

# ACCIMMO PIERRE

## RAPPORT ANNUEL 2020



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<sup>er</sup> 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 de BNP Paribas
- **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** : 2 531 642 652 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° 09-01 en date du 17 février 2009 et n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 – Note d'information actualisée en mars 2021.

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

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT**

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

### **DÉPOSITAIRE**

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

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

- **Jones Lang Lasalle 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 2020	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	24
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020	34
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2021	59
GLOSSAIRE	62



## Éditorial

Par Guillaume Pinlon,  
Fund Manager  
de la SCPI Accimmo Pierre



# « 2020 n'aura pas été n'importe quelle année. Loin s'en faut ! »

**D**ébut d'une nouvelle décennie - mais sans que cela soit l'élément qui restera dans les mémoires - l'année aura été surtout marquée par l'émergence de la pandémie de la Covid-19 et de ses confinements à géométrie variable autour du globe et notamment dans notre vieille Europe. En France, nous avons traversé deux confinements. Au moment où ces lignes sont écrites, les craintes d'un 3<sup>ème</sup> confinement sont vives.

Dans ces conditions sanitaires inhabituelles, qui ont entraîné une situation économique très instable, votre SCPI **Accimmo Pierre** aura néanmoins réussi à tirer son épingle du jeu : reflet de la qualité du patrimoine et de ses locataires, le taux d'occupation financier reste élevé et la perception des revenus locatifs du patrimoine demeure proche de la normale. Le rendement 2020 fait ainsi preuve de résilience, à 3,81 %.

Cette année aura aussi été l'occasion de renforcer significativement le patrimoine (environ 740 M€ investis, soit la campagne d'investissement annuelle la plus importante d'Accimmo Pierre), avec l'acquisition d'immeubles modernes et performants mais aussi, et cela est plus nouveau, l'investissement dans un immeuble parisien de grande taille à restructurer qui contribuera aux gisements de valeur futurs de la SCPI : le 47 quai d'Austerlitz à Paris 13<sup>ème</sup>. Cette orientation s'inscrit dans le sillage d'une conviction forte que le bureau a toujours un avenir, à condition d'y offrir ce que les utilisateurs en attendent.

Ce sera le cas avec ce projet de restructuration qui (re)placera cette belle adresse de la rive gauche parisienne dans le temps de demain, notamment au travers d'un fort accent sur les services et autres espaces de rencontres et de collaboration. En effet, 2020 nous aura appris (ou confirmé) que le bureau reste un dénominateur commun essentiel d'organisations toujours plus éclatées et le lieu des échanges créatifs et de l'innovation.

Autre évolution relativement récente de votre SCPI, et en réponse à la maturité d'une certaine partie de son patrimoine, quelques arbitrages ont été réalisés, dont un significatif en décembre. Cette dynamique de cessions devrait se poursuivre dans les années à venir et permettra, outre la cristallisation de plus-values escomptées, de parfaire la « rationalisation » du patrimoine.

En revanche, la collecte aura été un plus proche miroir de la situation sanitaire que les investissements : après un très fort premier trimestre, des ralentissements nets ont accompagné les confinements successifs. Malgré ces turbulences, avec environ 395 M€ collectés, l'année ne nous renvoie pas très loin en arrière puisqu'elle s'établit au niveau de la collecte 2018.

2021 s'ouvre dans un contexte encore incertain. Mais c'est avec confiance et détermination que les équipes de votre société de gestion l'aborderont. Leur objectif est de travailler à faire évoluer le patrimoine de votre SCPI avec son temps, de préserver la compétitivité des immeubles dans leur environnement locatif et de retrouver la traduction de ce travail dans la régularité de la performance.

Nous vous remercions de votre confiance.



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020

## FICHE D'IDENTITÉ

NOM ..... ACCIMMO PIERRE  
 TYPE ..... Immobilier diversifié Île-de-France  
 et grands marchés régionaux  
 NOMBRE DE PARTS ..... 16 546 684  
 CAPITAL ..... 2 531 642 652 €  
 NOMBRE D'ASSOCIÉS ..... 55 508

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

## LES CHIFFRES CLÉS

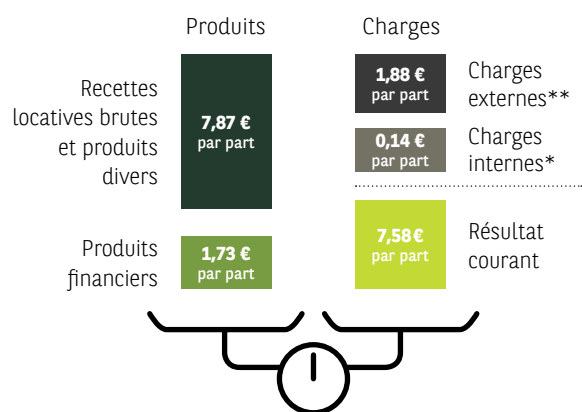
LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles*	3 436,63	207,69 €
Valeur de réalisation	2 901,55	175,36 €
Valeur de reconstitution	3 461,82	209,22 €

## LA DISTRIBUTION, LES SOUSCRIPTIONS ET LES RETRAITS

Distribution pour 12 mois de jouissance	7,74 €/part
Report à nouveau cumulé	0,39 €/part
Parts souscrites en 2020	1 956 551 parts
Retraits en 2020	308 689 parts
Prix de souscription au 31 décembre 2020	203,00 €/part
Valeur de retrait	184,87 €/part

\* Incluant les participations.

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.  
 \*\* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

## PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
4,11 %	4,48 %	3,81 %	+0,0 %

### 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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020 ;
- La **variation du prix de la part 2020 / 2019** se détermine par la division de l'écart entre le prix de souscription moyen 2020 et le prix de souscription moyen 2019 par le prix de souscription moyen 2019.

## IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

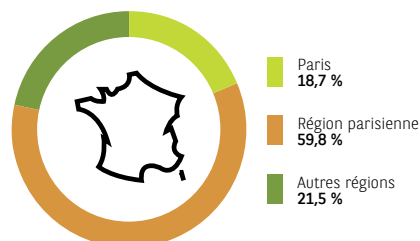


\* Moyenne annuelle 2020.

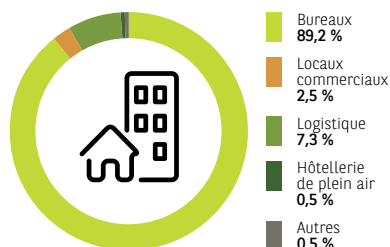
\*\* Le **taux d'occupation financier (TOF) brut** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.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

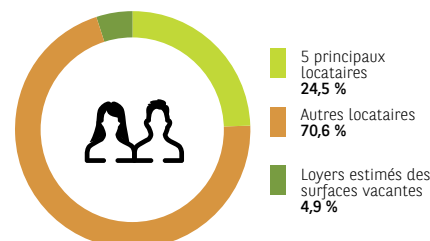
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

## ► CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG<sup>1</sup> comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

<sup>1</sup> ESG pour « Environnement, Social et Gouvernance ».

## ► ACCIMMO PIERRE

En valeur vénale, 100 % des actifs de la SCPI Accimmo Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



15 %

de données de consommations d'énergie collectées



8 %

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



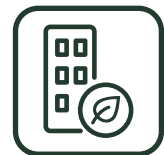
14 %

des actifs avec une certification exploitation



62 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



22 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la biodiversité



43 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la mobilité douce



30 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur du confort des utilisateurs



90 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



14 %

des actifs avec au moins une initiative de dialogue avec les locataires sur les thématiques ESG



48 %

des baux avec une annexe environnementale

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

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

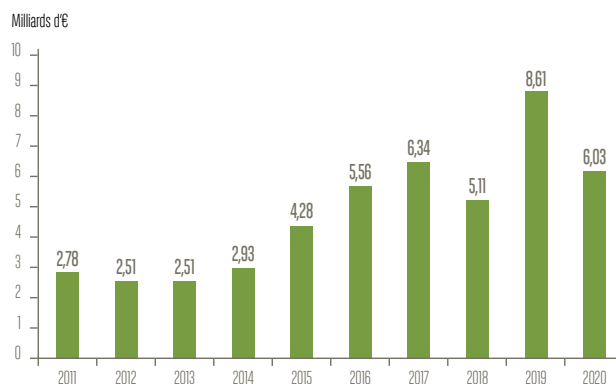
La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.

L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), compensant sa diminution exceptionnelle observée en 2020 (-0,2 %). C'est à partir de 2022 que la progression de l'ILAT est attendue plus forte (+1,8 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

## LE MARCHÉ DES SCPI

Les statistiques ASPIM-IEIF indiquent qu'en dépit de la crise sanitaire et économique, les SCPI ont maintenu des niveaux de collecte élevés en 2020, bien qu'en recul après une année 2019 record. Les SCPI ont ainsi collecté 6 milliards d'euros en 2020, un volume en repli de 29,5 % sur un an, mais qui constitue toutefois la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 milliards d'euros), accompagné d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 milliard d'euros, +54 % par rapport au troisième trimestre).

## COLLECTE DES SCPI



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

Du côté des investissements, les SCPI ont acquis pour 8,4 milliards d'euros d'actifs en 2020, soit un volume relativement proche des 9,2 milliards d'euros investis en 2019. Les acquisitions se sont majoritairement orientées vers les bureaux (65 %), tandis que les investissements dans des locaux commerciaux s'élevaient à 15 %. Les entrepôts logistiques et locaux d'activité ne représentent toujours qu'une part minoritaire des engagements des SCPI (5 %). Les classes d'actifs dites alternatives (résidences services, santé, hôtels, locaux mixtes, résidentiels) ont su attirer 15 % des investissements des SCPI. Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait au total 71,4 milliards d'euros, soit une augmentation de 9,2 % par rapport à la fin 2019.

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1,3 million de m<sup>2</sup> placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45 % sur un an. Le repli constaté se matérialise sur la majorité des secteurs d'activité. On remarque tout de même que le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m<sup>2</sup>). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m<sup>2</sup> et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne-Colombes, 83 000 m<sup>2</sup>), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>) avec une évolution de -39 % sur un an.

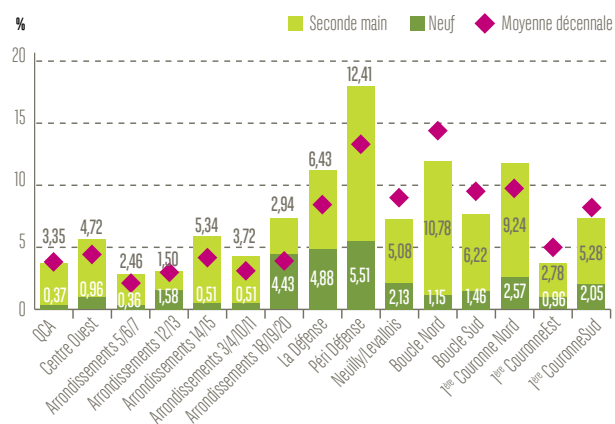


La tendance à la baisse se poursuit sur l'ensemble des secteurs géographiques, à l'exception notable de La Défense, qui profite encore de l'opération exceptionnelle réalisée sur son secteur au cours de l'année. La Boucle Sud et la 1<sup>ère</sup> Couronne Est sont les plus touchées avec des replis respectifs de -77 % et -72 %. Ces marchés, habituellement portés par les transactions en grandes surfaces, sont pénalisés par leurs diverses restrictions d'activité. La 1<sup>ère</sup> Couronne Sud suit la tendance avec une baisse de -69 %. De son côté, Paris intramuros affiche un retrait de -48 % sur un an. Enfin, on observe une certaine résilience de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord, qui affiche la plus faible baisse en 1<sup>ère</sup> Couronne (-34 %).

Le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 % fin 2020. Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18 % de vacance alors que le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA), malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %).

Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. À l'inverse, le segment « prime » est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, le QCA affiche ainsi un loyer prime de 900 €/m<sup>2</sup>/an.

### TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2020



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire inédite qui n'a pas épargné les marchés régionaux de bureaux. Près de 1 245 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au cours de l'année, soit un net repli de -36 % par rapport à 2019 où le volume de transactions a atteint un pic historique de près de 2 millions de m<sup>2</sup>. Pour autant, en comparaison à la moyenne 5 ans, la baisse est à relativiser puisqu'elle ne représente plus que -24 % sur les 17 villes\*.

Le volume des transactions a été impacté par une baisse significative des bureaux neufs (-46 % sur un an) et des opérations en compte-propre et clé en main (-40 %) tandis que les bureaux de seconde main ont subi une baisse moins importante (-28 %). Ce sont les grandes surfaces qui sont les plus touchées : -64 % pour les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le nombre de grandes opérations a été divisé par 2 (20 contre 43 en 2019) et représente au total 13 % des surfaces commercialisées. Avec 30 % du marché, le segment des moyennes surfaces enregistre un recul moins prononcé (-41 %). De son côté, le créneau des petites surfaces a été plus résilient : -18 % pour les opérations inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> qui représentent désormais 58 % du marché, soit une proportion en hausse par rapport à 2019.

