première couronne parisienne, représentant un volume d'investissement de l'ordre de 160 M€. L'actif est loué à plus de 90%.
- L'acquisition de l'actif hôtelier Hostel Meininger en VEFA à Marseille (13) est la première de l'année 2020. Sa signature a eu lieu le 30 janvier 2020, pour un montant d'environ 26 M€ acte en main.

Ces projets seront présentés plus en détail dans les bulletins d'information 2020.

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

- Nomination de six membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages;
- Modification de l'article 6 des statuts relatif au capital social : proposition d'augmenter le montant maximum statutaire du capital à 5 milliards d'euros (résolution à caractère extraordinaire);
- Modification de l'article 5 des statuts relatif à la durée de la société : proposition de proroger de 30 ans la durée de la société (résolution à caractère extraordinaire);
- Modification de l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion.

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

Année	2015 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS ⁽⁴⁾										
Recettes locatives brutes	9,58	90,29%	9,50	90,26%	8,55	91,74%	9,06	93,80%	8,67	88,90%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,03	9,71%	1,02	9,73%	0,77	8,26%	0,60	6,19%	1,08	11,10%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
TOTAL REVENUS	10,61	100,00%	10,53	100,00%	9,32	100,00%	9,66	100,00%	9,75	100,00%
CHARGES ⁽⁴⁾										
Commission de gestion	0,94	8,86%	0,92	8,70%	0,85	9,13%	0,88	9,16%	0,84	8,59%
Autres frais de gestion	0,23	2,17%	0,36	3,41%	0,30	3,22%	0,54	5,59%	0,77	7,94%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,32	3,02%	0,23	2,17%	0,23	2,52%	0,09	0,91%	0,09	0,87%
Charges locatives non récupérées	0,43	4,05%	0,30	2,87%	0,30	3,19%	0,55	5,67%	0,28	2,92%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,92	18,10%	1,81	17,16%	1,68	18,06%	2,06	21,33%	1,98	20,32%
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	0,35	3,29%	0,40	3,76%	0,00	-0,05%	-0,11	-1,12%	-0,05	-0,47%
autres	-0,03	-0,28%	0,10	0,98%	0,00	0,04%	0,06	0,67%	0,02	0,25%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,32	3,01%	0,50	4,73%	0,00	-0,01%	-0,04	-0,45%	-0,02	-0,22%
TOTAL CHARGES	2,24	21,10%	2,30	21,89%	1,68	18,05%	2,02	20,87%	1,96	20,10%
RÉSULTAT COURANT	8,37	78,90%	8,22	78,11%	7,64	81,95%	7,64	79,13%	7,79	79,90%
Variation report à nouveau	0,13	1,23%	0,52	4,89%	0,59	6,38%	-0,17	-1,77%	-0,16	-1,64%
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽³⁾	8,24	77,66%	7,66	72,75%	7,98	85,63%	8,04	83,26%	8,10	83,09%
Revenus distribués après prélèvement libératoire ⁽³⁾	7,75	73,07%	7,14	67,83%	7,37	79,12%	7,93	82,11%	7,99	81,97%

⁽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.

⁽⁴⁾ Ajustement du nombre de parts en jouissance.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	1 502 362,31	0,00	1 058 069,57	3 826,12	8 950,80	431 515,82
Nombre Factures	329					
% des achats de l'exercice	2,07%	0,00%	1,46%	0,01%	0,01%	0,60%
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0	0	0	0	0	0
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	1 502 362,31	0,00	1 058 069,57	3 826,12	8 950,80	431 515,82
Nombre Factures	329					
% des achats de l'exercice	2,07%	0,00%	1,46%	0,01%	0,01%	0,60%

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	3 879 289,82	30 197,17	261 005,01	262 581,84	879 966,59	2 475 736,38
Nombre Factures	496					
% du CA de l'exercice	2,90%	0,02%	0,19%	0,20%	0,66%	1,85%
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0	0	0	0	0	0
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	3 879 289,82	30 197,17	261 005,01	262 581,84	879 966,59	2 475 736,38
Nombre Factures	496					
% du CA de l'exercice	2,90%	0,02%	0,19%	0,20%	0,66%	1,85%

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	2 412 365 459,37
Valeur comptable des participations et comptes courants	388 226 213,13
Valeur nette des autres actifs	-203 748 873,00
Valeur comptable	2 596 842 799,50

SOIT POUR UNE PART :

174,30 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	2 482 881 880,00
Valeur vénale des participations (expertise)	238 527 304,57
Avance sur comptes courants	179 256 617,28
Valeur nette des autres actifs	-203 748 873,00
Valeur de réalisation	2 696 916 928,85

SOIT POUR UNE PART :

181,02 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	2 696 916 928,85
Frais d'acquisition	192 744 366,65
• sur immeubles	180 818 001,42
• sur titres	11 926 365,23
Commission de souscription	346 759 355,46
Valeur de reconstitution	3 236 420 650,96

SOIT POUR UNE PART :

217,23 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds Collectés	2 413 288 662,58	460 939 136,87	2 874 227 799,45
+ Cessions d'immeubles	56 975 723,08	23 451 516,71	80 427 239,79
+/- Value de cession	-8 930 956,26	2 405 173,85	-6 525 782,41
+ Divers :			
Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- Commission de souscription	0,00	0,00	0,00
- Achat d'immeubles directs :	-2 221 890 664,86	-271 524 834,30	-2 493 415 499,16
- Participation indirects	-379 315 981,06	-5 480 522,10	-384 796 503,16
- Agencements des constructions			
- Divers :			
• prélèvements/primes émission	-231 429 097,65	-47 415 407,02	-278 844 504,67
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
SOLDE	-371 302 314,17	162 375 064,01	-208 927 250,16





49-51, rue la Boétie - Paris (75008)
Acquisition 2018

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

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

➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas 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 ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement;
- **La responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée 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 systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation;
- **La séparation des tâches**, notamment d'engagement et de 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'une base informatique;

- **L'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas);
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement;
- Établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas;
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles

sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne («CCI») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager), indépendant des équipes opérationnelles, 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 Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne («CCI») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

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 2019 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 primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour 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 des politiques Conformité (émises par le Groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction 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 et du Comité de Contrôle Interne («CCI»).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance 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. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque. BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39% (32% en rémunération fixe et 65% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Christian Bouthié
Président du conseil
de surveillance

Notre SCPI a poursuivi au cours de l'exercice 2019 une croissance marquée et des acquisitions très significatives, s'écartant fortement de la stricte localisation Paris / Première Couronne où les rendements notamment « prime » sont certes « sécurisants », mais en chute libre lorsque nous achetons.

UN NÉCESSAIRE COUP DE PROJECTEUR SUR NOTRE RAPIDE CROISSANCE DE CAPITALISATION ET LE QUALITATIF ACQUIS

Notre SCPI a fortement évolué ces dernières années. Souvenons-nous de sa taille fin 2013 (580 M€), chiffre à rapporter à la seule collecte record 2019 d'un montant de 504 M€.

Le rendement d'Accimmo Pierre (qui n'a jamais atteint historiquement 4,80%) était alors de 4,68%.

Les très gros paquebots de la place affichaient souvent 5,5% mais en intégrant (sans le dire) les plus-values au rendement réel.

Pendant cette période de 6 ans nous avons certes subi une érosion du rendement, mais elle est restée très faible face au « dévissage » de 1,2% à 18% pour certains acteurs majeurs de la place. Nous n'avions pas alors le sous-jacent permettant d'abonder le rendement avec le volet plus-values.

Accimmo Pierre figure désormais en bonne place dans le cercle fermé des très grosses SCPI patrimoniales défensives et de grande qualité intrinsèque.

Corrélativement, la valeur de la part s'est appréciée de 187 € à 203 € soit quasiment 7,5%.

Rétrospectivement, nous pouvons nous féliciter que ces fortes collectes nous aient permis ce changement de statut dans la hiérarchie des SCPI.

Il est certain que l'effet de taille a favorisé cette série d'acquisitions dont certaines ont même été citées, comme de belles opportunités, dans la presse économique spécialisée. Cette mise en valeur des investissements nous rassure sur la pertinence de nos choix : des émissions télévisées traitant du Brexit ont ainsi pris pour illustration notre très belle opération de La Boétie et sa salle de marchés, pour Bank of America.

UN DÉPLOIEMENT D'ACQUISITIONS SUPÉRIEUR À LA COLLECTE

Notre conseil de surveillance a constaté sur l'exercice 2019 un total des engagements de 597 M€ supérieur à une collecte record de 504 M€, même si les deals sous promesse imminente représentent 160 M€.

Avec satisfaction, nous avons aussi acté qu'Accimmo Pierre, ayant déjà largement accentué son positionnement « Paris/ 1^{re} Couronne » les années précédentes, a diversifié son sourcing avec des actifs localisés à Nantes, Lille, Aix en Provence et une très belle logistique en périphérie de Lyon.

Des opportunités dans nos cibles habituelles (Montreuil, Saint-Ouen, Kremlin-Bicêtre) ont également été saisies.

Le recours à l'endettement à des taux très bas, maintes fois réclamé par votre conseil de surveillance, a été, enfin, une réalité.