Le marché des bureaux en Régions devrait s'améliorer progressivement et enregistrer une croissance modérée en 2021. La demande placée atteindrait en effet, un volume de 1 500 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de +20 % par rapport à 2020. De son côté, l'offre à un an a progressé de +13 % en un an et s'élève désormais à 2,65 millions de m<sup>2</sup>. Le marché de l'offre neuve poursuit sa tendance haussière (+22 % par rapport à 2019) et représente 31 % du stock tandis que la seconde main connaît une hausse plus timide (+9 %).

Globalement, les loyers Top sont restés stables à l'exception d'Aix/Marseille et Nancy en baisse. À l'inverse, Annecy, Chambéry et Montpellier tirent leur épingle du jeu en affichant des loyers Top en hausse. De son côté, Lyon détient toujours le loyer Top en région avec 320 €/m<sup>2</sup>/an.

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

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 28,2 milliards d'euros, soit une diminution de 35 % par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Dans un contexte sanitaire et économique encore très incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur les années à venir. Cependant, il est peu probable que le marché retrouve un très fort dynamisme dès 2021. L'activité actuelle laisse présager une année 2021 stable ou en légère hausse comparativement à l'année inattendue que nous venons de vivre.

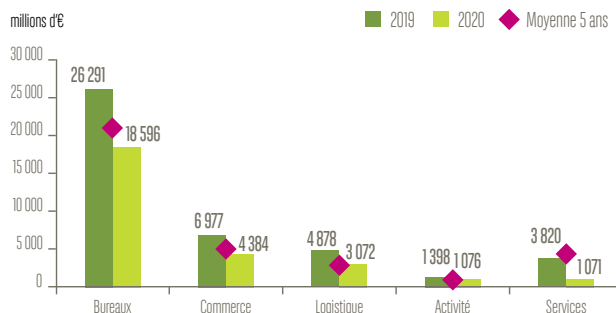
Suite à la crise sanitaire qui a touché tous les secteurs économiques, l'ensemble des classes d'actifs affiche des résultats en baisse comparativement à l'année 2019. En bureau, 18,6 milliards d'euros ont été investis en France en 2020, soit une baisse de 29 % par rapport à l'an dernier. En Île-de-France, le marché a bénéficié de 4 transactions supérieures à 400 millions d'euros, soit environ 2,4 milliards d'euros, dont la vente du futur siège d'ENGIE à La Garenne-Colombes pour environ 1 milliard d'euros. En Régions, environ 2,5 milliards d'euros ont été engagés en Bureaux. 42 % de ces investissements se sont réalisés dans la métropole Lyonnaise, qui recense les deux transactions supérieures à 100 millions d'euros signées en Régions cette année : Le Ludgunum et Le New Age, acquis respectivement par Aviva et Unofi.

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis.

Le secteur de la logistique et des locaux d'activité acte une baisse de 34 %. 4,2 milliards d'euros ont été engagés dans ce secteur en France en 2020. Le marché s'est montré très résilient face à la crise sanitaire et même s'il n'a pas réitéré le record de 2019, il enregistre en 2020 son deuxième meilleur score historique.

Avec des marchés locatifs globalement impactés par la crise et faisant face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. *A contrario*, les actifs « Core », offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

### INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

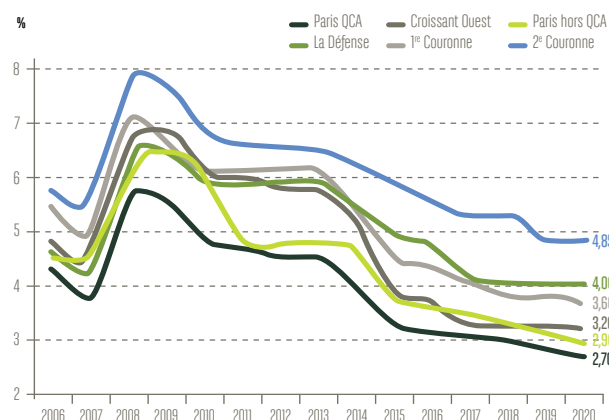


Source : BNP Paribas Real Estate

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15 % pour les commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décomprimé de 65 points de base en un an. *A contrario*, sur les actifs tertiaires et logistiques, les taux « prime » ont continué de se contracter, avec une baisse de 10 points de base enregistrée en un an. Dans le secteur de Paris QCA, le taux « prime » en bureaux s'élève à présent à 2,70 %. En logistique, il est passé en-dessous de la barre des 4,00 % (3,90 %), grâce à une opération signée en Régions.

Avec un OAT négatif qui devrait se maintenir autour de 0 dans les mois à venir, couplé à d'importantes liquidités sur les marchés financiers, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse. Les taux « prime » devraient donc se maintenir, voire se compresser encore davantage.

### Taux de Rendement « Prime » des Bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate



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

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### INVESTISSEMENTS

Accimmo Pierre a réalisé 5 acquisitions d'actifs en 2020. Elles ont représenté un volume d'investissement global de 734 M€ Acte En Main (AEM) pour une surface totale de plus de 92 000 m<sup>2</sup>. Le taux de rendement moyen des acquisitions s'établit à 4,25 % en 2020, contre 4,0 % au titre des acquisitions 2019.

Il s'agit de quatre actifs de bureaux et d'un actif d'hôtellerie, dont 2 ont été acquis sous forme de VEFA<sup>1</sup>, situés en Île-de-France et en région.

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

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix AEM <sup>(1)</sup> (en M€)	Date d'achat
Hostel Meininger MARSEILLE (13)	6 860	Hôtellerie	26,1	30/01/2020
Influence 2 SAINT-OUEN (93) <sup>(2)</sup>	24 034	Bureaux	216,7	16/04/2020
Okabé - LE KREMLIN-BICÊTRE (94) <sup>(2)</sup>	23 377	Bureaux	159,7	15/07/2020
47 Austerlitz PARIS 13 <sup>ème</sup> (75)	22 640	Bureaux	269,7	31/07/2020
Îlot 4B - Euronantes - NANTES (44)	15 679	Bureaux	61,9	09/11/2020
<b>TOTAL</b>	<b>92 590</b>		<b>734,1</b>	

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

<sup>(2)</sup> Acquisitions réalisées par l'intermédiaire de SCI détenues à 100 %.

#### Hostel Meininger - Marseille (13)

Votre SCPI a réalisé, en janvier 2020, l'acquisition en VEFA d'un hôtel au concept moderne, situé dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille (13), pour un montant d'environ 26 M€.

L'immeuble bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la proximité du métro et de la gare de Marseille Saint-Charles.

Cet immeuble sera livré fin 2021. Il est intégralement pré-loué au groupe hôtelier allemand Meininger dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans.

Meininger a développé depuis 1999 un concept hybride reposant sur l'alliance du service et du confort d'un hôtel économique international et l'aménagement d'une auberge de jeunesse. Ces hôtels offrent une situation centrale, un ameublement de haute qualité et des prix maîtrisés.



Hostel Meininger - Marseille (13)

#### Influence 2 - Saint-Ouen (93)

Le 16 avril 2020, Accimmo Pierre a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Saint-Ouen (93), en première couronne parisienne pour un prix de près de 217 M€.

L'immeuble, qui développe une surface de plus de 24 000 m<sup>2</sup>, est localisé dans une zone de « gentrification », la Zac des Docks, en cours de conversion en un éco-quartier à usage mixte.

« Influence 2 » marque l'entrée de ce nouveau quartier, ce qui lui confère une forte visibilité. Il bénéficie, par ailleurs d'une proximité immédiate des transports en commun (RER et métro).

L'immeuble est 100 % loué au Conseil Régional d'Île-de-France, qui en a fait son nouveau siège, dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 10 ans fermes.



Immeuble « Influence 2 » - Saint-Ouen (93)

#### Okabé - Le Kremlin-Bicêtre (94)

Mi-juillet 2020, Accimmo Pierre a acquis un immeuble récent de bureaux - situé dans le sud-est de Paris, aux portes du 13<sup>ème</sup> arrondissement - représentant un volume d'investissement de près de 160 M€.

Édifié au pied du métro, l'immeuble est facilement accessible. Il bénéficie par ailleurs de la dynamique de développement du Grand Paris grâce à la ligne 14 existante et à la future ligne 15 (prévue à partir de 2025).

<sup>1</sup> VEFA : Vente en l'État Futur d'ACHÈVEMENT.

L'immeuble est intégralement loué à 10 locataires, dans le cadre de baux d'une durée résiduelle moyenne de 5,9 années, permettant une bonne diversification du risque locatif.



Immeuble « Okabé » - Le Kremlin-Bicêtre (94)

#### 47 Austerlitz - Paris 13<sup>ème</sup> (75)

Le 31 juillet 2020, l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le nord du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à proximité des gares d'Austerlitz et de Lyon et en front de Seine, a été réalisée pour un montant de près de 270 M€.

L'immeuble développe une surface de plus de 22 600 m<sup>2</sup> et est actuellement loué à 99 % par la banque Natixis.

Un ambitieux projet de redéveloppement est à l'étude sur cet actif. Il sera lancé au départ du locataire actuel, prévu actuellement courant 2022. L'ambition est de permettre à cet actif de qualité d'offrir à ses futurs locataires des prestations aux derniers standards de marché.



47 Austerlitz - Paris 13<sup>ème</sup> (75)

#### Îlot 4B - Euronantes - Nantes (44)

Enfin, le 9 novembre 2020, Accimmo Pierre a acquis en état futur d'achèvement (VEFA) un immeuble de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup> situé à Nantes (44), pour un volume de près de 62 M€. Sa situation, puisque dans le quartier de la Gare TGV, est très centrale.

Cet actif fait partie du même portefeuille que les immeubles Carrés du Golf à Aix-en-Provence (13) et Eknown à Nantes (44) acquis en 2019. Il devrait être livré fin 2022.



Îlot 4B - Nantes (44)

Outre les acquisitions d'ores et déjà réalisées, une promesse d'acquisition a été signée en fin d'année 2020, portant sur un immeuble de bureaux de plus de 8 000 m<sup>2</sup> situé à Montpellier (34), en VEFA, pour un volume de 26,2 M€. Sa livraison est prévue en 2023. La réitération par acte authentique devrait intervenir dans les premiers mois de l'année 2021.

Enfin, il est à noter que l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1), dans lequel votre SCPI détient une participation, a poursuivi sa croissance en procédant à l'acquisition de 2 nouveaux actifs, pour un volume d'investissement total de 32 M€ AEM, exploités par le même opérateur (Sandaya).

Le patrimoine de cet OPPCI, au 31 décembre 2020, se compose de 16 actifs représentant une valorisation globale proche de 200 M€ hors droit (HD) et offre un taux de rendement moyen de 6,1 %.

La quote-part de détention d'Accimmo Pierre au capital de PAPF1 s'élève à 8,5 % au 31 décembre 2020. Cette participation pourrait continuer à être diluée dans les prochains mois, au fur et à mesure des investissements complémentaires réalisés par PAPF1.

#### CESSIONS

En vertu de sa politique d'arbitrage ciblée, Accimmo Pierre a réalisé la cession de 4 actifs en 2020 :

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de cession
Lyon Cegid <sup>(1)</sup> 52, quai Paul Sédallian LYON (69)	4 814	Bureaux	20,7	10/01/2020
43, rue de Thèbes MONTPELLIER (34)	2 700	Bureaux	5,3	09/03/2020
8, avenue des Trois Peuples - MONTIGNY- LE-BRETONNEUX (78)	975	Activité	1,3	10/06/2020
1-3, rue du Passeur Bords de Seine 2 <sup>(2)</sup> ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	8 026	Bureaux	79,4	08/12/2020
<b>TOTAL</b>	<b>16 515</b>		<b>106,7</b>	

<sup>(1)</sup> Immeuble détenu en indivision avec une autre SCPI à hauteur de 35 %. Les surface et prix net vendeur sont indiqués en quote-part pour votre SCPI.

<sup>(2)</sup> Immeuble détenu indirectement via l'OPCI REAF à hauteur de 41,45 %. Les surface et prix net vendeur sont indiqués en quote-part pour Accimmo Pierre.

La première cession de l'année a concerné le siège de Cegid situé quai Paul Sédallian à Lyon 9<sup>ème</sup> (69). L'immeuble a été cédé le 10 janvier 2020 au prix net vendeur de 20,7 M€, en quote-part pour votre SCPI (35 %). Pour rappel, le bail du mono-locataire avait pu être renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour une durée ferme de 9 ans, permettant une valorisation optimale de cet actif. Cette cession permet de dégager une plus-value nette comptable de plus de 5 M€.

L'immeuble Bords de Seine 2 situé à Issy-les-Moulineaux (92), détenu indirectement par la SCPI à hauteur de 41,45 %, a été, quant à lui, cédé début décembre pour un prix net vendeur de 79,4 M€ (en quote-part Accimmo Pierre), près de 19 M€ au-dessus de son prix d'acquisition.

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

- Montpellier Thèbes (34), finalisée courant mars, pour un montant de 5,3 M€. Cette cession a permis de cristalliser un TRI de 8,5 % sur la période de détention ;
- Montigny-Le-Brettonneux (78), local d'activité cédé au mois de juin pour un prix net vendeur de 1,3 M€.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VENALES)

Au 31 décembre 2020, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 3,4 Mds€, constitué de plus de 89 % de bureaux. Près de 79 % des immeubles sont situés à Paris et en région parisienne.