De façon qualitative, nous n'avons pas eu, pour l'instant, de grand réajustement concernant nos acquisitions.

Notre SCPI reste délibérément franco-française utilisant les compétences reconnues de nos équipes dans l'hexagone.

Accimmo Pierre reste majoritairement active typologiquement sur le secteur bureaux, où le savoir-faire de notre société de gestion est reconnu, sous-traitant même pour d'autres pour certains marchés ou analyses sectorielles.

La faculté signalée l'an dernier de pouvoir repenser des bâtiments à l'aune du XXI^e siècle devrait permettre d'absorber la collecte et son endettement afférent, c'est le challenge que nous fixons à notre société de gestion, pour maintenir un rendement satisfaisant pour les porteurs de parts.

Typologiquement le bureau restera dominant, mais d'autres opportunités peuvent être saisies, comme il l'a été montré avec deux logistiques de belle qualité.



UN PRODUIT LARGEMENT RECONNU PAR LES INVESTISSEURS

Accimmo Pierre a toujours plus de succès et attire la confiance, grâce à un patrimoine très défensif de grande qualité. Les expertises 2018 puis 2019 ont reconnu la progression de valeur, à périmètre constant de 3,3%, puis de 2,4%.

Il est donc logique de voir les investisseurs se mobiliser, compte tenu des incertitudes économiques actuelles, sur une SCPI capitalisant désormais 3 milliards d'euros et qui a un effet de taille reconnu pour postuler à de très grosses opérations.

Qui plus est, une grosse partie du patrimoine étant récent et d'excellente qualité foncière, cela rend possible des arbitrages ouvrant le volet plus-values, pour l'instant potentielles.

Ce sera à nos équipes de répondre à ce défi, outre d'alimenter le pipeline de nos acquisitions, de «faire tourner» notre patrimoine.

Il n'est donc pas question de «mettre des barbelés» autour de notre belle SCPI, mais de lui garder son ADN de dynamisme en répondant positivement, avec une connotation offensive, à une collecte qui ne dément pas son choix pour notre SCPI.

ASPECTS PLUS FORMELS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 la résolution relative à ces conventions.

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

VIE SOCIALE ET RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2019, faisant précéder ses réunions, dans un souci d'efficacité, d'une pré-réunion hors la présence de la société de gestion.

L'actualité étant particulièrement fournie dans notre SCPI, ce mode de fonctionnement permet d'aller plus directement aux sujets importants.

Vous allez vous prononcer sur un renouvellement important de six membres.

Les membres sortants qui se représentent sont Franck Barbé, Édith Deboudé, Patrick Kontz, Christian Lefèvre, François Michard et AXA France Vie, représentée par Aldric Viot.

PRÉCISIONS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Vous recevez de façon concomitante la convocation accompagnée des rapports annuels et du matériel de vote.

Je vous invite à voter impérativement, même si vous ne pouvez pas vous déplacer, de façon à ce que nous puissions atteindre le quorum de 25%, nécessaire à la validation de l'assemblée générale en première lecture et à l'adoption des résolutions présentées, ce que vous préconisez votre conseil de surveillance.

Si vous ne renvoyez pas vos votes par correspondance, cela entraîne des frais supplémentaires, inutiles, de nouvelle convocation pour votre SCPI.

Pour ceux qui m'adressent habituellement leur pouvoir, je précise que je serai présent à l'assemblée générale et que je voterai bien entendu dans le sens des préconisations souhaitées.

Je n'ai pas à voter en votre nom pour le renouvellement du conseil de surveillance.

POINT D'ATTENTION POUR 2020

Au moment où nous écrivons ces lignes, la priorité est de résoudre la crise sanitaire. Il est encore trop tôt pour évaluer les conséquences économiques et les effets sur notre SCPI, néanmoins le conseil de surveillance estime que la qualité et la localisation des actifs de notre SCPI lui procurent une certaine résilience.

Christian Bouthié
Président du conseil de surveillance



*Bords de Seine II – 1-3, rue du Passeur de Boulogne – Issy-les-Moulineaux (92)
Acquisition 2014*



*1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand – Bobigny (93)
Acquisition 2013*



*Carat I - Châtillon (92)
Acquisition 2018*



*Néon - Nanterre (92)
Acquisition 2018*



*41-43, rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux (92)
Acquisition 2016*



*1, boulevard Maître Maurice Slama - Nice (06)
Acquisition 2012*

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACCIMMO PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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 30 avril 2020
KPMG S.A.
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 2019

À l'assemblée générale,

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 avons été avisés de la convention suivante :

Avec la société BNP Paribas :

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 0000 €.

Modification tarifaire relatif au fonctionnement des comptes espèces euros :

Compte tenu de la modification par la BCE du taux négatif sur les dépôts effectués auprès de cette dernière de -0,40% à -0,50% ; la société BNP Paribas S.A. a modifié les conditions tarifaires du compte n°02209 00010481565 détenu par votre société.

À compter du 12 septembre 2019, le taux de la commission sur les dépôts est passé de -0,40% à -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 compter du 1^{er} janvier 2020, le compte numéro 02209 00011005656 a été ajouté dans le périmètre d'application de cette commission.

À ce titre, votre société a comptabilisé une charge d'intérêt pour l'exercice 2019, d'un montant de 144 615,54 €.

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 2019, une commission sur les souscriptions de 45 418 330,67 €, 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 2019, un montant de 10 756 749,76 €.

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 2019, un montant de 662 500 €.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial, pour l'immeuble « Nice Slama » situé 1, boulevard Maître Maurice Slama à Nice (06), avec effet au 1^{er} janvier 2012, pour un loyer annuel de 54 293,40 € hors taxes et hors charges locatives;
- Un bail commercial pour l'immeuble « Balma » situé 11, rue de la Tuilerie à Balma (31), avec date d'effet au 1^{er} juillet 2014, pour un loyer annuel de 156 543,28 € hors taxes et hors charges locatives;
- Un bail commercial pour l'immeuble « Proxima 2 » situé à Montreuil (93), détenu à 30% en indivision avec deux autres SCPI; avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 197 515,17 € hors taxes et hors charges locatives.

Au titre de l'exercice 2019, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 359 254,55 € hors taxes et hors charges locatives.

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 2019, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 566 173,86 € et le capital restant dû au 31 décembre 2019 est de 34 258 776 €.

Prêt bancaire d'un montant maximum de 150 000 000 € en date du 12 avril 2018 conclu dans le cadre des acquisitions des immeubles à venir. Ce prêt est conclu pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 Mois + 0,45%, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de 2019, aucun montant n'a été appelé et 51 000 000 € ont été remboursés. Les intérêts supportés s'élèvent à 70 125 € et le capital a été intégralement remboursé au 31 décembre 2019.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,15%. Au titre de l'exercice 2019, le montant de cette commission s'élève à 228 125 €.

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



*Fabrik – Montreuil (93)
Acquisition 2019*



*Euravenir – Lille (59)
Acquisition 2019*



*Le Quatuor – Parc des Berges – Lyon (69)
Acquisition 2013*



*Dock-en-Seine – Saint-Ouen (93)
Acquisition 2018*



*Périgars C – Fontenay-sous-Bois (94)
Acquisition 2018*



*9, rue Anna Marly – Lyon (69)
Acquisition 2015*



*6, allée Irène Joliot Curie – Saint-Priest (69)
Acquisition 2014*

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 412 988 259,37	2 482 881 880,00	2 164 914 941,78	2 200 082 200,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	2 300 433 761,21	2 372 199 180,00	2 127 669 831,78	2 155 276 700,00
Immobilisations en cours	112 554 498,16	110 682 700,00	37 245 110,00	44 805 500,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-622 800,00		-1 216 900,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-622 800,00		-1 216 900,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	208 969 595,85	238 527 304,57	208 768 223,46	235 774 476,28
Immobilisations financières contrôlées	208 969 595,85	238 527 304,57	208 768 223,46	235 774 476,28
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	208 969 595,85	238 527 304,57	208 768 223,46	235 774 476,28
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	2 621 335 055,22	2 721 409 184,57	2 372 466 265,24	2 435 856 676,28
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	179 256 617,28	179 256 617,28	172 264 739,89	172 264 739,89
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	179 256 617,28	179 256 617,28	172 264 739,89	172 264 739,89
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	86 373,13	86 373,13	86 565,10	86 565,10
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	86 373,13	86 373,13	86 565,10	86 565,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	56 701 389,15	56 701 389,15	33 137 559,65	33 137 559,65
Locataires et comptes rattachés	5 947 581,31	5 947 581,31	6 052 409,45	6 052 409,45
Locataires douteux	1 594 439,11	1 594 439,11	1 567 278,22	1 567 278,22
Dépréciations des créances douteuses	-1 189 920,71	-1 189 920,71	-1 068 035,87	-1 068 035,87
Autres créances	50 711 537,44	50 711 537,44	26 948 155,85	26 948 155,85
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	4 913 926,44	4 913 926,44	74 136,91	74 136,91
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	99 572,47	99 572,47		
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	21 864 956,73	21 864 956,73	7 010 383,73	7 010 383,73
<i>Débiteurs divers</i>	23 833 081,80	23 833 081,80	19 863 635,21	19 863 635,21
Provision pour dépréciations des créances	-362 248,00	-362 248,00	-362 248,00	-362 248,00

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	249 834 436,84	249 834 436,84	59 538 365,32	59 538 365,32
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	249 834 436,84	249 834 436,84	59 538 365,32	59 538 365,32
TOTAL III	306 622 199,12	306 622 199,12	92 762 490,07	92 762 490,07
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-480 274,35	-480 274,35	-287 910,00	-287 910,00
DETTES	-503 967 395,51	-503 967 395,51	-436 303 270,40	-436 303 270,40
Dettes financières	-383 230 085,20	-383 230 085,20	-371 145 508,07	-371 145 508,07
Dettes d'exploitation	-13 341 449,01	-13 341 449,01	-7 084 368,58	-7 084 368,58
Dettes diverses	-107 395 861,30	-107 395 861,30	-58 073 393,75	-58 073 393,75
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-517 884,84</i>	<i>-517 884,84</i>	<i>-930 520,56</i>	<i>-930 520,56</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-27 900 927,56</i>	<i>-27 900 927,56</i>	<i>-3 187 766,73</i>	<i>-3 187 766,73</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-13 697 360,03</i>	<i>-13 697 360,03</i>	<i>-9 840 337,15</i>	<i>-9 840 337,15</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-29 945 879,16</i>	<i>-29 945 879,16</i>	<i>-24 694 434,92</i>	<i>-24 694 434,92</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-35 333 809,71</i>	<i>-35 333 809,71</i>	<i>-19 420 334,39</i>	<i>-19 420 334,39</i>
TOTAL IV	-504 447 669,86	-504 447 669,86	-436 591 180,40	-436 591 180,40
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	946 529,45	946 529,45	2 057 991,30	2 057 991,30
Produits constatés d'avance	-10 508 599,92	-10 508 599,92	-23 602 231,96	-23 602 231,96
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	3 638 668,21	3 638 668,21	3 606 630,93	3 606 630,93
TOTAL V	-5 923 402,26	-5 923 402,26	-17 937 609,73	-17 937 609,73
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 596 842 799,50		2 182 964 705,07	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 696 916 928,85		2 246 355 116,11

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

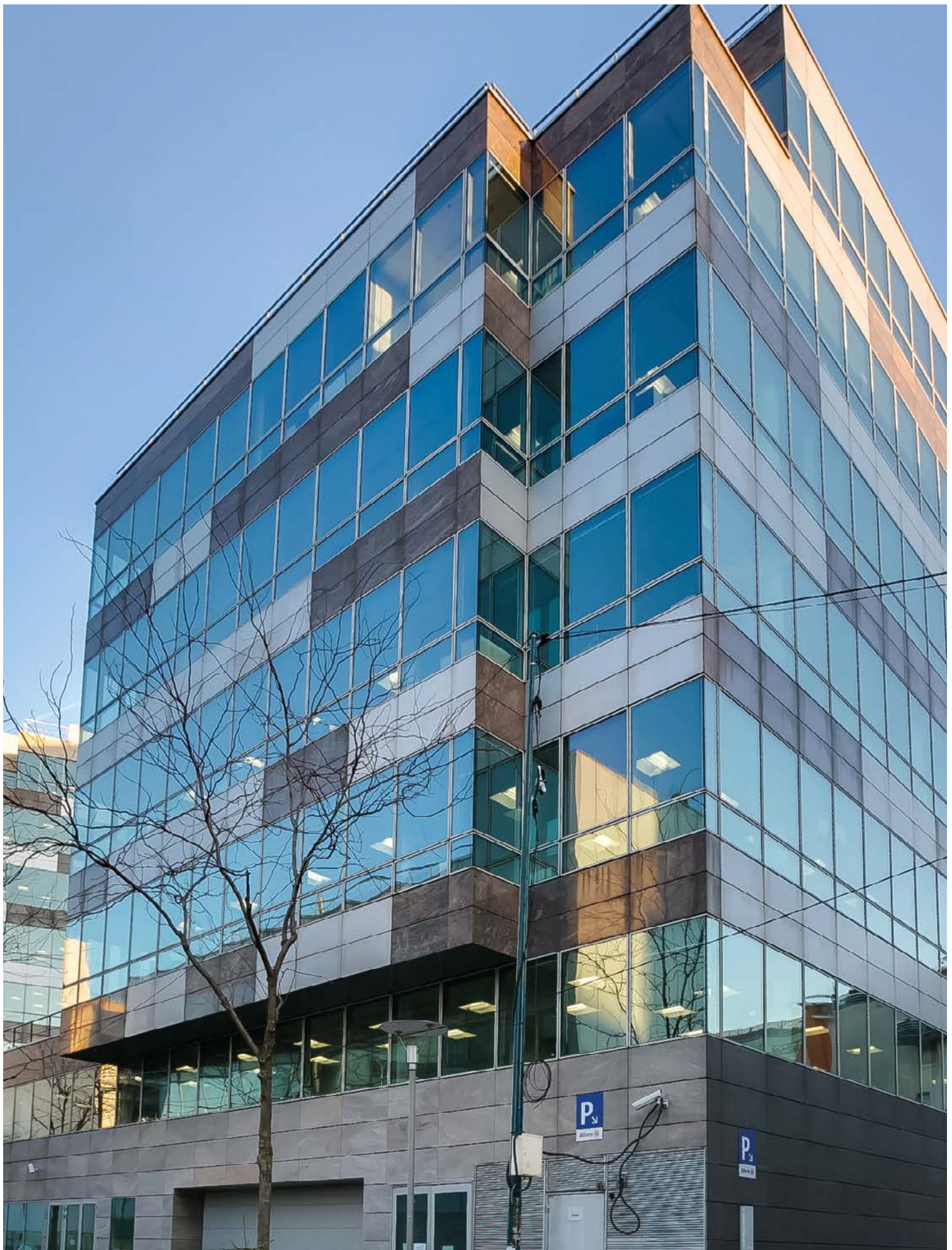
	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	1 934 169 543,00		345 350 223,00	2 279 519 766,00
Capital souscrit	1 934 169 543,00		345 350 223,00	2 279 519 766,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	247 690 021,93		68 173 506,85	315 863 528,78
Prime d'émission ou de fusion	479 132 379,29		115 588 913,87	594 721 293,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-231 442 357,36		-47 415 407,02	-278 857 764,38
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-8 930 956,26		2 405 173,85	-6 525 782,41
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	14 451 934,90	-4 415 838,50	1 997 076,35	12 033 172,75
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-4 415 838,50	4 415 838,50	-4 047 885,62	-4 047 885,62
Résultat de l'exercice	84 566 638,37	-84 566 638,37	100 089 804,86	100 089 804,86
Acomptes sur distribution	-88 982 476,87	88 982 476,87	-104 137 690,48	-104 137 690,48
TOTAL GÉNÉRAL	2 182 964 705,07		413 878 094,43	2 596 842 799,50

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	148 459 573,29	131 772 104,04
LOYERS	93 823 480,97	80 130 237,20
PRODUITS ANNEXES	17 719 276,61	20 201 802,07
Produits annexes	17 713 160,82	20 180 320,90
Autres produits de gestion courante	6 115,79	21 481,17
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	74 583,33	367 276,50
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	13 744 505,79	6 301 827,03
REPRISES DE PROVISIONS	778 898,72	2 070 639,06
Reprises sur provisions pour gros entretiens	657 300,00	1 733 700,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	121 598,72	336 939,06
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	10 856 681,04	9 675 838,24
Primes d'assurance	353 660,85	269 095,24
Taxes foncières	7 655 128,69	7 155 845,54
Taxes sur les bureaux	2 847 891,50	2 250 897,46
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	11 462 146,83	13 024 483,94
Taxes locatives	1 279 684,80	1 197 687,01
Charges locatives	10 182 462,03	11 826 796,93
CHARGES IMMOBILIÈRES	28 231 902,85	31 791 025,82
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	22 318 827,87	22 700 322,18
Primes d'assurance	353 660,85	269 095,24
Taxes foncières	7 655 128,69	7 155 845,54
Taxes sur les bureaux	2 847 891,50	2 250 897,46
Taxes locatives	1 279 684,80	1 197 687,01
Charges locatives	10 182 462,03	11 826 796,93
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 283 196,82	1 053 543,65
Entretiens, réparations	1 095 615,14	972 763,11
Travaux refacturables	187 581,68	80 780,54
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 323 194,60	6 737 222,38
SERVICES EXTÉRIEURS	1 752 807,52	3 101 730,94
Loyer bail à construction	185 227,57	183 283,49
Charges locatives non récupérées	1 527 825,19	2 840 705,76
Primes d'assurance	39 754,76	77 741,69
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	822 797,71	1 062 337,40
Commissions et honoraires	750 385,33	984 498,97
Frais de contentieux	71 340,38	75 734,43
Publicité, insertions	1 072,00	2 104,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	1 747 589,37	2 573 154,04
Impôts fonciers	1 144 469,39	1 864 338,94
Taxes locatives	136 075,44	228 117,81
Taxes sur les bureaux	428 788,37	463 927,70
Droits d'enregistrement		459,59
Impôts divers	38 256,17	16 310,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	63 200,00	533 488,29
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	243 483,56	766 449,32
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	243 483,56	766 449,32
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	120 227 670,44	99 981 078,22