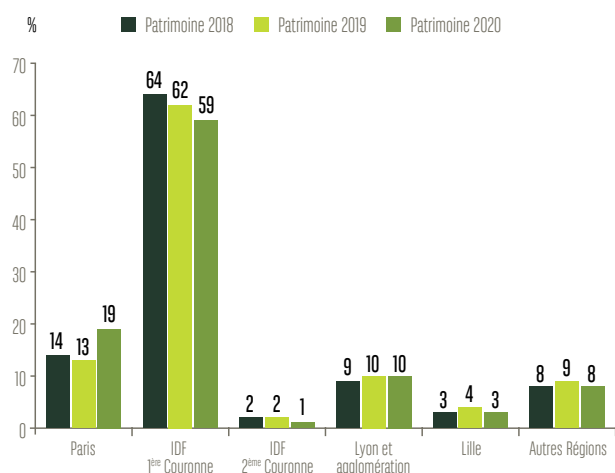
	Bureaux	Locaux commerciaux	Logistique	Hôtellerie de plein air	Autres	TOTAL
Paris	18,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	18,7 %
Région Parisienne	57,8 %	1,2 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	59,8 %
Autres régions	12,6 %	1,2 %	6,6 %	0,5 %	0,5 %	21,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>89,2%</b>	<b>2,5 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>100,0 %</b>

Votre SCPI demeure majoritairement investie en bureaux (89 % au 31 décembre 2020). Néanmoins, l'exposition du fonds à la logistique augmente de manière significative, portée notamment par la livraison au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre du chantier de la plateforme logistique de Corbas (69).

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 à l'exclusion d'Immosiris, non contrôlée.

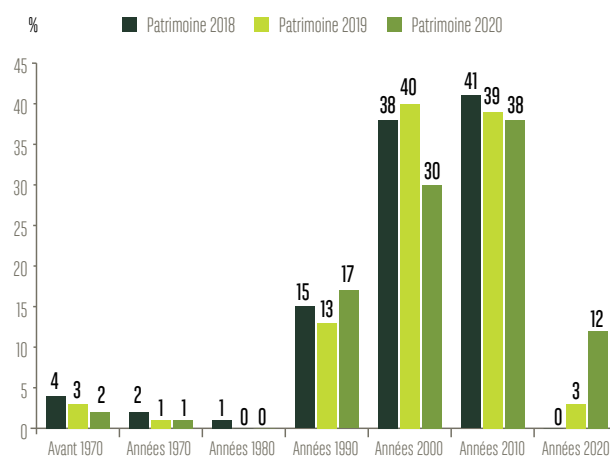
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

(en % des valeurs vénales)



### RÉPARTITION PAR ÂGE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

(en % des valeurs vénales)



Les acquisitions 2020 ont principalement porté sur des immeubles de bureaux, à Paris et en Île-de-France.

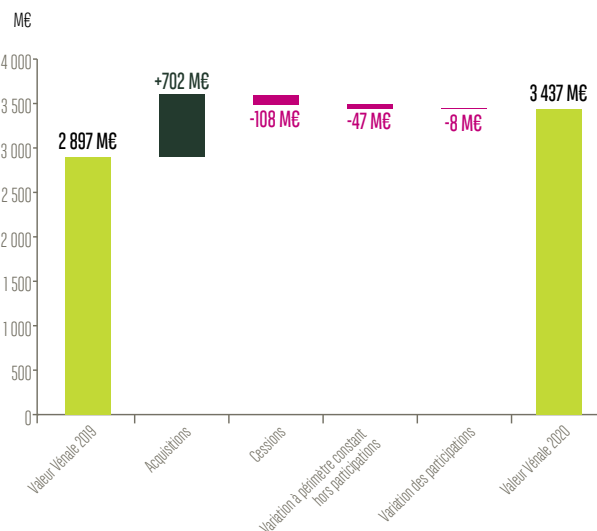
Nous pouvons noter que « l'âge énergétique » du patrimoine s'améliore encore : les acquisitions de l'année ne concernent que des immeubles neufs ou récents, ce qui porte la part des immeubles datant des années 2000 ou plus récentes à près de 80 %. Désormais, 12 % des immeubles du patrimoine datent de la nouvelle décennie 2020 (contre 3 % un an plus tôt).

## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS RÉPRESENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre au 31 décembre 2020 ont fait ressortir une valeur vénale de 3,4 Mds € (dont 41,5 M€ concernent les participations dans PAPF1 et Immosiris), contre 2,9 Mds€ à fin 2019.

Cette progression de +540 M€ résulte principalement :

- des acquisitions de la période (+702 M€) :
  - achat de 3 immeubles de bureaux à Paris et en Île-de-France : 47 Austerlitz à Paris 13<sup>ème</sup> (75), Influence 2 à Saint-Ouen (93) et Okabé au Kremlin-Bicêtre (94) ;
  - décaissements partiels pour les acquisitions en VEFA au fur et à mesure de la progression des chantiers (90 M€) ;
- de la baisse de la valeur vénale des immeubles, à périmètre constant, de -55 M€ (-1,9 %), principalement concentrée sur quelques actifs tels que Portes de France à Saint-Denis, Le Chaganne à Gennevilliers, Fontenay-sous-Bois ou encore L'Européen à Bobigny, en raison de travaux à réaliser et/ou de départs de locataires.
- de la cession d'immeubles pour environ 108 M€, qui concernent les actifs Paul Sédallian à Lyon, Thèbes à Montpellier ainsi que Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux (valeurs au 31 décembre 2019).



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

	2019		2020		Variation de la valeur par part (en %)
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	
Valeur de réalisation	2 696 917	181,02	2 901 550	175,36	-3,1 %
Valeur de reconstitution	3 236 421	217,23	3 461 822	209,22	-3,7 %

NB : Il est à noter que compte tenu de la collecte de capitaux et des investissements réalisés en 2020, la comparaison en milliers d'euros avec 2019 n'est pas pertinente.

Par part, les valeurs de réalisation et de reconstitution marquent un retrait (de respectivement 3,1 % et 3,7 %), en lien avec la baisse des valeurs vénales à périmètre constant.

## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier d'Accimmo Pierre est composé de 82 immeubles, dont 74 actifs détenus en direct et 8 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 ».

Le taux d'occupation financier « ASPIM » s'établit à 90,2 % en moyenne sur l'exercice 2020, en baisse de 1,2 point par rapport à la moyenne 2019.

Cette légère baisse s'explique principalement par les libérations intervenues cette année, seulement partiellement compensées par les relocations signées au cours de l'exercice. Les nouvelles acquisitions de l'année (qui, hormis les VEFA, ont été consacrées presque exclusivement à des immeubles loués à 100 %) ont un impact positif sur le taux d'occupation ASPIM.

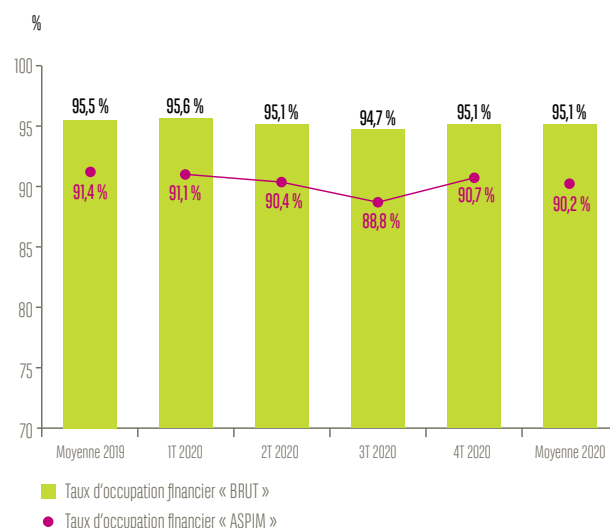
Par ailleurs, les locations sous franchises de loyer sont en hausse par rapport à 2019 (+0,8 point). Même si cet impact est préjudiciable au TOF ASPIM à court terme, il reflète néanmoins une activité locative soutenue, dans la mesure où ces aménagements de loyer concernent de nouvelles signatures ou des renouvellements importants de baux, et donc des revenus locatifs sécurisés pour le futur.

La part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à 4,9 % en moyenne en 2020.

Au titre de l'exercice 2020, le TOF brut (hors effet des franchises) s'élève à 95,1 %, contre 95,5 % en 2019.

	Moyenne 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne 2020
<b>TOF BRUT</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,1%</b>	<b>94,7%</b>	<b>95,1%</b>	<b>95,1%</b>
TOF «ASPIM»	91,4%	91,1%	90,4%	88,8%	90,7%	90,2%
Locaux loués en franchise de loyer	4,1%	4,5%	4,7%	5,9%	4,4%	4,9%
<b>LOCAUX VACANTS</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>
En travaux ou sous promesse de vente	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Locaux disponibles à la location	4,5%	4,4%	4,9%	5,3%	4,9%	4,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



### LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020

Les congés intervenus en 2020 représentent 31 466 m<sup>2</sup> de bureaux et entrepôts logistiques, environ 8,2 M€ de loyers et 21 locataires.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
Les Portes de France SAINT-DENIS (93)	5 774	Bureaux	VERSPIEREN
12, rue Paul Dautier VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)	5 402	Bureaux	SOPRA STERIA GROUP
11, rue de la Tuilerie BALMA (31)	4 625	Bureaux	URSSAF MIDI PYRENNES
1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand - BOBIGNY (93)	3 071	Bureaux	ARS
264, avenue du Pdt Wilson SAINT-DENIS (93)	1 829	Bureaux	CNAVTS
2-6, rue Paul Vaillant Couturier - MALAKOFF (92)	1 279	Bureaux	PRO BTP
Autres (15 locataires)	9 486		
<b>TOTAL</b>	<b>31 466</b>		<b>8 171 K€, soit 6,2 % du total des loyers de la SCPI</b>

La principale libération de l'année 2020 concerne l'actif Les Portes de France à Saint-Denis (93). Verspieren, a libéré le 30 décembre 2020 les plateaux de bureaux qu'il occupait dans l'immeuble (environ un tiers de la surface totale). La stratégie de re-commercialisation mise en œuvre consiste à proposer à la location des surfaces divisées permettant davantage de flexibilité. Un bail a d'ailleurs été signé en début d'année 2021 avec une société de co-working sur deux étages de l'immeuble soit environ 1 600 m<sup>2</sup>.

## LES PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS DE 2020

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant 11 101 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces et l'arrivée de 12 locataires pour environ 3,5 M€ de loyers.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
Le Palatin II & III PUTEAUX (92)	2 562	Bureaux	TRAPIL
Les Portes de France SAINT-DENIS (93)	1 776	Bureaux	HADDAD BRANDS EUROPE
Le Palatin II & III PUTEAUX (92)	1 120	Bureaux	SD WORX
18, chemin des Cuers DARDILLY (69)	1 627	Bureaux	CAISSE RÉGIONALE CRÉDIT-AGRICOLE
Autres (8 locataires)	4 016		
<b>TOTAL</b>	<b>11 101</b>		<b>3 472 K€, soit 2,6 % du total des loyers de la SCPI</b>

Les principales relocations de l'année 2020 concernent :

- **Le Palatin II & III - Puteaux (92)** : Les locataires Trapil et SD Worx ont respectivement loué 2 562 m<sup>2</sup> et 1 120 m<sup>2</sup> dans l'immeuble au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, dans le cadre de baux d'une durée ferme de 6 ans. Ces relocations font suite aux 2 signatures intervenues en 2019 avec Gevers & Ores et RTE, ce dernier ayant également pris à bail des surfaces complémentaires dans l'immeuble au cours de l'année 2020. Le taux d'occupation de l'actif s'établit ainsi à 93 % à fin 2020.
- **Les Portes de France - Saint-Denis (93)** : le locataire Haddad Brands a pris à bail une surface d'environ 1 800 m<sup>2</sup> en avril 2020, soit 4 mois seulement après le départ du précédent locataire.
- **18, Chemin des Cuers - Dardilly (69)** : La Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre Est a pris à bail début septembre les surfaces vacantes résiduelles de l'immeuble dans le cadre d'un bail d'une durée de 10 années. À l'issue de cette signature, l'immeuble est de nouveau loué à 100 %.

## LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

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 2020, ces deux indicateurs sont identiques, et les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

Immeuble	Locataire	Poids
47 Austerlitz PARIS 13 <sup>ÈME</sup> (75)	NATIXIS	6,4 %
Influence 2 SAINT-OUEN (93)	RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	5,1 %
49-51, rue La Boétie PARIS 8 <sup>ÈME</sup> (75)	BANK OF AMERICA MERILL LYNCH	4,7 %
Palatin II & III LA DÉFENSE (92)	RTE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ	4,6 %
Fabrik - rue de Paris MONTREUIL (93)	MINISTÈRE DES FINANCES	3,6 %
<b>TOTAL DES 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES</b>		<b>24,5 %</b>

Sur près de 330 baux signés sur le portefeuille, cinq représentent, chacun, 3,5 % et plus du total des loyers et, en cumulé, environ 24,5 %. Ceci découle assez naturellement des acquisitions d'immeubles mono-locataire aux volumes importants, réalisées ces dernières années.