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	46 610 090,67	36 677 287,90
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	46 610 090,67	36 677 287,90
CHARGES D'EXPLOITATION	60 762 094,43	49 239 726,17
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	56 837 580,43	42 842 329,86
Commission de gestion	10 756 749,76	9 790 825,66
Commission de souscription	45 418 330,67	32 971 662,57
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	662 500,00	79 841,63
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	2 424 797,27	5 150 740,10
Services extérieurs	757 041,53	3 821 504,10
Honoraires	135 817,61	126 224,75
Frais d'actes	5 093,31	585,74
Services bancaires	597 036,59	3 678 031,93
Cotisations et contributions	19 094,02	16 661,68
Impôts et taxes	1 667 755,74	1 329 236,00
Droits d'enregistrement		500,00
Contribution économique territoriale	1 666 034,74	1 323 176,17
TVA non récupérable	1 721,00	5 559,83
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	582 434,82	575 735,06
Frais de tenue de conseils et assemblées	582 434,82	536 725,51
Pertes sur créances irrécouvrables		39 009,55
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	724 917,56	383 011,15
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	192 364,35	287 910,00
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	192 364,35	287 910,00
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-14 152 003,76	-12 562 438,27
PRODUITS FINANCIERS	163 611,82	315 756,19
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	163 611,82	315 756,19
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	6 149 370,09	3 174 860,91
Charges d'intérêts des emprunts	6 149 370,09	3 174 860,91
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-5 985 758,27	-2 859 104,72
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,67	8 309,79
Produits exceptionnels	0,67	8 309,79
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	104,22	1 206,65
Charges exceptionnelles	104,22	1 206,65
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-103,55	7 103,14
TOTAL DES PRODUITS	195 233 276,45	168 773 457,92
TOTAL DES CHARGES	95 143 471,59	84 206 819,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	100 089 804,86	84 566 638,37



*Eurosquare II - Saint-Ouen (93)
Acquisition 2016*

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2019 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 460 939 136,87 euros.

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

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 2019, 92% des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

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

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

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

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

AMORTISSEMENTS

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

► INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	2 116 728 945,28	156 095 772,98	30 757 010,00	23 447 716,71	2 280 134 011,55
Frais d'acquisitions	11 894 071,15	9 516 758,00	2 200,00	3 800,00	21 409 229,15
Immobilisations en cours	37 228 310,00	104 729 269,66	-30 757 010,00		111 200 569,66
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	16 800,00	1 339 328,50	-2 200,00		1 353 928,50
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	2 165 868 126,43	271 681 129,14		23 451 516,71	2 414 097 738,86
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-953 184,65			156 294,84	-1 109 479,49
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	2 164 914 941,78	271 681 129,14		23 607 811,55	2 412 988 259,37
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	74 174 986,50				74 174 986,50
Société civile immobilière	134 593 236,96	213 747,93		12 375,54	134 794 609,35
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPICAV	36 701 745,60	1 411 605,60		1 411 605,60	36 701 745,60
Société civile immobilière	135 562 994,29	8 979 822,35		1 987 944,96	142 554 871,68
TOTAL	381 032 963,35	10 605 175,88		3 411 926,10	388 226 213,13
TOTAL GÉNÉRAL	2 545 947 905,13	282 286 305,02		27 019 737,65	2 801 214 472,50

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	2 109 384 843,86	2 170 375 500,00	1 976 516 517,87	2 006 069 500,00
Commerces	91 602 487,74	81 013 680,00	91 630 379,41	82 467 200,00
Entrepôts	98 536 429,61	119 750 000,00	58 612 934,50	65 700 000,00
Locaux d'activité	910 000,00	1 060 000,00	910 000,00	1 040 000,00
TOTAL	2 300 433 761,21	2 372 199 180,00	2 127 669 831,78	2 155 276 700,00
IMMOBILISATIONS EN COURS	112 554 498,16	110 682 700,00	37 245 110,00	44 805 500,00
TOTAL	112 554 498,16	110 682 700,00	37 245 110,00	44 805 500,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	195 469 609,35	225 927 317,17	195 268 236,96	222 877 086,57
Camping	13 499 986,50	12 599 987,40	13 499 986,50	12 897 389,70
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Bureaux	179 256 617,28	179 256 617,28	172 264 739,89	172 264 739,89
Camping	0,00		0,00	0,00
TOTAL	388 226 213,13	417 783 921,85	381 032 963,35	408 039 216,16
TOTAL GÉNÉRAL	2 801 214 472,50	2 900 665 801,85	2 545 947 905,13	2 608 121 416,16

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Provision 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2018	252 211,71				125 211,71	127 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	523 288,29				273 288,29	250 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	280 800,00		19 000,00	204 800,00		95 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	78 600,00		24 200,00		6 000,00	96 800,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	76 000,00		14 000,00		48 000,00	42 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	6 000,00		6 000,00			12 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 216 900,00	0,00	63 200,00	204 800,00	452 500,00	622 800,00

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

Désignation	SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	114 842 497,38	50 590 986,82	115 829 719,09
Dettes		-36 728 574,51		-36 729 125,97
Autres actifs				
Disponibilités	10 084 013,18	1 394 597,13	10 084 013,18	1 815 586,87
Autres passifs				
TOTAL	60 675 000,00	79 508 520,00	60 675 000,00	80 916 179,99
Compte Courant	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60
TOTAL	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60
TOTAL GÉNÉRAL	97 376 745,60	116 210 265,60	97 376 745,60	117 617 925,59

Désignation	SCI LYON BUSINESS PARK			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	49 290 000,00	48 716 146,00	47 490 000,00
Dettes	9 072,83	-1 670 541,79	9 072,83	-1 475 326,29
Autres actifs	889 682,00	1 293 679,27	889 682,00	1 317 332,94
Disponibilités	1 439 213,00	1 431 200,55	1 439 213,00	1 493 061,67
Autres passifs	-1 994 889,17	-507 834,97	-1 994 889,17	-481 344,67
TOTAL	49 059 224,66	49 836 503,06	49 059 224,66	48 343 723,65
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 059 224,66	49 836 503,06	49 059 224,66	48 343 723,65

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 335 673,75	12 378 438,39	13 335 673,75	12 359 220,27
Dettes		-56 202,50		-3 217 109,03
Autres actifs		91 956,32		386 447,52
Disponibilités	164 312,75	185 795,19	164 312,75	3 368 830,94
Autres passifs				
TOTAL	13 499 986,50	12 599 987,40	13 499 986,50	12 897 389,70
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	13 499 986,50	12 599 987,40	13 499 986,50	12 897 389,70

Désignation	SCI LE CARAT			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	107 168 175,47	114 430 000,00	107 038 597,10	105 070 000,00
Dettes	-80 727 840,25	-86 056 161,55	-80 727 840,25	-81 923 262,65
Autres actifs	984 614,66	3 038 667,69	984 614,66	1 057 499,30
Disponibilités	543 108,70	1 762 711,36	543 108,70	1 486 980,45
Autres passifs	-433 804,13		-433 804,13	-109 134,78
TOTAL	27 534 254,45	33 175 217,50	27 404 676,08	25 582 082,32
Compte Courant	80 551 222,82	80 551 222,82	78 255 921,79	78 255 921,79
TOTAL	80 551 222,82	80 551 222,82	78 255 921,79	78 255 921,79
TOTAL GÉNÉRAL	108 085 477,27	113 726 440,32	105 660 597,87	103 838 004,11

Désignation	SCI FONTENAY			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	58 672 260,44	58 730 000,00	58 600 466,42	59 660 000,00
Dettes	-33 070 601,79	-35 645 419,36	-33 070 601,79	-33 212 877,90
Autres actifs	682 379,19	851 520,93	682 379,19	454 758,31
Disponibilités	1 312 001,41	2 619 696,49	1 312 001,41	1 483 080,18
Autres passifs				
TOTAL	27 596 039,25	26 555 798,06	27 524 245,23	28 384 960,59
Compte Courant	34 734 677,08	34 734 677,08	33 117 640,55	33 117 640,55
TOTAL	34 734 677,08	34 734 677,08	33 117 640,55	33 117 640,55
TOTAL GÉNÉRAL	62 330 716,33	61 290 475,14	60 641 885,78	61 502 601,14

Désignation	SCI AP NEON			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	63 899 600,01	54 614 737,59	63 769 600,83
Dettes	-24 086 809,17	-28 055 930,88	-24 086 809,17	-24 197 483,70
Autres actifs	77 162,58	833 424,34	77 162,58	78 022,89
Disponibilités		174 185,08		0,00
Autres passifs				
TOTAL	30 605 091,00	36 851 278,55	30 605 091,00	39 650 140,02
Compte Courant	27 268 971,78	27 268 971,78	24 189 431,95	24 189 431,95
TOTAL	27 268 971,78	27 268 971,78	24 189 431,95	24 189 431,95
TOTAL GÉNÉRAL	57 874 062,78	64 120 250,33	54 794 522,95	63 839 571,97