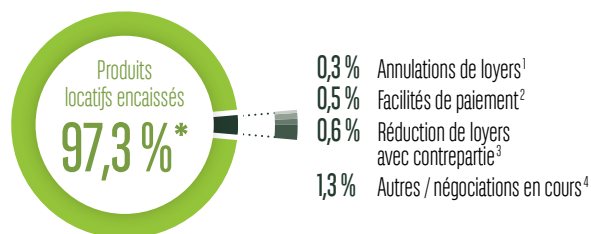
En conséquence, une attention particulière a été portée à la qualité des locataires au moment des acquisitions. Les cinq locataires les plus significatifs de la SCPI sont ainsi des contreparties renommées et des références nationales ou internationales dans leur domaine d'activité. Ils opèrent dans des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

Le plus important locataire de la SCPI est Natixis, qui occupe la quasi intégralité de l'immeuble 47 Austerlitz, situé à Paris 13<sup>ème</sup>, acquis en juillet 2020.

## PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### PERCEPTION DES LOYERS

La perception des loyers est un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers et refacturations de charges encaissés au titre de l'année 2020 représentent 97,3 %\* des quittancements réalisés auprès des locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les sommes non recouvrées s'analysent de la façon suivante :



<sup>1</sup> Avoirs accordés aux locataires (y compris fermetures administratives).

<sup>2</sup> Report et échelonnement des paiements des loyers dus.

<sup>3</sup> Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

<sup>4</sup> Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

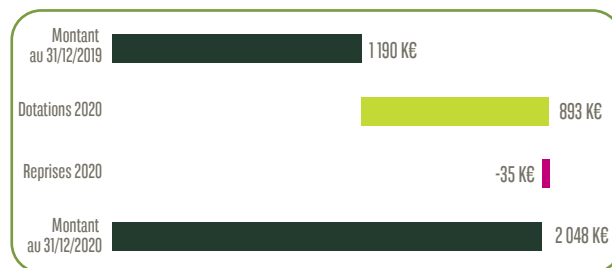
\* Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.

### PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 1 190 K€ au 31 décembre 2019 à 2 048 K€ au 31 décembre 2020 (soit 1,2 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- des dotations de 893 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation de 19 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2019) ;
- des reprises de dépréciation de 16 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2020.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -874 K€ en 2020.



## LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Immeuble	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaire
Avenue du Maréchal Juin SAINT-LAURENT-DE-MÛRE (69)	449	Locataire en liquidation judiciaire. Résiliation du bail en mai 2019. Procédure judiciaire en cours pour recouvrer une partie de la créance.
Le Quatuor LYON (69)	277	Procédure judiciaire en cours. Jugement rendu condamnant le locataire à apurer sa dette + à verser des dommages et intérêts. Le locataire a fait appel de la décision début 2021.
Le Quatuor LYON (69)	226	Procédure judiciaire en cours. Locataire condamné à régler sa dette selon échéancier de paiement et constatation de la résiliation du bail. Non-respect de l'échéancier de règlement et expulsion du locataire en février 2021.
127-129, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	148	Locataire faisant l'objet d'un plan de sauvegarde. Un commandement à payer lui a été envoyé début 2021.
31bis, rue Bergère PARIS 9 <sup>ème</sup> (75)	136	Locataire faisant l'objet d'un plan de sauvegarde. Procédure judiciaire en cours.
Chemin des Cuers DARDILLY (69)	132	Locataire en difficulté financière liée à la crise de la Covid 19 + réclamation de sa part suite à une panne de chauffage. Le locataire a bloqué le règlement de 3 trimestres de loyers. Une négociation est en cours.
22 autres dossiers (> à 10 K€)	680	
<b>TOTAL</b>	<b>2 048</b>	

## LES TRAVAUX

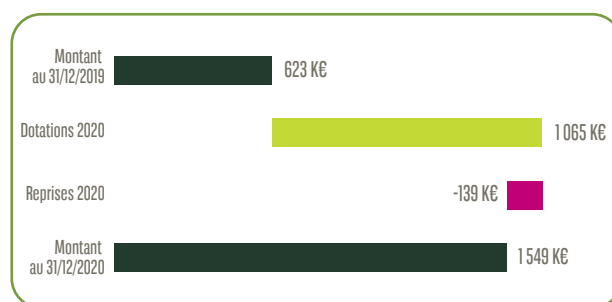
### LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2020

Afin de valoriser et d'améliorer l'attractivité de son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux pour un montant de plus de 6,5 M€. Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	TOTAL (en K€)	Nature
Vision D - LA GARENNE COLOMBES (92)	2 373	66	2 439	Opération de rénovation lourde
Portes de France SAINT-DENIS (93)	755	18	773	Aménagement des plateaux co-working et travaux parties communes
Fabrik - MONTREUIL (93)	755	-	755	Travaux de rénovation
Tour Heron PARIS 14 <sup>ème</sup> (75)	695	-	695	Travaux de rénovation et d'optimisation du chauffage / climatisation
Palais des Pyrénées PAU (84)	513	17	530	Regroupement de cellules commerciales et changement des portes automatiques
12, rue Paul Dautier VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)	-	217	217	Travaux de remise en état suite au départ du locataire
40, rue du Colonel Avia PARIS 15 <sup>ème</sup> (75)	-	83	83	Ravalement de façade
Autres	771	259	1 030	
<b>TOTAL</b>	<b>5 862</b>	<b>660</b>	<b>6 522</b>	

La PGE (Provision pour Gros Entretien) a remplacé la PGR depuis le 1<sup>er</sup> 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 2020, le stock de PGE s'élève à 1 549 K€, versus 623 K€ au 31 décembre 2019. À fin 2020, le stock constitué au titre de la PGE concerne 29 actifs, dont notamment les travaux d'étanchéité de toiture prévus sur l'actif Le Chaganne à Gennevilliers (92) pour 190 K€.



## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

L'assemblée générale du 25 septembre 2020 a fixé à 30 % de la valeur de réalisation la limite maximale du montant cumulé des emprunts, avec, à l'intérieur de cette limite, un maximum de 10 % pour les emprunts relais.

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

Crédits en cours	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit CT	Crédit CT
<b>Banque prêteuse</b>	BNP Paribas	Natixis	Natixis	Banque Postale	Banque Postale	BayernLB	BNP Paribas	BNP Paribas
<b>Date de signature</b>	Avril 2016	Mai 2018	Nov 2018	Mars 2019	Mai 2020	Août 2020	Avril 2018	Juin 2020
<b>Date d'échéance</b>	Avril 2023	Mai 2028	Nov 2025	Mars 2026	Juin 2027	Sept 2025	Avril 2022	Juin 2022
<b>Montant tiré</b>	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	109 M€	62 M€	150 M€	38 M€
<b>Montant maximum autorisé</b>	34,3 M€	175 M€	100 M€	62 M€	109 M€	62 M€	150 M€	125 M€
<b>Montant restant dû fin 2020</b>	<b>34,3 M€</b>	<b>175 M€</b>	<b>100 M€</b>	<b>62 M€</b>	<b>109 M€</b>	<b>62 M€</b>	<b>150 M€</b>	<b>38 M€</b>
<b>Taux d'intérêt</b>	1,63 %	1,75 %	1,41 %	1,23 %	1,25 %	0,61 %	Eur +0,67 %	Eur +1,00 %
<b>Type d'intérêt</b>	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Variable	Variable
<b>Profil d'amortissement</b>	In fine	In fine	In fine	In fine	In fine	In fine	Revolving	Revolving
<b>Actifs financés</b>	Eurosquare II	Palatin & Boétie	Périgares C & Carat	Fabrik	Influence 2	Okabé		

En 2020, deux nouveaux emprunts long terme ont été souscrits auprès de La Banque Postale (109 M€) et de BayernLB (62 M€) afin de financer en partie les acquisitions des actifs Influence 2 à Saint-Ouen (93) et Okabé au Kremlin-Bicêtre (94). Ces actifs ayant été acquis de façon indirecte par Accimmo Pierre, les financements ont été mis en place au niveau des structures détenant les actifs.

Les quatre emprunts long terme mis en place précédemment entre 2016 et 2019 auprès de Natixis, BNP Paribas et La Banque Postale pour financer les différentes acquisitions sont toujours en cours.

Par ailleurs, votre SCPI bénéficie de 2 lignes de financement court terme « revolving » octroyées par BNP Paribas CAPI :

- La première d'un montant de 150 M€ mise en place en avril 2018. Cette ligne, qui arrivait à échéance en avril 2020 a été étendue pour deux années supplémentaires ;
- La seconde d'un montant de 125 M€ - dont 38 M€ utilisés à fin 2020 - souscrite en juin 2020 pour financer en partie l'acquisition du 47 Austerlitz (75).

Pour rappel, ces lignes de crédit ont été mises en place pour sécuriser des acquisitions « en avance de phase » par rapport à la collecte et optimiser ainsi le délai d'investissement de la collecte. Elles seront remboursées au fur et à mesure de la collecte.

Le montant total des emprunts bancaires (intérêts courus inclus) s'élève à 731,4 M€ au 31 décembre 2020, soit 25,2 % de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 371,7 M€ au 31 décembre 2019.

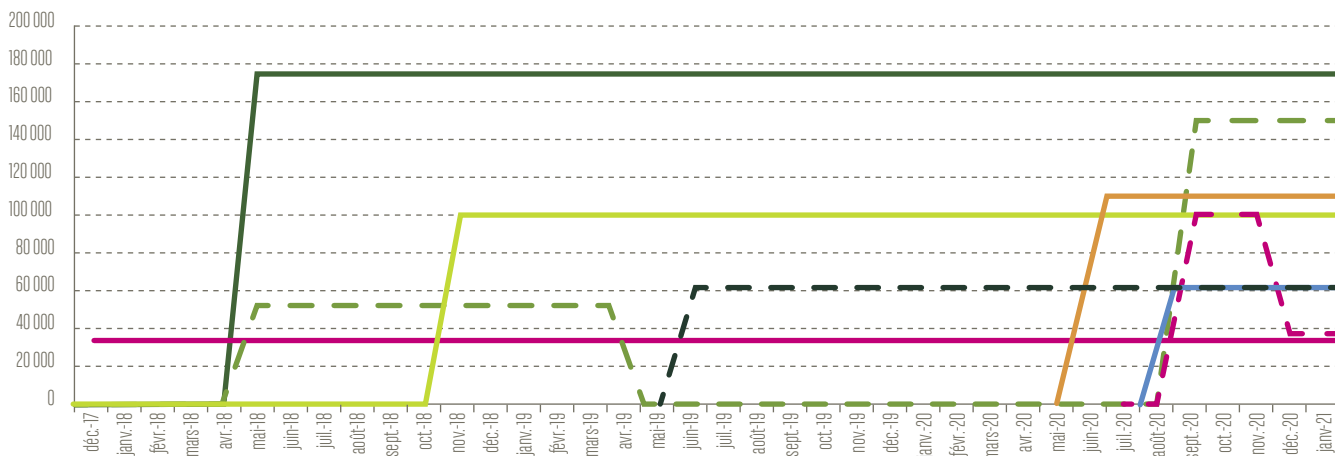
Au 31 décembre 2020, le coût moyen de la dette s'élève à 1,2 % par an et les échéances des emprunts sont échelonnées entre avril 2023 et mai 2028.

Au 31 décembre 2020, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 116,7 % selon la méthode brute et à 125,2 % selon la méthode de l'engagement.

## SUIVI DU FINANCEMENT

Milliers €

- Dette Court Terme 1 - 2020 tirée
- Dette Long Terme 1 - 2016 tirée
- Dette Long Terme 3 - 2018 tirée
- Dette Long Terme 5 - 2020 tirée
- Dette Court Terme 2 - 2020 tirée
- Dette Long Terme 2 - 2018 tirée
- Dette Long Terme 4 - 2019 tirée
- Dette Long Terme 6 - 2020 tirée

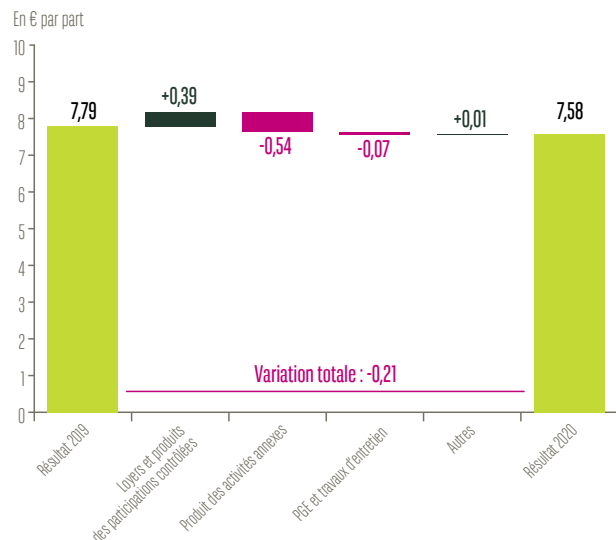


## LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2020 s'élève à 114,5 M€, en progression de 14,4 M€ par rapport au résultat 2019 (100,1 M€), ce qui s'explique principalement par les acquisitions immobilières 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 12 849 974 en 2019 à 15 103 677 en 2020.

Le résultat net 2020 a représenté 7,58 € par part, soit une diminution de 0,21 € par part par rapport à 2019, où il s'établissait à 7,79 € par part. Ceci s'explique principalement par les effets suivants :



**Loyers et produits des participations contrôlées :** La hausse des loyers et produits des participations contrôlées s'explique principalement par l'impact, en année pleine, des acquisitions réalisées en 2019 et des investissements de 2020. En cumul sur ces 2 années, le volume d'investissement a excédé le volume de capitaux collectés, permettant une croissance des loyers en euros par part.

**Produits des activités annexes :** Des montants importants avaient été enregistrés en produits annexes en 2019 au titre des couvertures de franchise et garanties locatives accordées par les vendeurs. Ces flux ont été transformés en loyers sur l'exercice 2020, ce qui explique également en partie la hausse des loyers et la baisse symétrique des produits des activités annexes.

**PGE et travaux d'entretien :** L'évolution de ce poste résulte principalement de la dotation à la PGE de 1,1 M€ enregistrée en 2020 afin d'anticiper les travaux à réaliser sur le patrimoine de la SCPI au cours des 5 prochaines années.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 5 825 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 10 202 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

En conséquence, la distribution 2020 a été fixée à 7,74 € par part pour 12 mois de jouissance, en recul par rapport à 2019 (8,10 € par part). Elle a pris la forme de quatre acomptes sur dividendes trimestriels, l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre ayant été versé en deux temps : une première distribution de 0,45 € par part en décembre 2020 et une seconde distribution de 1,77 € par part en janvier 2021.

Après affectation du résultat de l'exercice, le Report à Nouveau s'élève à 0,39 € par part à la fin 2020, contre 0,54 € par part en 2019.

### DISTRIBUTION 2020 (par part en pleine jouissance sur l'année 2020)

<b>DISTRIBUTION COURANTE</b>	<b>7,74 €</b>
<b>DONT REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS (par part)</b>	<b>0,30243 €</b>
<b>DONT REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (par part)**</b>	<b>0,59394 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (17,2 %)</b>	<b>0,15418 €</b>
<b>PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (12,8 %) À TITRE D'ACOMPTES SUR L'IR*</b>	<b>0,11474 €</b>

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI 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<sup>er</sup> 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2016	1 359 415 404 €	449 671 868 €	8 885 068	35 828	191,00 € <sup>(3)</sup>	42 392 102 €
2017	1 690 727 112 €	423 958 064 €	11 050 504	43 229	197,00 € <sup>(4)</sup>	40 848 012 €
2018	1 934 169 543 €	322 134 063 €	12 641 631	47 626	201,00 € <sup>(5)</sup>	32 971 663 €
2019	2 279 519 766 €	460 939 137 €	14 898 822	53 305	203,00 € <sup>(6)</sup>	44 973 628 €
2020	2 531 642 652 €	340 112 518 €	16 546 684	55 508	203,00 €	35 209 703 €

<sup>(1)</sup> Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

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

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

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

<sup>(6)</sup> 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 <sup>er</sup> 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)
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	-	-
2020	308 689	2,07 %	Dans le mois	-	-

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016		2017		2018		2019		2020
		Depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2016		Depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2017		Depuis le 2 avril 2018		Depuis le 8 avril 2019	
Prix de souscription	187,00 €	191,00 €	191,00 €	197,00 €	197,00 €	201,00 €	201,00 €	203,00 €	203,00 €
Dividende versé au titre de l'année		8,53 € <sup>(2)</sup>		7,98 €		8,04 €		8,10 €	7,74 €
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>		4,47 %		4,05 %		4,02 %		4,01 %	3,81 %
Report à nouveau cumulé par part		0,72 €		1,08 €		0,79 €		0,54 €	0,39 €

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année.

<sup>(2)</sup> 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 commission de souscription correspond 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

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

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

- Nomination d'un membre du conseil de surveillance, dont le mandat arrive à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Autorisation de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais ;
- Autorisation de distribuer des plus-values de cessions d'immeubles.

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

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	9,50	90,26 %	8,55	91,74 %	9,06	93,80 %	8,67	88,90 %	7,87	81,98 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,02	9,73 %	0,77	8,26 %	0,60	6,19 %	1,08	11,10 %	1,73	18,02 %
Produits divers	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>10,53</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9,32</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9,75</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9,60</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,92	8,70 %	0,85	9,13 %	0,88	9,16 %	0,84	8,59 %	0,76	7,92 %
Autres frais de gestion	0,36	3,41 %	0,30	3,22 %	0,54	5,59 %	0,77	7,94 %	0,78	8,13 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23	2,17 %	0,23	2,52 %	0,09	0,91 %	0,09	0,87 %	0,04	0,42 %
Charges locatives non récupérées	0,30	2,87 %	0,30	3,19 %	0,55	5,67 %	0,28	2,92 %	0,30	3,13 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,81</b>	<b>17,16 %</b>	<b>1,68</b>	<b>18,06 %</b>	<b>2,06</b>	<b>21,33 %</b>	<b>1,98</b>	<b>20,32 %</b>	<b>1,88</b>	<b>19,58 %</b>
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 <sup>(2)</sup>										
pour travaux	0,40	3,76 %	0,00	-0,05 %	-0,11	-1,12 %	-0,05	-0,47 %	0,06	0,63 %
autres	0,10	0,98 %	0,00	0,04 %	0,06	0,67 %	0,02	0,25 %	0,08	0,83 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,50</b>	<b>4,73 %</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01 %</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,45 %</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,22 %</b>	<b>0,14</b>	<b>1,46 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,30</b>	<b>21,89 %</b>	<b>1,68</b>	<b>18,05 %</b>	<b>2,02</b>	<b>20,87 %</b>	<b>1,96</b>	<b>20,10 %</b>	<b>2,02</b>	<b>21,04 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>8,22</b>	<b>78,11 %</b>	<b>7,64</b>	<b>81,95 %</b>	<b>7,64</b>	<b>79,13 %</b>	<b>7,79</b>	<b>79,90 %</b>	<b>7,58</b>	<b>78,96 %</b>
Variation report à nouveau	0,52	4,89 %	0,59	6,38 %	-0,17	-1,77 %	-0,16	-1,64 %	-0,10	-1,04 %
Résultat sur exercice antérieur	-	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	7,66	72,75 %	7,98	85,63 %	8,04	83,26 %	8,10	83,09 %	7,74	80,63 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	7,14	67,83 %	7,37	79,12 %	7,93	82,11 %	7,99	81,97 %	7,51	78,26 %

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

<sup>(3)</sup> Pour 12 mois de jouissance.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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
<b>DETTES COURANTES</b>						
Montant TTC	1 604 133,75	870 474,64	267 120,39	163 711,93	326 241,60	847 059,83
Nombre Factures	228					
% du CA de l'exercice	2,49 %	1,35 %	0,41 %	0,25 %	0,51 %	1,31 %
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
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 %
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>1 604 133,75</b>	<b>870 474,64</b>	<b>267 120,39</b>	<b>163 711,93</b>	<b>326 241,60</b>	<b>847 059,83</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>228</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>2,49 %</b>	<b>1,35 %</b>	<b>0,41 %</b>	<b>0,25 %</b>	<b>0,51 %</b>	<b>1,31 %</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant TTC	6 438 683,02	40 024,40	264 435,00	314 700,18	1 344 789,76	4 514 758,08
Nombre Factures	496					
% du CA de l'exercice	4,48 %	0,03 %	0,18 %	0,22 %	0,94 %	3,14 %
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
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 %
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>6 438 683,02</b>	<b>40 024,40</b>	<b>264 435,00</b>	<b>314 700,18</b>	<b>1 344 789,76</b>	<b>4 514 758,08</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>496</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>4,48 %</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,18 %</b>	<b>0,22 %</b>	<b>0,94 %</b>	<b>3,14 %</b>



## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	2 747 936 928,90
Valeur comptable des participations et comptes courants	645 162 038,23
Valeur nette des autres actifs	-491 005 797,88
<b>Valeur comptable</b>	<b>2 902 093 169,25</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**175,39 €**

### VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	2 741 568 540,00
Valeur vénale des participations (expertise)	320 240 553,45
Avance sur comptes courants	330 746 867,38
Valeur nette des autres actifs	-491 005 797,88
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>2 901 550 162,95</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**175,36 €**

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

Valeur de réalisation	2 901 550 162,95
Frais d'acquisition	189 362 042,93
• sur immeubles	173 350 015,26
• sur titres	16 012 027,67
Commission de souscription	370 909 464,71
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>3 461 821 670,59</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**209,22 €**

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds Collectés	2 874 227 799,45	340 112 517,57	3 214 340 317,02
+ Cessions d'immeubles	80 427 239,79	22 846 548,42	103 273 788,21
+/- Value de cession	-6 525 782,41	3 171 709,21	-3 354 073,20
+ 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 :	-2 493 415 499,16	-359 344 377,95	-2 852 759 877,11
- Participation indirects	-384 796 503,16	-256 477 249,07	-641 273 752,23
- Agencements des constructions			
- Divers :			
• prélèvements/primes émission	-278 844 504,67	-36 520 917,74	-315 365 422,41
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
<b>SOLDE</b>	<b>-208 927 250,16</b>	<b>-286 211 769,56</b>	<b>-495 139 019,72</b>

# 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 à 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> 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 :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'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 ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De 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.
- D'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'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assure 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. Rend 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 2020 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 protection des intérêts 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 ;
5. La lutte contre la corruption
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du Groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation 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. Contrôle et évalue 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. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend 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<sup>ème</sup> 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.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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, OPPI 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Christian Bouthié**  
Président du conseil  
de surveillance

Nous avons tous été surpris par la très forte intensité et la durée de la crise sanitaire débutée en mars 2020.

En dehors des impacts de santé familiaux ou dans nos connaissances que nous avons pu connaître, la plupart d'entre nous se sont rapidement interrogés sur la sécurisation réelle, voire pour les plus inquiets sur le caractère pérenne de notre modèle d'investissement en immobilier d'entreprise.

## UN STRESS TEST D'UNE VIOLENCE ET D'UNE DURÉE INOUIES

Entre les deux confinements de l'année, le retour à la « presque normale » a été très bref : notre pays et notre secteur économique ont donc été pris très longtemps dans l'état de cette situation inédite et imprévisible.

Nous allions devoir, de façon inopinée et complètement soudaine, comparer notre capacité de résistance à d'autres intervenants, que ce soit les foncières ou bien la multitude de SCPI intervenant dans différents segments de l'investissement immobilier (ou même sur des cibles analogues à celles d'Accimmo Pierre).

La stratégie a d'abord été de couper court aux demandes « opportunistes » de locataires voulant profiter de la période et tirer ce qui pouvait découler d'un accompagnement réel au cas par cas.

Il a aussi fallu se frayer un chemin de communication en parallèle à l'enthousiasme quasi unanime des pouvoirs publics, de certains médias, voire de certaines lignes politiques en faveur du télétravail et du télé enseignement... Cet engouement supposé pour le télétravail et son « marronnier » journalistique afférent (ayant pour conséquence une inéluctable baisse de la demande en présentiel dans les entreprises) allait-il rapidement mettre notre secteur, que nous pensions sécurisé, en danger ?

Ce n'est en tout cas pas le sentiment recueilli auprès des intéressés, ni même le ressenti que nous pouvions avoir de la différence entre le présentiel, terme désormais consacré, versus les échanges numérisés.

De nombreuses études effectuées depuis tendent d'ailleurs à démontrer que le télétravail érigé en règle permanente contribue à détruire l'univers commun qui fonde la culture de l'entreprise : échanger au travers d'écrans et sans communication informelle finirait même par faire décliner les supposés avantages financiers.

Et le nouveau concept de distanciation sociale pourrait même demander plus de m<sup>2</sup> disponibles pour les bureaux que les open space !

En conclusion, il faut donc relativiser l'effet redouté d'une moindre demande en bureaux et lieux d'activité et nous restons confiants, si les pratiques professionnelles et les politiques immobilières des entreprises évoluaient, dans l'agilité de notre société de gestion pour les intégrer.

## UNE RÉSILIENCE TRÈS MARQUÉE D'ACCIMMO PIERRE

Dans cette tempête générale, notre société de gestion et Accimmo Pierre ont su bien tenir la barre.

Saluons déjà les efforts personnels de nos équipes qui ont, au prix de maintes difficultés pratiques, su assurer la continuité de l'exploitation de nos actifs.

Malgré un premier trimestre de collecte record, il a été ensuite logique de constater une frilosité des investisseurs (sur les SCPI en général) et ce moteur de notre croissance a faibli temporairement.

Néanmoins, c'est avec satisfaction que nous notons la progression de l'endettement qui vient compenser cette pause dans la collecte.

Rappelons que l'endettement était une demande récurrente de votre conseil de surveillance.