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND (606 750 actions)	60 675 000,00	79 508 520,00	156 683 849,63	3 519 451,81	159 026 824,54	50,00%
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	49 836 503,06	5 945 885,00	513 184,41	28 743 124,41	100,00%
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	12 599 987,40	134 316 530,91	9 630 211,88	137 173 534,03	9,19%
SCI FONTENAY	27 596 039,25	26 555 798,06	12 480 384,00	-767 294,57	8 894 879,52	100,00%
SCI LE CARAT	27 534 254,45	33 175 217,50	1 379 198,00	-3 272 214,99	-4 334 081,81	100,00%
SCI AP NEON	30 605 091,00	36 851 278,55	15 975 500,00	-2 262 533,59	26 638 353,75	100,00%
TOTAL	208 969 595,86	238 527 304,58	326 781 347,54	7 360 804,95	356 142 634,44	

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	86 373,13	86 565,10
TOTAL	86 373,13	86 565,10

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI	371 482 708,67	360 526 359,77
Dépôts de garantis versés	11 747 376,53	10 619 098,30
Autorisation de Débit banque		50,00
TOTAL	383 230 085,20	371 145 508,07

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	179 256 617,28	179 256 617,28				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	179 256 617,28	179 256 617,28	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 31/12/2019
SAINT-OUEN / NEUILLY SUR SEINE	BNP Paribas 84 mois	11/04/2016	12/04/2023	1,63%	165 000 000,00	34 258 776,00	34 258 776,00
LA BOËTIE / PALATIN II ET III	NATIXIS 10 ans ⁽¹⁾	04/05/2018	04/05/2028	1,750%	175 000 000,00	175 000 000,00	175 000 000,00
SCI LE CARAT/ SCI FONTENAY/ LE QUATUOR	NATIXIS 7 ans ⁽²⁾	30/11/2018	28/11/2025	1,405%	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00
FABRIK / Montreuil	LA BANQUE POSTALE 7 ans ⁽³⁾	06/03/2019	06/03/2026	1,230%	62 040 000,00	62 040 000,00	62 040 000,00
TOTAL							371 298 776,00
Intérêts courus sur emprunts							183 932,67
TOTAL GÉNÉRAL							371 482 708,67

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 239 874,72 €.

⁽²⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 183 514,28 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 70 233,72 €.

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	337 040 000,00	371 298 776,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				0,00
TOTAL	0,00	34 258 776,00	337 040 000,00	371 298 776,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	19 401 920,90
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	5 013 498,91
Créances fiscales	21 864 956,73
Quote part Indivisaire à recevoir	555 079,09
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	400 081,81
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Avances sur acquisition d'immobilisations	3 126 000,00
Débiteurs divers	350 000,00
TOTAL	50 711 537,44

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	19 401 920,90
Fournisseurs d'immobilisations	27 900 927,56
Dettes fiscales	517 884,84
Quote part Indivisaire à reverser	705 588,94
Locataires créditeurs	13 697 360,03
Associés / Dividendes à payer	29 945 879,16
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compte d'attente marché des parts	
Fond de roulement FRGM	841 174,53
Trop perçus sur souscription	16 979,36
Fonds reçus sans BS	6 867 463,00
Créditeurs divers	7 500 682,98
TOTAL	107 395 861,30

► INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 2 279 519 766 € divisé en 14 898 822 parts de 153 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	1 934 169 543,00
Mouvements de l'exercice	345 350 223,00
Souscriptions : 2 515 550 parts	384 879 150,00
Retraits : 258 359 parts	-39 528 927,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	2 279 519 766,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	479 132 379,29
Mouvements de l'exercice	115 588 913,87
Souscriptions : 2 515 550 parts	123 694 214,00
Retraits : 258 359 parts	-8 105 300,13
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	594 721 293,16

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	231 442 357,36
Mouvements de l'exercice	47 415 407,02
Commission de souscription	45 418 330,67
Régularisation prélèvement sur prime RAN	1 997 076,35
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	278 857 764,38

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-
Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-8 930 956,26
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	2 469 869,34
Régularisation 2048	-752,70
Paris-Kleber 55 Cession	6,58
Malakoff - Pelissier Cession	2 470 615,46
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-64 695,49
Boulogne - Blackstar - Sortie de composants	-64 695,49
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-6 525 782,41

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	84 566 638,37
Report à nouveau 2017	14 451 934,90
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	99 018 573,27
Dividende versé	-88 982 476,87
REPORT À NOUVEAU 2018	10 036 096,40



► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	509 111,84	461 544,93
Conseil de surveillance, remboursement de frais	12 156,69	13 510,23
Conseil de surveillance, assurance	4 166,29	4 670,35
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		39 009,55
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante		
TOTAL	582 434,82	575 735,06

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	117 306,00	229 214,39
Indemnités d'occupation	44 322,38	17 844,37
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	673 808,74	853 365,09
Travaux refacturés	187 581,68	80 780,54
Contribution additionnelle	6 565,16	6 460,98
Indemnités assurances	49 556,83	106 890,34
Indemnités diverses (Palatin / La Boétie : Indemnité Loyer)	16 634 020,03	18 885 765,19
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	6 115,79	21 481,17
TOTAL	17 719 276,61	20 201 802,07

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Malakoff)	-3 183,33	
Sequestre travaux Boulogne - Blackstar		-157 069,64
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Villebon)		-851,33
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Gennevilliers)		-1 258,33
Étalement frais emprunts	-71 400,00	-208 097,20
TOTAL	-74 583,33	-367 276,50

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Commissions de souscription	-45 418 330,67	-32 971 662,57
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Malakoff)	-662 500,00	
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Villebon)		-7 478,70
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Gennevilliers)		-72 896,63
Étalement frais emprunts	-529 260,00	-3 625 250,00
TOTAL	-46 610 090,67	-36 677 287,90

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		0,00
Produits financiers divers	163 611,82	315 756,19
TOTAL	163 611,82	315 756,19
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	6 149 370,09	3 174 860,91
TOTAL	6 149 370,09	3 174 860,91
RÉSULTAT FINANCIER	-5 985 758,27	-2 859 104,72

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,67	8 309,79
TOTAL	0,67	8 309,79
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	112,00	1 124,20
Charges diverses	-7,78	82,45
TOTAL	104,22	1 206,65
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-103,55	7 103,14



INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	662 500,00
Commissions de souscription :	45 418 330,67
Commissions de gestion :	10 756 749,76
Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Dividende encaissé :	1 754 792,15
Nominal de l'avance en compte-courant :	
Intérêts versés / reçus :	
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé :	1 164 933,90
Nominal de l'avance en compte-courant :	0,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé :	964 732,50
Nominal de l'avance en compte-courant :	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus :	1 411 605,60
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé :	2 350 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	80 106 202,92
Intérêts versés / reçus :	1 728 692,20
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé :	1 200 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	34 264 572,28
Intérêts versés / reçus :	619 359,32
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé :	1 550 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	26 165 992,11
Intérêts versés / reçus :	1 000 390,12
Souscriptions versées :	0,00

► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Créances locataires et comptes rattachés	2 707 093,58	Intérêts courus sur emprunts	183 932,67
Fournisseurs Avoirs à recevoir	99 572,47	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 245 338,74
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	3 429 709,97	Locataires avoirs à établir	1 460 997,50
Produits à recevoir	350 000,00	Dettes fiscales	435 698,59
TOTAL	6 586 376,02	TOTAL	41 325 967,50

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2019
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 068 035,87	243 483,56	121 598,72	0,00	1 189 920,71
Dépréciation des créances diverses	362 248,00				362 248,00
Provisions pour risques et charges	287 910,00	192 364,35	0,00	0,00	480 274,35
TOTAL	1 718 193,87	435 847,91	121 598,72	0,00	2 032 443,06

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données

Montants

Emprunt BNP Paribas signé le 11/04/2016 :

Promesse d'affectation hypothécaire

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

Promesse de cession Dailly de Créances des Baux

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

Covenants bancaires

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

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 30%.
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 5.

Emprunt Natixis signé le 04/05/2018 :

Privilège de Prêteur de Deniers

Inscription du privilège de prêteur de Deniers au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 100 Millions d'euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Affectation hypothécaire

Inscription Hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, Crédit Foncier de France, Bayern LB, La Banque Postale et Dekabank Deutsche Girozentrale, portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Palatin » à La Défense), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 75 Millions d'euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Promesse de cession Dailly des Créances Professionnelles

Promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles des immeubles identifiés dans la convention de prêt (« Immeuble Boétie » à Paris et « Immeuble Palatin » à La Défense). La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Covenants bancaires

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

- ICR Consolidé (EBITDA / Frais Financiers Nets) : > 400%.
- LTV Consolidé (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 35%.
- LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60%.

Emprunt Natixis signé le 30/11/2018 :

Affectation hypothécaire

Inscription Hypothécaire au profit des prêteurs, à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, et La Banque Postale portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 17,15 Millions d'euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Nantissements de Parts

Nantissement de Parts de la SCI Fontenay et de la SCI Le Carat, au profit des prêteurs à savoir Natixis, Natixis Pfandbriefbank AG, et La Banque Postale.