Débuté en 2018, le recours à l'emprunt bancaire au cours de l'exercice écoulé s'est confirmé pour atteindre un taux d'endettement d'environ 25 % contre 14 % en fin 2019. Notre SCPI est désormais en ligne avec son objectif d'endettement, dans la limite de 30 % autorisé par l'assemblée générale de 2019.

Soulignons que ces financements ont été conclus à des taux très concurrentiels, malgré le contexte particulier.

Du coup, cet exercice a été marqué par l'entrée dans le patrimoine d'Accimmo Pierre d'actifs significatifs élargissant le champ des investissements vers de nouvelles perspectives.

Ainsi 734 M€ ont été investis sur des biens très performants mais relativement classiques comme le siège du Conseil Régional d'Île-de-France mais aussi sur un très beau projet de restructuration (47 Austerlitz) qui se réalisera dans les années à venir.

Votre conseil de surveillance soutient ce nouveau concept de création de valeur par cette allocation partielle de capital vers des bureaux repensés et qui s'inscriront dans le futur de cette classe d'actifs.

Le savoir-faire de notre société de gestion s'est déjà exercé sur ce thème, avec succès, sur une autre importante SCPI fermée à la souscription.

On ne pouvait d'ailleurs pas continuer à acheter des actifs prime à des rendements toujours plus bas.

Ce projet, allié à des arbitrages fructueux sur des véhicules déjà en plus-value potentielle permettra de consolider le rendement final distribué.

Les achats de qualité effectués à des prix rétrospectivement intéressants et de façon massive ces dernières années permettront une possible rotation patrimoniale gagnante.

Nous avons dès 2020 bénéficié de cette stratégie de cessions actives avec l'opération Bords de Seine 2 qui a généré 0,45 € par part de distribution et dont l'effet positif se poursuivra cette année.

Pour résumer, un peu à contre-courant, l'exercice 2020 se sera soldé par une année record d'acquisitions nouvelles ! Charge à la société de gestion de réussir à nouveau en 2021 à trouver les actifs correspondant à Accimmo Pierre, dont ceux diversifiant.

## UNE GESTION PRAGMATIQUE DE LA SITUATION COVID

Concernant son patrimoine existant, notre SCPI a su montrer sa résilience face à la crise traversée, le chiffre de recouvrement de loyers de l'ordre de 93 % (calculé depuis le 1<sup>er</sup> avril, et même de 97 % si l'on prend en compte toute l'année 2020 !) illustrant notre propos.

L'approche mesurée de la société de gestion dans le traitement des demandes des locataires mais aussi la prudence très louable dans la distribution aux associés nous paraissent pertinentes dans le contexte actuel.

Certains porteurs de parts ont un besoin essentiel de ces rentrées trimestrielles, du type complément de retraite ou autres. Ils auront été satisfaits de bénéficier malgré les turbulences de revenus quasiment similaires.

Même si l'on se doit de signaler la légère baisse de rendement annuel (3,81 % contre 4,01% l'an passé) les éléments préalablement cités conjugués à un patrimoine moderne nous permettent d'aborder l'avenir de façon sereine.

## QUELQUES NUAGES MAIS UN AVENIR DÉGAGÉ

Même si le mouvement est très limité, pour la première fois depuis de longues années les expertises annuelles à périmètre constant laissent paraître une érosion de -1,9 % (néanmoins, la valeur de reconstitution était déjà l'an dernier bien supérieure au prix de souscription de la part, et ce pour une ampleur importante!).

Cette légère baisse est peu surprenante dans l'environnement économique actuel, et n'est pas le reflet d'une dépréciation globale du patrimoine, mais plutôt la conséquence de quelques mauvaises nouvelles locatives identifiées ou passagères dans un contexte particulier.

L'expertise de fin décembre 2020 n'est pas nimbée d'une atmosphère optimisante...

Ce stress test grande nature aura permis de valider les choix stratégiques de notre SCPI : l'acquisition de biens « core » plutôt que d'actifs opportunistes et une allocation de conviction plutôt qu'une diversification apportant un rendement plus élevé sur un sous-jacent plus risqué.

De façon générale l'immobilier détenu par Accimmo Pierre apparaît comme l'une des classes d'actifs la moins frappée par cette situation inédite.

D'ailleurs la confiance n'est pas entamée au niveau des associés puisque le niveau de parts cédées par les porteurs est resté stable en 2020, à un niveau globalement identique aux quatre dernières années.

Une fois rassurés, les investisseurs feront repartir la collecte, autre élément relativement décevant en 2020, mais malgré tout en 5<sup>ème</sup> position nationale (source IEIF) et représentant quand même 5,5 % de la collecte annuelle des SCPI.

## ASPECTS PLUS FORMELS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET RÉSOLUTIONS

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

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

### VIE SOCIALE ET RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance s'est réuni sous forme présentielle ou électronique les 3 mars, 10 juin, 25 septembre et 14 décembre 2020, tout en assurant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire du 14 octobre où le renouvellement partiel du conseil de surveillance a été entériné.

Un seul poste est renouvelable cette année, celui de Philippe Bianchi, qui se représente à vos suffrages.

Pour le conseil de surveillance  
Le Président  
Christian Bouthié



*Palatin II & III - 76, 79, 81 rue de Valmy - 92800 Puteaux  
Acquisition 2017*



*Euravenir - Lille (59)  
Acquisition 2019*



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



*Euralliance - La Madeleine (59)  
Acquisition 2019*



*Le Carat – Châtillon (92)  
Acquisition 2018*



*Les Portes de France – Saint-Denis (93)  
Acquisition 2015*



*Fabrik – Montreuil (93)  
Acquisition 2019*



*Néon – Nanterre (92)  
Acquisition 2018*

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

#### 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre

connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

#### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 21 avril 2021

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 2020

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

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

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

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

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

#### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante :

**Avec la société BNP Paribas :**

#### Emprunts

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

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

La S.C.P.I. conserve la faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de l'exercice 2020, 150 000 000 € ont été appelés et aucun remboursement n'a été effectué. Les intérêts supportés s'élèvent à 438 291,68 € et le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 150 000 000 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,15 %. Au titre de l'exercice 2020, le montant de cette commission s'élève à 227 500 €. Des frais de dossier ont été facturés pour un montant de 2 000 €.

- Prêt bancaire d'un montant maximum de 125 000 000 € en date du 6 juillet 2020, conclu dans le cadre des acquisitions d'immeubles à venir. Ce prêt est conclu pour une durée maximum de 24 mois, au taux Euribor 3 Mois +1 %, avec faculté de remboursement anticipé sans frais.

Au titre de l'exercice 2020, 100 000 000 € ont été appelés et 62 000 000 € ont été remboursés. Les intérêts supportés s'élèvent à 418 888,88 € et le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 38 000 000 €.

Ce prêt est assorti d'une commission d'engagement de 0,30 %. Au titre de l'exercice 2020, le montant de cette commission s'élève à 184 375 €. Des frais de dossier ont été facturés pour un montant de 12 500 €.

#### 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 2020, une commission sur les souscriptions de 35 472 269,63 €, 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<sup>er</sup> 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 2020, un montant de 11 507 239,80 €.

### Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 682 812,50 €.

### Avec la société BNP Paribas :

#### Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial, pour l'immeuble « Le Premium » situé 1, boulevard Maître Maurice Slama à Nice (06), avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour un loyer annuel de 55 485,80 € 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<sup>er</sup> juillet 2014, pour un loyer annuel de 159 377,78 € 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 S.C.P.I. ; avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 107 317,30 € hors taxes et hors charges locatives. Au titre de l'exercice 2020, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 332 195,19 € hors taxes et hors charges locatives. Le locataire a résilié son bail le 7 janvier 2020 avec effet au 24 novembre 2020.

### 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<sup>er</sup> avril 2017. Au titre de l'exercice 2020, aucun tirage n'a été appelé. Les intérêts supportés s'élèvent à 567 725,01 € et le capital restant dû au 31 décembre 2020 est de 34 258 776 €.

### Commission relative au fonctionnement des comptes espèces

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé une charge d'intérêt pour l'exercice 2020, d'un montant de 691 567,78 €.

Paris La Défense, le 21 avril 2021

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>2 749 486 088,90</b>	<b>2 741 568 540,00</b>	<b>2 412 988 259,37</b>	<b>2 482 881 880,00</b>
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	2 678 519 174,45	2 676 026 340,00	2 300 433 761,21	2 372 199 180,00
Immobilisations en cours	70 966 914,45	65 542 200,00	112 554 498,16	110 682 700,00
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-1 549 160,00</b>		<b>-622 800,00</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 549 160,00		-622 800,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>314 415 170,85</b>	<b>320 240 553,45</b>	<b>208 969 595,85</b>	<b>238 527 304,57</b>
Immobilisations financières contrôlées	314 415 170,85	320 240 553,45	208 969 595,85	238 527 304,57
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	314 415 170,85	320 240 553,45	208 969 595,85	238 527 304,57
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>3 062 352 099,75</b>	<b>3 061 809 093,45</b>	<b>2 621 335 055,22</b>	<b>2 721 409 184,57</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	330 746 867,38	330 746 867,38	179 256 617,28	179 256 617,28
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>330 746 867,38</b>	<b>330 746 867,38</b>	<b>179 256 617,28</b>	<b>179 256 617,28</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>87 902,38</b>	<b>87 902,38</b>	<b>86 373,13</b>	<b>86 373,13</b>
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	87 902,38	87 902,38	86 373,13	86 373,13
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>	<b>70 857 199,36</b>	<b>70 857 199,36</b>	<b>56 701 389,15</b>	<b>56 701 389,15</b>
Locataires et comptes rattachés	5 982 032,04	5 982 032,04	5 947 581,31	5 947 581,31
Locataires douteux	3 424 659,04	3 424 659,04	1 594 439,11	1 594 439,11
Dépréciations des créances douteuses	-2 047 970,33	-2 047 970,33	-1 189 920,71	-1 189 920,71
Autres créances	63 597 766,61	63 597 766,61	50 711 537,44	50 711 537,44
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	5 541 731,97	5 541 731,97	4 913 926,44	4 913 926,44
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	286 377,71	286 377,71	99 572,47	99 572,47
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	28 457 030,07	28 457 030,07	21 864 956,73	21 864 956,73
<i>Débiteurs divers</i>	29 312 626,86	29 312 626,86	23 833 081,80	23 833 081,80
Provision pour dépréciations des créances	-99 288,00	-99 288,00	-362 248,00	-362 248,00