Promesse de cession Dailly des Créances Professionnelles

Promesse de cession Dailly portant :

- Sur les créances professionnelles de l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Le Quatuor » à Lyon).
- Antérieurement à la TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances détenues et à détenir auprès des SCI Fontenay et SCI Le Carat au titre des Prêts Intragroupes Hypothécaires et Non Hypothécaires.
- Post TUP des SCI Fontenay et SCI Le Carat : sur les créances professionnelles des immeuble « Le Périgares C » à Fontenay-sous-Bois et « Le Carat » à Chatillon. La réalisation des cessions Dailly deviendra effective en cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Covenants bancaires

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

- ICR Consolidé (EBITDA / Frais Financiers Nets) : > 400%.
- LTV Consolidé (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 35%.
- LTV Périmètre (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 60%.

Emprunt La Banque Postale signé le 06/03/2019 :

Cession Dailly

Promesse de cession Dailly portant :

- Sur les créances professionnelles de l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Fabrik » à Montreuil).
- Sur les créances cédées au titre des indemnités d'assurance.
- Sur les créances cédées au titre de toutes sommes qui pourraient être dues au titre de l'Acte d'Acquisition.

Privilège de Prêteur de Deniers

Inscription du privilège de prêteur de Deniers au profit du prêteur, à savoir La Banque Postale portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt (« Immeuble Fabrik » à Montreuil), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 62,04 Millions d'euros majoré de 7% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Délégation d'assurance

À la sûreté et garantie du paiement et du remboursement des Obligations Garanties, l'Agent des Sûretés à savoir la Banque Postale exercera, sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance concernée, les droits bénéficiant aux créanciers privilégiés et hypothécaires.

Covenants bancaires

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

- Ratio LTV Immeuble Maximum (Encours du Prêt / Valeur de Marché de l'Immeuble) : < ou = 65%.
- Ratio LTV Emprunteur Maximum (Dette Financière Nette/Valeur de Marché de l'Immeuble et des Actifs Hors Périmètre) : < ou = 35%.
- Ratio ICR Emprunteur Minimum (EBITDA/ Frais Financiers Nets) : > ou = 400%.

L'Emprunteur s'engage à ce que la Valeur du Patrimoine Foncier soit à tout moment 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

Promesses d'achat

• Acquisition d'une plateforme logistique en VEFA à CORBAS - rue des Corbèges	53 783 226,00
• Acquisition de bureaux en VEFA situé à NANTES - Site de la chanterie (EKNOWN)	13 687 488,00
• Promesse d'acquisition de bureaux à SAINT-OUEN - 2, rue Simone Veil (Perspectives)	245 574 450,00
• Acquisition de bureaux à AIX-EN-PROVENCE - 1035, avenue JR Guilibert Gautier Lau de la Lauzière	12 045 000,00
• Acquisition de bureaux en VEFA situé à NANTES - Ilôt 4B - ZAC du Pré Gauchet	69 737 150,00

Engagements reçus

Montants

Promesse de vente

• 52, quai Paul Sedallian - 69009 LYON	20 737 500,00
--	---------------

Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI LE CARAT

Inscription du privilège de prêteur de Deniers par la SCI Le Carat au profit de la SCPI Accimmo Pierre portant sur l'immeuble identifié dans la convention de prêt Intragroupe Hypothécaire (« Immeuble Le Carat » à Chatillon), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 51,236 Millions d'Euros, ainsi qu'une inscription Hypothécaire pour une montant de 7,614 Millions d'Euros correspondant pour partie au prêt en principal (3,764 Millions d'euros) et pour partie aux intérêts, commissions, frais et autres accessoires (3,85 Millions d'euros).

Nantissement de Comptes Bancaires, de Créances liées à l'acquisition, d'indemnités d'assurance, et de Créances de loyers relatifs à l'immeuble « Le Carat » à Chatillon 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 Perigares C » à Fontenay-sous-Bois), à hauteur d'un montant de prêts en principal de 27,85 Millions d'euros, ainsi qu'une inscription Hypothécaire pour une montant de 1,9 Millions 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 « Perigares 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

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêt des comptes, d'en apprécier l'impact.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
BUREAUX PARIS								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751		11 017 751		
75009 PARIS 31 bis rue Bergère 50% en indivision	02/02/09	1 054	3 525 000		26 090	3 551 090		
75009 PARIS 5-7, rue du Delta	23/11/12	5 325	29 229 857	4 000	1 242 161	30 476 018		
75014 PARIS 66, avenue du Maine	26/10/16	4 408	23 930 000	1 714 305	505 966	26 150 271		
75015 PARIS 8, rue Armand Moisant	26/10/16	749	6 510 000	468 036		6 978 036		
75015 PARIS 40, rue du Colonel Avia	26/10/16	1 435	10 660 000	764 937		11 424 937		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	26/10/16	461	4 456 880	322 805		4 779 685		
75008 PARIS 49/51, rue La Boétie	04/05/18	10 951	221 855 887	140 431	5 520	222 001 839		
TOTAL BUREAUX PARIS		25 171	310 447 625	4 152 265	1 779 736	316 379 627	353 500 000	367 150 000

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher 35% en indivision	30/06/10	3 612	6 154 677	367 984		6 522 661		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 12, rue Paul Dautier	27/12/11	8 524	17 133 000	1 650	3 210	17 137 860		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 63 bis, av. Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	42 800 000	3 043 194		45 843 194		
92120 MONTROUGE 16/18/20, rue Barbès	24/07/17	15 599	115 000 000	6 200		115 006 200		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 41-43, rue C. Desmoulins	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114		22 280 114		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne - 1, promenade de la Bonnette	28/10/14	8 093	32 200 000	4 500		32 204 500		
92240 MALAKOFF 218-224, av. P. Brossolette	VENDU							
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 080	30 200 000		7 220	30 207 220		
92250 LA GARENNE-COLOMBES Vision - 89-91, bd National	17/02/14	8 039	28 590 000	3 500	326 147	28 919 647		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 327	49 260 000	4 150	831 786	50 095 936		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102, rue de Paris 30% en indivision	11/05/10	1 256	5 303 854	89 065		5 392 919		
92120 MONTROUGE 177, av. Pierre Brossolette	19/10/15	4 475	29 330 000	3 170		29 333 170		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 127-129, av. Ch. de Gaulle	12/04/16	9 616	116 544 500	4 700	1 500	116 550 700		
93200 SAINT-DENIS Le Podium 1, rue du Parc à Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650		25 504 650		
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83 lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81 lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 297	259 035 160	14 153	14 112 439	273 161 752		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France 80% en indivision	01/10/15	20 013	117 154 960	46 152	1 058 169	118 259 281		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, av. Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200		6 285 841		
93400 SAINT-OUEN 7, rue Dora Maar	12/04/16	17 555	132 587 100	4 700	5 267 000	137 858 800		
94000 CRÉTEIL ZAC du Coteaux des Sarrazins - 70 à 80, rue Auguste Perret	17/10/11	6 382	19 650 000	3 625		19 653 625		
94110 ARCUEIL 29/35, rue Aristide Briand	15/06/12	6 306	24 333 000	5 500		24 338 500		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	25/05/16	7 285	31 150 000	5 829	18 984	31 174 813		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 585	30 053 356	3 880	21 934	30 079 170		
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 426 782	20 011 777		
94470 BOISSY-ST-LÉGER 2/4, bd de la Gare	19/09/11	1 113	3 230 000	1 775		3 231 775		
95700 ROISSY-EN-FRANCE 165, avenue de la Pie	29/09/10	2 246	5 556 590	3 100		5 559 690		
93400 SAINT-OUEN 1/5, rue Paulin Talabot et rue de la Clé des Champs	14/02/18	15 918	131 800 000	7 680		131 807 680		
93100 MONTREUIL 102, rue de Lagny 10, rue Auguste Blanqui	06/03/19	18 696	109 253 326	7 872 675	351 134	117 477 135		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE	226 202	1 406 249 164	14 223 140	23 426 305	1 443 898 609	1 332 665 000	1 436 593 000	
BUREAUX PROVINCE								
06200 NICE 1, bd Maître Maurice Slama	24/07/12	6 829	23 248 000	4 550		23 252 550		
26000 VALENCE 354, avenue de Chabeuil	03/08/12	2 912	8 000 000	8 400		8 008 400		
31130 BALMA 11, rue de la Tuilerie Route de Lavaur	22/07/11	6 475	17 020 000	271 524		17 291 524		
33700 MÉRIGNAC 5, av. Henry le Chatelier	18/11/10	1 853	3 900 000	2 400	15 574	3 917 974		
34000 MONTPELLIER 43, rue de Thèbes	06/10/10	2 700	4 990 000	5 750	340 806	5 336 556		
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 420	4 999 999	5 922		5 005 921		
59000 LILLE Onix 555-559, av. Willy Brandt	18/10/12	7 354	27 977 000	6 628		27 983 628		
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 774	17 400 000	9 825		17 409 825		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 26 bis - 26 Ter, rue Paul Doumer	28/12/10	3 131	5 700 000	5 250		5 705 250		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Park Plaza Bât. B & C 20-30, avenue Halley	19/10/15	5 839	11 050 000	988 625		12 038 625		
63000 CLERMONT-FD Boulevard Léon Jouhaux Rue François Taravant	15/06/11	2 620	6 100 000	800	2 800	6 103 600		
67300 SCHILTIGHEM Avenue de Londres	16/04/12	3 108	6 950 000	1 950	1 500	6 953 450		
69003 LYON Le Nobel 99, cours Gambetta	17/12/14	5 045	13 900 000	7 800	3 750	13 911 550		
69007 LYON 9, rue Anna Marly	10/11/15	5 613	20 511 142			20 511 142		
69009 LYON Parc des Berges	20/12/13	12 495	42 650 000		32 119	42 682 119		
69009 LYON 52, quai Paul Sedallian 35% en indivision	16/06/11	4 814	15 630 300	2 555	88 321	15 721 176		
69120 VAUX-EN-VELIN Le Chrysalis 2-4, avenue des Canuts	04/12/14	11 843	43 885 000	4 625		43 889 625		
69570 DARDILLY 16, Chemin des Cuers	13/11/12	2 362	6 850 000	4 450	131 299	6 985 749		
69570 DARDILLY Chemin des Cuers	01/08/13	1 578	3 850 000	1 950	11 941	3 863 891		
69760 LIMONEST 304, Route Nationale 6 50% en indivision	02/02/10	2 237	4 841 446	550	17 907	4 859 903		
59110 LA MADELEINE 2, avenue de Kaarst	27/05/19	4 830	18 185 220	1 265 580		19 450 800		
59000 LILLE 39, rue du Fg de Roubaix	08/02/19	3 094	17 700 000	19 200		17 719 200		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		112 940	345 838 107	2 622 485	646 016	349 106 608	324 905 000	366 632 500
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
78310 COIGNIÈRES Rue des frères Lumieres 51% en indivision	15/10/12	7 222	12 182 005	11 128	544 786	12 737 919		
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	16 606	12 378 062		
93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS Avenue de Rome Allée de Luxembourg Avenue Georges Pompidou Rue Louise Michel	22/03/17	7 733	22 374 000	2 500	0	22 376 500		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		17 714	46 916 005	15 084	561 392	47 492 481	45 657 600	45 065 000
COMMERCE PROVINCE								
24750 TRELISSAC Centre Commercial La Feuilleraie - Lieudit le Bois de L'Hospice	29/07/11	7 218	8 650 000	3 469		8 653 469		
64600 ANGET 27B, av. Jean-Leon Laporte	29/07/11	1 625	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17 avenue Phileas Fogg	29/07/11	10 156	11 370 000	3 469	7 990	11 381 459		
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68% en indivision Bail à construction	29/11/12	7 094	19 970 521	3 264	102 295	20 076 079		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		26 093	43 989 521	10 202	110 285	44 110 007	36 809 600	35 948 680



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEU 8, av. des trois Peuples	07/07/09	975	910 000			910 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE		975	910 000			910 000	1 040 000	1 060 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
94140 ALFORVILLE 13, rue Jean-Baptiste Preux	21/05/13	15 057	21 025 200	6 850	174 976	21 207 026		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		15 057	21 025 200	6 850	174 976	21 207 026	22 460 000	23 760 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Rue Santoyon	26/06/14	13 385	13 000 000	11 850		13 011 850		
44470 THOUARE-SUR-LOIRE 3, rue du Danube	30/03/15	5 457	7 220 000	4 400	90 685	7 315 085		
69720 SAINT-LAURENT DE-MÛRE 14, av. du Maréchal Juin	06/05/15	13 516	8 150 000		85 703	8 235 703		
59811 LESQUIN Parc d'activité de Lesquin	19/09/12	8 843	9 100 000	3 950	3 416	9 107 366		
30128 GARONS Lot n°6 - ZAC Mitra	30/11/17	57 589	39 300 397	359 003		39 659 400		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		98 790	76 770 397	379 203	179 804	77 329 404	76 580 000	95 990 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		522 943	2 252 146 018	21 409 229	26 878 514	2 300 433 761	2 193 617 200	2 372 199 180
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		438 734	2 067 707 075	11 892 771	26 527 380	2 106 127 226	2 155 276 700	2 167 999 180
IMMOBILISATIONS EN COURS								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil			10 677 150	2 500		10 679 650		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE IMMOBILISATIONS EN COURS		0	10 677 150	2 500		10 679 650	0	10 679 650
ENTREPÔT PROVINCE								
69960 CORBAS Rue des Corbèges	27/07/18	76 832	67 150 774	404 996		67 555 770		
TOTAL ENTREPÔT PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		76 832	67 150 774	404 996		67 555 770	6 465 000	67 840 000
BUREAUX PROVINCE								
44300 NANTES Av. Augustin Louis Cauchy	06/11/19	10 870	20 302 096	574 133		20 876 229		
13290 AIX-EN-PROVENCE Av. JR Guilibert Gautier Lau de la Lauzière	06/11/19	4 381	10 037 500	372 300		10 409 800		
44300 NANTES Ilôt 4B - ZAC du Pré Gauchet			3 033 050			3 033 050		
TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS		15 251	33 372 646	946 433		34 319 079	0	32 163 050
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		92 083	111 200 570	1 353 929		112 554 498	6 465 000	110 682 700

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019

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	09/12/14	8 026	60 675 000			60 675 000		
41,45% ⁽²⁾ en indivision de 19 362 m²								
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 393	25 937 036	1 659 004		27 596 039		
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	26 198 451	1 335 803		27 534 254		
SCI AP NEON								
92014 NANTERRE 30, avenue du G ^{al} Gallieni	24/12/18	11 296	30 592 891	12 200		30 605 091		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		50 292	143 403 378	3 007 007		146 410 385	174 533 363	176 090 814

BUREAUX PROVINCE

SCI LYON BUSINESS PARK								
69800 SAINT-PRIEST 6, allée Irène Joliot Curie	02/12/14	21 752	47 844 314	1 214 910		49 059 225		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		21 752	47 844 314	1 214 910		49 059 225	48 343 724	49 836 503



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
CAMPING PROVINCE								
SPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (PAPF1)	15/06/17	3 412	13 499 987			13 499 987		
<ul style="list-style-type: none"> • Côte de Nacre ST-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du G^{al} Moulton • Douce Quiétude SAINT-RAPHAEL (83) 3435, bd J. Baudino • Le Col Vert VIEILLE ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Etang • Plein Air des Chênes CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche • Hervé Vagues VENDRES PLAGES (34) Chemin des Montilles • Soustons NICOT-LES-PINS (40) 63, av. de Port d'Albert • Blue Bayou VENDRES (34) Les Sablons • Tamaris FRONTIGNAN (34) Mas d'Ingril • 2 fontaines NEVEZ (29) Feunteun Vihan • Le Littoral TALMONT ST-HILAIRE (85) Rue du porteau • Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN ET CARLUCET (24) • L'Orée du Bois LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie • Les Alicourts PIERREFITTE-SUR- SAULDRE (41) • Le Ranolien PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel 								
9,19% en indivision de 37 128 m² ⁽⁴⁾								
TOTAL CAMPINGS PROVINCE		3 412	13 499 987			13 499 987	12 897 390	12 599 987
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		75 456	204 747 679	4 221 917		208 969 596	235 774 476	238 527 305

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

CAMPING PROVINCE

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1

- Côte de Nacre
ST-AUBIN-SUR-MER (14)
17, rue du G^{al} Moulton
- Douce Quiétude
SAINT-RAPHAEL (83)
3435, bd J. Baudino
- Le Col Vert
VIEILLE ST-GIRONS (40)
1548, route de l'Etang
- Plein Air des Chênes
CLAPIERS (34)
Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues
VENDRES PLAGES (34)
Chemin des Montilles
- Soustons
NICOT-LES-PINS (40)
63, av. de Port d'Albert
- Blue Bayou
VENDRES (34)
Les Sablons
- Tamaris
FRONTIGNAN (34)
Mas d'Ingril
- 2 fontaines
NEVEZ (29)
Feunteun Vihan
- Le Littoral
TALMONT ST-HILAIRE (85)
Rue du porteau
- Les Peneyrals
SAINT-CRÉPIN ET
CARLUCET (24)
- L'Orée du Bois
LES MATHES (17)
225, route de la Bouverie
- Les Alicourts
PIERREFITTE-SUR-
SAULDRE (41)
- Le Ranolien
PERROS-GUIREC (22)
Chemin du Skewel

**9,19% en indivision de
37 128 m² ⁽⁴⁾**

COMMERCE PROVINCE

SCI LYON BUSINESS PARK
69800 SAINT-PRIEST
6, allée Irène Joliot Curie



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brezet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50% (3) en indivision de 34 301 m²	10/11/15	8 404	36 701 745,60			36 701 745,60		
SCI FONTENAY								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 393	34 734 677,08			34 734 677,08		
SCI LE CARAT								
92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	80 551 222,82			80 551 222,82		
SCI AP NEON								
92 014 NANTERRE 30, avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 296	27 268 971,78			27 268 971,78		
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		50 670	179 256 617			179 256 617	172 264 740	179 256 617
TOTAL GÉNÉRAL		741 152	2 747 350 884	26 985 075	26 878 514	2 801 214 473	2 608 121 416	2 900 665 802

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, elle-même propriétaire de l'immeuble 1-3 rue du Passeur de Boulogne-Billancourt d'une surface de 19 362 m².