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>94 378 749,57</b>	<b>94 378 749,57</b>	<b>249 834 436,84</b>	<b>249 834 436,84</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	94 378 749,57	94 378 749,57	249 834 436,84	249 834 436,84
<b>TOTAL III</b>	<b>165 323 851,31</b>	<b>165 323 851,31</b>	<b>306 622 199,12</b>	<b>306 622 199,12</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-821 081,99</b>	<b>-821 081,99</b>	<b>-480 274,35</b>	<b>-480 274,35</b>
<b>DETTES</b>	<b>-656 153 551,63</b>	<b>-656 153 551,63</b>	<b>-503 967 395,51</b>	<b>-503 967 395,51</b>
Dettes financières	-573 849 657,32	-573 849 657,32	-383 230 085,20	-383 230 085,20
Dettes d'exploitation	-5 953 567,54	-5 953 567,54	-13 341 449,01	-13 341 449,01
Dettes diverses	-76 350 326,77	-76 350 326,77	-107 395 861,30	-107 395 861,30
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-500 573,57</i>	<i>-500 573,57</i>	<i>-517 884,84</i>	<i>-517 884,84</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-2 780 700,71</i>	<i>-2 780 700,71</i>	<i>-27 900 927,56</i>	<i>-27 900 927,56</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-14 568 810,99</i>	<i>-14 568 810,99</i>	<i>-13 697 360,03</i>	<i>-13 697 360,03</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-32 193 802,86</i>	<i>-32 193 802,86</i>	<i>-29 945 879,16</i>	<i>-29 945 879,16</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-26 306 438,64</i>	<i>-26 306 438,64</i>	<i>-35 333 809,71</i>	<i>-35 333 809,71</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-656 974 633,62</b>	<b>-656 974 633,62</b>	<b>-504 447 669,86</b>	<b>-504 447 669,86</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	746 791,59	746 791,59	946 529,45	946 529,45
Produits constatés d'avance	-3 210 010,69	-3 210 010,69	-10 508 599,92	-10 508 599,92
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	3 108 203,53	3 108 203,53	3 638 668,21	3 638 668,21
<b>TOTAL V</b>	<b>644 984,43</b>	<b>644 984,43</b>	<b>-5 923 402,26</b>	<b>-5 923 402,26</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 902 093 169,25</b>		<b>2 596 842 799,50</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>2 901 550 162,95</b>		<b>2 696 916 928,85</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>2 279 519 766,00</b>		<b>252 122 886,00</b>	<b>2 531 642 652,00</b>
Capital souscrit	2 279 519 766,00		252 122 886,00	2 531 642 652,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>315 863 528,78</b>		<b>51 468 713,83</b>	<b>367 332 242,61</b>
Prime d'émission ou de fusion	594 721 293,16		87 989 631,57	682 710 924,73
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-278 857 764,38		-36 520 917,74	-315 378 682,12
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-6 525 782,41</b>		<b>3 171 709,21</b>	<b>-3 354 073,20</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>12 033 172,75</b>	<b>-4 047 885,62</b>	<b>1 048 648,11</b>	<b>9 033 935,24</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-4 047 885,62</b>	<b>4 047 885,62</b>	<b>-2 561 587,40</b>	<b>-2 561 587,40</b>
Résultat de l'exercice	100 089 804,86	-100 089 804,86	114 536 992,16	114 536 992,16
Acomptes sur distribution	-104 137 690,48	104 137 690,48	-117 098 579,56	-117 098 579,56
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 596 842 799,50</b>		<b>305 250 369,75</b>	<b>2 902 093 169,25</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>169 840 810,09</b>	<b>148 459 573,29</b>
<b>LOYERS</b>	<b>106 504 470,85</b>	<b>93 823 480,97</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>12 706 207,24</b>	<b>17 719 276,61</b>
Produits annexes	12 705 336,73	17 713 160,82
Autres produits de gestion courante	870,51	6 115,79
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 900,00</b>	<b>74 583,33</b>
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>	<b>25 881 003,38</b>	<b>13 744 505,79</b>
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>174 135,41</b>	<b>778 898,72</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	138 800,00	657 300,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	35 335,41	121 598,72
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>11 431 075,15</b>	<b>10 856 681,04</b>
Primes d'assurance	359 548,48	353 660,85
Taxes foncières	7 917 677,33	7 655 128,69
Taxes sur les bureaux	3 153 849,34	2 847 891,50
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>13 138 018,06</b>	<b>11 462 146,83</b>
Taxes locatives	1 585 343,24	1 279 684,80
Charges locatives	11 552 674,82	10 182 462,03
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>32 709 557,18</b>	<b>28 231 902,85</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>24 569 093,21</b>	<b>22 318 827,87</b>
Primes d'assurance	359 548,48	353 660,85
Taxes foncières	7 917 677,33	7 655 128,69
Taxes sur les bureaux	3 153 849,34	2 847 891,50
Taxes locatives	1 585 343,24	1 279 684,80
Charges locatives	11 552 674,82	10 182 462,03
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>1 073 462,40</b>	<b>1 283 196,82</b>
Entretiens, réparations	660 437,72	1 095 615,14
Travaux refacturables	413 024,68	187 581,68
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>		
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 108 456,54</b>	<b>4 323 194,60</b>
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>2 309 959,50</b>	<b>1 752 807,52</b>
Loyer bail à construction	192 639,95	185 227,57
Charges locatives non récupérées	2 085 590,87	1 527 825,19
Primes d'assurance	31 728,68	39 754,76
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>732 037,17</b>	<b>822 797,71</b>
Commissions et honoraires	678 933,37	750 385,33
Frais de contentieux	51 059,80	71 340,38
Publicité, insertions	2 044,00	1 072,00
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>2 066 459,87</b>	<b>1 747 589,37</b>
Impôts fonciers	1 553 377,75	1 144 469,39
Taxes locatives	141 191,51	136 075,44
Taxes sur les bureaux	355 398,27	428 788,37
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	16 492,34	38 256,17
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	<b>1 065 160,00</b>	<b>63 200,00</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>893 385,03</b>	<b>243 483,56</b>
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	893 385,03	243 483,56
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>137 131 252,91</b>	<b>120 227 670,44</b>



## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>36 418 042,13</b>	<b>46 610 090,67</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	262 960,00	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	36 155 082,13	46 610 090,67
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>51 332 962,23</b>	<b>60 762 094,43</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>47 662 321,93</b>	<b>56 837 580,43</b>
Commission de gestion	11 507 239,80	10 756 749,76
Commission de souscription	35 472 269,63	45 418 330,67
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	682 812,50	662 500,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>2 125 649,15</b>	<b>2 424 797,27</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>343 210,15</b>	<b>757 041,53</b>
Honoraires	164 642,58	135 817,61
Frais d'actes	2 425,00	5 093,31
Services bancaires	153 223,02	597 036,59
Cotisations et contributions	22 919,55	19 094,02
<b>Impôts et taxes</b>	<b>1 782 439,00</b>	<b>1 667 755,74</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	1 782 439,00	1 666 034,74
TVA non récupérable		1 721,00
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>517 423,96</b>	<b>582 434,82</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	499 320,47	582 434,82
Pertes sur créances irrécouvrables	16 743,49	
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	1 360,00	
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	<b>686 759,55</b>	<b>724 917,56</b>
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>340 807,64</b>	<b>192 364,35</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	340 807,64	192 364,35
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-14 914 920,10</b>	<b>-14 152 003,76</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>169 874,43</b>	<b>163 611,82</b>
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	169 874,43	163 611,82
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>7 846 116,89</b>	<b>6 149 370,09</b>
Charges d'intérêts des emprunts	7 846 116,89	6 149 370,09
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 676 242,46</b>	<b>-5 985 758,27</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1,51</b>	<b>0,67</b>
Produits exceptionnels	1,51	0,67
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 099,70</b>	<b>104,22</b>
Charges exceptionnelles	3 099,70	104,22
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-3 098,19</b>	<b>-103,55</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>206 428 728,16</b>	<b>195 233 276,45</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>91 891 736,00</b>	<b>95 143 471,59</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>114 536 992,16</b>	<b>100 089 804,86</b>



Okabé - Le Kremlin-Bicêtre (94)  
Acquisition 2020

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Le développement de la société s'est poursuivi en 2020 avec une collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 340 112 517,57 euros.

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement.

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. La SCPI Accimmo Pierre a dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiement jusqu'à des annulations de loyers.

### 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.

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

### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque

immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

En 2020, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une expertise avec visite.

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.

### COMPTABILISATION DES LOYERS

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2020 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

## CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

## 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 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
<strong>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</strong>					
Terrains et constructions	2 280 134 011,55	342 205 949,44	54 795 573,66	22 530 736,07	2 654 604 798,58
Frais d'acquisitions	21 409 229,15	1 727 737,43	2 179 254,74	136 071,09	25 180 150,23
Immobilisations en cours	111 200 569,66	25 059 628,80	-67 271 318,40	179 741,26	68 809 138,80
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	1 353 928,50	1 187 007,15	-383 160,00		2 157 775,65
Constructions sur sol d'autrui					
<strong>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</strong>	<strong>2 414 097 738,86</strong>	<strong>370 180 322,82</strong>	<strong>-10 679 650,00</strong>	<strong>22 846 548,42</strong>	<strong>2 750 751 863,26</strong>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-1 109 479,49			156 294,87	-1 265 774,36
<strong>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</strong>	<strong>2 412 988 259,37</strong>	<strong>370 180 322,82</strong>	<strong>-10 679 650,00</strong>	<strong>23 002 843,29</strong>	<strong>2 749 486 088,90</strong>
<strong>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</strong>					
SPPICAV	74 174 986,50				74 174 986,50
Société civile immobilière	134 794 609,35	94 765 925,00	10 679 650,00		240 240 184,35
<strong>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</strong>					
SPPICAV	36 701 745,60	1 415 473,02		1 411 605,60	36 705 613,02
Société civile immobilière	142 554 871,68	388 503 334,51		237 016 951,83	294 041 254,36
<strong>TOTAL</strong>	<strong>388 226 213,13</strong>	<strong>484 684 732,53</strong>	<strong>10 679 650,00</strong>	<strong>238 428 557,43</strong>	<strong>645 162 038,23</strong>
<strong>TOTAL GÉNÉRAL</strong>	<strong>2 801 214 472,50</strong>	<strong>854 865 055,35</strong>		<strong>261 431 400,72</strong>	<strong>3 394 648 127,13</strong>



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	2 374 115 381,60	2 350 545 100,00	2 109 384 843,86	2 170 375 500,00
Commerces	91 972 148,30	75 181 240,00	91 602 487,74	81 013 680,00
Entrepôts	212 431 644,55	250 300 000,00	98 536 429,61	119 750 000,00
Locaux d'activité	0,00	0,00	910 000,00	1 060 000,00
Hôtellerie	0,00	0,00		
<b>TOTAL</b>	<b>2 678 519 174,45</b>	<b>2 676 026 340,00</b>	<b>2 300 433 761,21</b>	<b>2 372 199 180,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	70 966 914,45	65 542 200,00	112 554 498,16	110 682 700,00
<b>TOTAL</b>	<b>70 966 914,45</b>	<b>65 542 200,00</b>	<b>112 554 498,16</b>	<b>110 682 700,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux	300 915 184,35	307 921 085,25	195 469 609,35	225 927 317,17
Camping	13 499 986,50	12 319 468,20	13 499 986,50	12 599 987,40
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>				
Bureaux	330 746 867,38	330 746 867,38	179 256 617,28	179 256 617,28
Camping	0,00		0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>645 162 038,23</b>	<b>650 987 420,83</b>	<b>388 226 213,13</b>	<b>417 783 921,85</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 394 648 127,13</b>	<b>3 392 555 960,83</b>	<b>2 801 214 472,50</b>	<b>2 900 665 801,85</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Décalage période dépenses prévisionnelles	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2019		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Provision 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2018	127 000,00	-127 000,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	250 000,00	-228 000,00					22 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	95 000,00	295 000,00					390 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	96 800,00	-12 000,00		652 000,00		84 800,00	652 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	42 000,00	12 000,00		303 760,00		42 000,00	315 760,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	12 000,00	60 000,00		27 000,00		12 000,00	87 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0,00			82 400,00			82 400,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>622 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 065 160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138 800,00</b>	<b>1 549 160,00</b>

## 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 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	87 804 905,97	50 590 986,82	114 842 497,38
Dettes		-36 744 397,78		-36 728 574,51
Autres actifs		2 249,99		
Disponibilités	10 084 013,18	13 440 834,32	10 084 013,18	1 394 597,13
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>64 503 592,50</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>79 508 520,00</b>
Compte Courant	36 705 613,02	36 705 613,02	36 701 745,60	36 701 745,60
<b>TOTAL</b>	<b>36 705 613,02</b>	<b>36 705 613,02</b>	<b>36 701 745,60</b>	<b>36 701 745,60</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>97 380 613,02</b>	<b>101 209 205,52</b>	<b>97 376 745,60</b>	<b>116 210 265,60</b>

Désignation	SCI LYON BUSINESS PARK			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	48 716 146,00	48 310 000,00	48 716 146,00	49 290 000,00
Dettes	9 072,83	-1 522 974,18	9 072,83	-1 670 541,79
Autres actifs	889 682,00	1 406 242,71	889 682,00	1 293 679,27
Disponibilités	1 439 213,00	1 574 054,94	1 439 213,00	1 431 200,55
Autres passifs	-1 994 889,17	-494 042,41	-1 994 889,17	-507 834,97
<b>TOTAL</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>49 273 281,06</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>49 836 503,06</b>
Compte Courant				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>49 273 281,06</b>	<b>49 059 224,66</b>	<b>49 836 503,06</b>

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	13 335 673,75	12 195 118,65	13 335 673,75	12 378 438,39
Dettes		-1 487 504,80		-56 202,50
Autres actifs		18 984,61		91 956,32
Disponibilités	164 312,75	1 592 869,57	164 312,75	185 795,19
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>13 499 986,50</b>	<b>12 319 468,03</b>	<b>13 499 986,50</b>	<b>12 599 987,40</b>
Compte Courant				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 499 986,50</b>	<b>12 319 468,03</b>	<b>13 499 986,50</b>	<b>12 599 987,40</b>

Désignation	SCI LE CARAT			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	107 186 550,47	115 620 000,00	107 168 175,47	114 430 000,00
Dettes	-80 727 840,25	-88 193 007,92	-80 727 840,25	-86 056 161,55
Autres actifs	984 614,66	3 980 676,23	984 614,66	3 038 667,69
Disponibilités	543 108,70	2 555 497,11	543 108,70	1 762 711,36
Autres passifs	-433 804,13		-433 804,13	
<b>TOTAL</b>	<b>27 552 629,45</b>	<b>33 963 165,42</b>	<b>27 534 254,45</b>	<b>33 175 217,50</b>
Compte Courant	81 460 682,62	81 460 682,62	80 551 222,82	80 551 222,82
<b>TOTAL</b>	<b>81 460 682,62</b>	<b>81 460 682,62</b>	<b>80 551 222,82</b>	<b>80 551 222,82</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>109 013 312,07</b>	<b>115 423 848,04</b>	<b>108 085 477,27</b>	<b>113 726 440,32</b>

Désignation	SCI FONTENAY			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	58 672 260,44	54 730 000,00	58 672 260,44	58 730 000,00
Dettes	-33 070 601,79	-36 631 156,26	-33 070 601,79	-35 645 419,36
Autres actifs	682 379,19	1 646 515,01	682 379,19	851 520,93
Disponibilités	1 312 001,41	3 087 265,15	1 312 001,41	2 619 696,49
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>27 596 039,25</b>	<b>22 832 623,90</b>	<b>27 596 039,25</b>	<b>26 555 798,06</b>
Compte Courant	34 593 912,12	34 593 912,12	34 734 677,08	34 734 677,08
<b>TOTAL</b>	<b>34 593 912,12</b>	<b>34 593 912,12</b>	<b>34 734 677,08</b>	<b>34 734 677,08</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>62 189 951,37</b>	<b>57 426 536,02</b>	<b>62 330 716,33</b>	<b>61 290 475,14</b>