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

⁽⁴⁾ 9,19% de l'OPCI. La surface de 37 128 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 2 345 135 m².



L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 SEPTEMBRE 2020

► ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels 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 2019,
- 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,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Nomination de six membres du conseil de surveillance.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 6 des statuts relatif au capital social, augmentant le montant du capital social statutaire à 5 milliards d'euros,
- Prorogation de la durée de la société et modification corrélative des statuts,
- Modification de l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion,
- Pouvoirs pour formalités.

► PROJET DE RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'au 31 décembre 2019 :

- le capital atteignait la somme de 2 279 519 766 €, soit une augmentation de 345 350 223 €,
- le poste « primes d'émission » net de prélèvements s'élevait à 315 863 528,78 €, soit une augmentation de 68 173 506,85 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	100 089 804,86 €
Majoré du report à nouveau	12 033 172,75 €
Résultat distribuable	112 122 977,61 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	104 137 690,48 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	7 985 287,13 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 8,10 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 2019	2 ^e trim 2019	3 ^e trim 2019	4 ^e trim 2019
Pour un trimestre entier	2,01€	2,01€	2,01€	2,07€

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur comptable 2 596 842 799,50 €
soit 174,30 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation 2 696 916 928,85 €
soit 181,02 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de reconstitution 3 236 420 650,96 €
soit 217,23 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 30% 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 relais ne devraient pas dépasser durablement 10% de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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.

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

Il y a cette année 26 candidatures pour 6 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 2022.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 6 candidat ayants recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur BARBE Franck,
- Madame DEBOUDÉ Édith,
- Monsieur KONTZ Patrick,
- Monsieur LEFÈVRE Christian,
- Monsieur MICHARD François,
- AXA France VIE,
- Monsieur ANDRE Xavier,
- Monsieur BOULAND Claude,
- Monsieur BREARD Frederic,
- Monsieur BRONSART Jean-Luc,
- Monsieur CHAILLET Charles-Henri,
- Monsieur CHAPOUTHIER Marc,
- Monsieur DALAVALOIRE Xavier,
- Monsieur DUTREUIL Bernard,
- Monsieur ENJELVIN Philippe,
- Madame JEANNE ROUSSEAU Muriel,
- Monsieur LATESSA Cedric,
- Monsieur LAVAL Georges,
- Monsieur LU Yu,
- Monsieur MORILLON Jacques,
- Monsieur MURGIER Philippe,
- Monsieur PERRONE Regis,
- Monsieur PONS Jean-Luc,
- ASTER DIVA,
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA),
- SIMBA PATRIMOINE.

Ces 6 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 2022.

► PROJET DE RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6 alinéa 3 des statuts relatif au capital social afin de porter à 5 milliards d'euros le plafond du capital social statutaire maximum comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...] »

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €). »

Nouvelle rédaction :

« Article 6. CAPITAL SOCIAL

[...] »

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et statuant en application de l'article 1844-6 du Code civil et en application de l'article 5 des statuts décide de proroger la durée de la société de 30 ans à compter du 17 juillet 2039.

En conséquence, l'article 5 « Durée » des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 5. DURÉE

La durée de la société est fixée à cinquante années, à compter du jour de sa constitution, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

« Article 5. DURÉE

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingts ans**, à compter du jour de sa constitution, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. »

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 alinéas 7 et 8 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion, notamment sur les modalités de calcul de la commission d'arbitrage, comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...] »

• 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.

[...] »

Nouvelle rédaction :

« Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...] »

• si la vente ou l'échange 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 (i) du prix de cession net vendeur de l'actif immobilier détenu en direct (ii) ou du prix échangé des actifs immobiliers ou des droits réels détenus en direct par la SCPI, ou (iii) la valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des filiales (au prorata de la quote/part cédée). 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.

[...] »

Le reste de l'article 18 demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire 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.

10^e RÉOLUTION - 6 POSTES À POURVOIR - 26 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
BARBE Franck (*)	Responsable contrôle de gestion de la direction de l'immobilier d'EDF; Responsable contrôle interne d'une direction d'EDF	54	401
DEBOUÉ Édith (*)	Dirigeante de PMI; Gestion de patrimoines immobiliers	69	1 400
KONTZ Patrick (*)	Retraité de la gendarmerie	65	401
LEFÈVRE Christian (*)	Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS; Ingénieur financier Cardiff Assurance; Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire; Membre de divers conseils de surveillance de SCPI; Investisseur et Bailleur privé	70	478
MICHARD François (*)	Ancien chef d'entreprise; Investisseur privé, gestionnaire de patrimoine personnel; Membre du CS de Accimmo Pierre depuis 2017	58	270
AXA France VIE (*)	Représenté par Aldric VIOT • Gérant de portefeuilles immobiliers pour AXA IM, périmètre international (> 5 mds)	-	6 050
ANDRE Xavier	Investisseur privé; Vétérinaire	42	236
BOULAND Claude	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 Ha); Membre du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE et d'EDISSIMMO	68	100
BREARD Frédéric	Depuis mai 2018 : président SCIENCES CONSEILS, vétérinaire consultant en évaluation clinique et biologique de dispositifs médicaux; Ex Directeur général d'Aston-Sem, Fabricant prothèse articulaire, Responsable développement	57	944
BRONSART Jean-Luc	Investisseur immobilier, Bailleur privé, Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes; Président du conseil de surveillance de la SCPI «ÉPARGNE FONCIÈRE» et de l'OPCI «CERENICIMO +»	65	1 015
CHAILLET Charles-Henri	Solution Architect-Mediarithmics 2020; Membre du conseil d'administration de la mutuelle des motards depuis 2015; Ingénieur conseil Alten 2017-2020; Responsable Projet Central Supelec 2013-2017	37	175
CHAPOUTHIER Marc	Responsable commercial et d'exploitation au sein de Remondis France (déchets, recyclage); Membre des conseils d'administration de Saint Jean Groupe (côté à Euronext) et de la caisse d'allocations familiales de Moselle	62	400
DALAVALOIRE Xavier	Gérant de société SARL KAP-SUD	55	310
DUTREUIL Bernard	Bailleur privé, gérant de SCI familiale; Retraité de BNP Paribas Direction Réseau France et Direction Fédération Bancaire Française	69	532
ENJELVIN Philippe	Consultant RH; DRH Sogerma (filiale Airbus)	63	267
JEANNE ROUSSEAU Muriel	Création et développement d'un cabinet d'orientation scolaire; Consultante au sein du cabinet www.mconsultantorientation.fr; Autoentrepreneur	51	100
LATESSA Cédric	Diplômé d'HEC et Sciences Po Paris en finance travaillant depuis 15 ans sur des opérations de levées de fonds et de fusions acquisitions; Expert pour la Commission Européenne et la Banque Mondiale pour des activités de sélection de projets à financer	42	158
LAVAL Georges	Chirurgien orthopédiste libéral; Gérant de la société de Participation Financière des Professions Libérales Tivoli; Associé gérant chez Selarl de l'Aquaduc	42	261
LU Yu	Depuis 2019 : directeur des systèmes d'information et des nouvelles technologies à la Mairie de Massy; 2013-2018 : Responsable des systèmes d'information métier - EDF	31	105
MORILLON Jacques	Ingénieur; Investisseur immobilier privé	56	127
MURGIER Philippe	Biologiste associé; Directeur Laboratoire d'analyses médicales au sein du groupe Inovie	37	250
PERRONE Régis	Vice-Président Stratégie et Développement de la société A LINE; Directeur Général PUBLICIS GROUPE - LEO BURNETT; Advisor et Directeur non exécutif d'un certain nombre de start up	52	150
PONS Jean-Luc	Depuis 2011 : cadre-chef de groupe comptable Fiducial; Depuis 2016, membre du conseil de surveillance de la SCPI Multi immobilier; Ancien membre du comité consultatif de L'AFER (2008-2017)	50	100
ASTER DIVA	Représentée par Monsieur Didier DESPEYROUX • Depuis juillet 2018 : Dirigeant de la société ASTERLING, spécialisée en urbanisme commercial • De septembre 2014 à septembre 2017 : Société SUDECO (Groupe Casino) Directeur Régionale • Jusqu'en juin 2014 : société Klépierre (Foncière spécialisée en contrat commerciaux), Directeur	-	250
SIMBA PATRIMOINE	Représentée par Virginie SIDROT-BORIES • Diplômée EDHEC et d'un MBA de l'université de Sheffield, - Mère de 4 enfants, 45 ans. • Dirigeante d'une entreprise d'import puis d'une société de placements financiers et immobiliers	-	1 604
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA)	Représentée par Stève BAUMANN • Président du Directoire du Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire du secteur de l'assurance • Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et France Investipierre	-	10 811

(*) Membre du conseil de surveillance de ACCIMMO PIERRE, dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement
(**) À la date de l'assemblée générale

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

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

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

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

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

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30%. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

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 ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Euralliance - La Madeleine (59)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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