Désignation	SCI AP NEON			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	54 614 737,59	70 069 561,39	54 614 737,59	63 899 600,01
Dettes	-24 086 809,17	-31 342 198,73	-24 086 809,17	-28 055 930,88
Autres actifs	77 162,58	1 453 642,24	77 162,58	833 424,34
Disponibilités		47 236,84		174 185,08
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>30 605 091,00</b>	<b>40 228 241,75</b>	<b>30 605 091,00</b>	<b>36 851 278,55</b>
Compte Courant	29 875 880,70	29 875 880,70	27 268 971,78	27 268 971,78
<b>TOTAL</b>	<b>29 875 880,70</b>	<b>29 875 880,70</b>	<b>27 268 971,78</b>	<b>27 268 971,78</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 480 971,70</b>	<b>70 104 122,45</b>	<b>57 874 062,78</b>	<b>64 120 250,33</b>

Désignation	SCI AP OKABE			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	159 757 063,45	149 486 297,83		
Dettes	-126 673 165,96	-129 125 236,45		
Autres actifs	7 314 702,50	4 522 865,88		
Disponibilités		6 649 851,31		
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>40 398 600,00</b>	<b>31 533 778,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Compte Courant	59 332 084,54	59 332 084,54		
<b>TOTAL</b>	<b>59 332 084,54</b>	<b>59 332 084,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>99 730 684,54</b>	<b>90 865 863,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Désignation	SCI AP PERSPECTIVES			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	216 679 798,17	215 336 687,08		
Dettes	-197 471 292,14	-204 137 034,49		
Autres actifs	45 820 093,96	4 048 305,94		
Disponibilités		50 338 443,54		
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>65 028 600,00</b>	<b>65 586 402,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Compte Courant	88 778 694,40	88 778 694,40		
<b>TOTAL</b>	<b>88 778 694,40</b>	<b>88 778 694,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>153 807 294,40</b>	<b>154 365 096,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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	64 503 592,50	102 662 978,64	40 857 292,57	129 007 731,12	50,00 %
SCI LYON BUSINESS PARK	49 059 224,66	49 273 281,06	5 945 885,00	1 535 719,79	28 935 659,79	100,00 %
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (129 870 actions)	13 499 986,50	12 319 468,03	141 851 490,19	10 686 234,23	144 756 303,24	8,51 %
SCI FONTENAY	27 596 039,25	22 832 623,90	12 480 384,00	644 257,99	7 739 137,51	100,00 %
SCI LE CARAT	27 552 629,45	33 963 165,42	1 379 198,00	-1 205 718,14	-8 539 799,95	100,00 %
SCI AP NEON	30 605 091,00	40 228 241,75	15 975 500,00	-2 287 600,12	23 500 753,63	100,00 %
SCI AP OKABE	40 398 600,00	31 533 778,57	4 037 900,00	-7 794 440,46	31 534 559,54	100,00 %
SCI AP PERSPECTIVES	65 028 600,00	65 586 402,06	6 500 000,00	1 802 428,36	64 452 428,36	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>314 415 170,86</b>	<b>320 240 553,28</b>	<b>290 833 335,83</b>	<b>44 238 174,22</b>	<b>421 386 773,24</b>	

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	87 902,38	86 373,13
<b>TOTAL</b>	<b>87 902,38</b>	<b>86 373,13</b>
<b>Détail des dettes financières</b>		
Emprunts contractés par la SCPI	560 102 793,74	371 482 708,67
Dépôts de garantis versés	13 746 863,58	11 747 376,53
Autorisation de Débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>573 849 657,32</b>	<b>383 230 085,20</b>

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	330 746 867,38	330 746 867,38				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
<b>TOTAL</b>	<b>330 746 867,38</b>	<b>330 746 867,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>

## 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 31/12/2020
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	NATIXI 10 ans <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	06/03/2019	06/03/2026	1,230 %	62 040 000,00	62 040 000,00	62 040 000,00
AUSTERLITZ / Paris 13	BNP Paribas 24 mois	12/04/2020 <sup>(4)</sup>	12/04/2022	0,670 %	150 000 000,00	150 000 000,00	150 000 000,00
AUSTERLITZ / Paris 13	BNP Paribas	28/07/2020	07/07/2022	1,000 %	125 000 000,00	100 000 000,00	38 000 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>559 298 776,00</b>

Intérêts courus sur emprunts

804 017,74

### TOTAL GÉNÉRAL

**560 102 793,74**

<sup>(1)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 239 874,72 €.

<sup>(2)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 183 514,29 €.

<sup>(3)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 85 808,57 €.

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

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		322 258 776,00	237 040 000,00	559 298 776,00
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>322 258 776,00</b>	<b>237 040 000,00</b>	<b>559 298 776,00</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

### Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	22 601 122,19
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	5 828 109,68
Créances fiscales	28 457 030,07
Quote part Indivisaire à recevoir	689 817,81
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	821 686,86
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Avances sur acquisition d'immobilisations	0,00
Débiteurs divers	5 200 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>63 597 766,61</b>

### Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	22 601 122,19
Fournisseurs d'immobilisations	2 780 700,71
Dettes fiscales	500 573,57
Quote part Indivisaire à reverser	1 689 365,03
Locataires créditeurs	14 568 810,99
Associés / Dividendes à payer	32 193 802,86
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	17 089,19
Fonds reçus sans BS	894 095,47
Créditeurs divers	263 592,23
<b>TOTAL</b>	<b>76 350 326,77</b>

## ➤ INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 2 531 642 652 € divisé en 16 546 684 parts de 153 € de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>2 279 519 766,00</b>
Mouvements de l'exercice	252 122 886,00
Souscriptions : 1 956 551 parts	299 352 303,00
Retraits : 308 689 parts	-47 229 417,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>2 531 642 652,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>594 721 293,16</b>
Mouvements de l'exercice	87 989 631,57
Souscriptions : 1 956 551 parts	97 827 550,00
Retraits : 308 689 parts	-9 837 918,43
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>682 710 924,73</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>278 857 764,38</b>
Mouvements de l'exercice	36 520 917,74
Commission de souscription	35 472 269,63
Régularisation prélèvement sur prime RAN	1 048 648,11
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>315 378 682,12</b>



## ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>-</b>
Mouvements de l'exercice	-
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>-</b>

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

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>-6 525 782,41</b>
<b>SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS</b>	<b>3 715 368,63</b>
Lyon 9 - Cegid Cession	3 618 264,63
Montpellier Cession	-170 056,02
Montrigny - 3 Peuples	267 160,02
<b>SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUELEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	<b>-543 659,42</b>
Astree - Montrouge - Sortie de composants	-211 680,13
Dardilly - Le Campus- Sortie de composants	-122 958,91
Paris 9 - DELTA - Sortie de composants	-106 071,38
La Défense - Palatin - Sortie de composants	-102 949,00
<b>SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS</b>	<b>-</b>
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>-3 354 073,20</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	100 089 804,86
Report à nouveau 2018	12 033 172,75
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>112 122 977,61</b>
Dividende versé	-104 137 690,48
<b>REPORT À NOUVEAU 2019</b>	<b>7 985 287,13</b>

## ➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	<b>Au 31/12/2020</b>	<b>Au 31/12/2019</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	426 293,11	509 111,84
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 201,87	12 156,69
Conseil de surveillance, assurance	5 825,49	4 166,29
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	16 340,59	
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	402,90	
Autres charges de gestion courante	1 360,00	
<b>TOTAL</b>	<b>517 423,96</b>	<b>582 434,82</b>

### DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	<b>Au 31/12/2020</b>	<b>Au 31/12/2019</b>
<b>Produits annexes</b>	204 681,37	117 306,00
Indemnités de résiliation	239 591,37	44 322,38
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer	926 983,69	673 808,74
Indemnités de remise en état	413 024,68	187 581,68
Travaux refacturés	6 772,32	6 565,16
Contribution additionnelle		49 556,83
Indemnités assurances	10 913 533,30	16 634 020,03
Indemnités diverses (Palatin / Corbas : Indemnité Loyer)	750,00	
Indemnités assurances/sinistres		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
<b>Autres produits de gestion courante</b>	870,51	6 115,79
<b>TOTAL</b>	<b>12 706 207,24</b>	<b>17 719 276,61</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Malakoff)		-3 183,33
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Lyon 9 - Cegid)	-1 900,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Montpellier)	-1 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Montigny - 3 Peuples)	-3 000,00	
Étalement frais emprunts		-71 400,00
<b>TOTAL</b>	<b>-5 900,00</b>	<b>-74 583,33</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Commissions de souscription	-35 472 269,63	-45 418 330,67
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Malakoff)		-662 500,00
Commission sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Lyon 9 - Cegid)	-518 437,50	
Commission sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Montpellier)	-132 500,00	
Commission sur cessions d'actifs immobiliers (Vente Montigny - 3 Peuples)	-31 875,00	
Étalement frais emprunts		-529 260,00
<b>TOTAL</b>	<b>-36 155 082,13</b>	<b>-46 610 090,67</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	169 874,43	163 611,82
<b>TOTAL</b>	<b>169 874,43</b>	<b>163 611,82</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	7 846 116,89	6 149 370,09
<b>TOTAL</b>	<b>7 846 116,89</b>	<b>6 149 370,09</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 676 242,46</b>	<b>-5 985 758,27</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	1,51	0,67
<b>TOTAL</b>	<b>1,51</b>	<b>0,67</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales	0,00	112,00
Charges diverses	3 099,70	-7,78
<b>TOTAL</b>	<b>3 099,70</b>	<b>104,22</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-3 098,19</b>	<b>-103,55</b>



## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	682 812,50
Commissions de souscription	35 472 269,63
Commissions de gestion	11 507 239,80
Tiers : SCI LYON BUSINESS PARK	
Dividende encaissé	1 343 184,41
Nominal de l'avance en compte-courant	
Intérêts versés / reçus	
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	924 674,40
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	8 427 757,50
Nominal de l'avance en compte-courant	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus	1 415 473,02
Tiers : SCI LE CARAT	
Dividende encaissé	3 000 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	80 756 202,92
Intérêts versés / reçus	1 781 546,74
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SCI FONTENAY	
Dividende encaissé	1 800 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	34 264 572,28
Intérêts versés / reçus	655 099,90
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SCI AP NEON	
Dividende encaissé :	850 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	28 768 971,78
Intérêts versés / reçus :	1 106 908,90
Souscriptions versées :	0,00
Tiers : SCI AP OKABE	
Dividende encaissé	1 050 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	59 000 000,00
Intérêts versés / reçus	332 084,54
Souscriptions versées	0,00
Tiers : SCI AP PERSPECTIVES	
Dividende encaissé	2 350 000,00
Nominal de l'avance en compte-courant	88 778 694,40
Intérêts versés / reçus	844 273,97
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	2 500 562,04	Intérêts courus sur emprunts	804 017,74
Fournisseurs Avoirs à recevoir	286 377,71	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 275 595,15
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	3 888 286,00	Locataires avoirs à établir	1 585 476,69
Produits à recevoir	5 200 000,00	Dettes fiscales	433 693,59
<b>TOTAL</b>	<b>11 875 225,75</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10 098 783,17</b>



## ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2020
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 189 920,71	893 385,03	18 994,82	16 340,59	2 047 970,33
Dépréciation des créances diverses	362 248,00			262 960,00	99 288,00
Provisions pour risques et charges	480 274,35	340 807,64	0,00	0,00	821 081,99
<b>TOTAL</b>	<b>2 032 443,06</b>	<b>1 234 192,67</b>	<b>18 994,82</b>	<b>279 300,59</b>	<b>2 968 340,32</b>

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

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

### Covenants bancaires

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

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

## Emprunt BNP Paribas signé le 07/07/2020 :

### Covenants bancaires

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

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

## Promesses d'achat

• Promesse achat de bureaux/commerces en VEFA à Montpellier - Zac Cambacères (UNPLUG)	27 837 000,00
• Acquisition de bureaux en VEFA situé à Nantes - Site de la Chanterie (EKNOW)	2 544 573,60
• Acquisition de bureaux à Aix-en-Provence - 1035, avenue JR Guilibert Gautier Lau de la Lauzière	3 613 500,00
• Acquisition de bureaux en VEFA situé à Nantes - Îlot 4B - ZAC du Pré Gauchet	58 462 650,24
• Acquisition hôtellerie en VEFA situé à Marseille - 25/27, rue Forbin	9 378 000,00

## Engagements reçus

## Montants

### Prêt intragroupe hypothécaire octroyé à la SCI LE CARAT

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

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

### Cautions

Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75008 PARIS 63, rue Pierre Charron	26/10/16	788	10 280 000	737 751		11 017 751		
75009 PARIS 31 bis, rue Bergère <b>(50 % en indivision)</b>	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	1 200 880	26 845 185		
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 Kleber	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		
75013 PARIS 47 quai d'Austerlitz	31/07/20	23 448	268 000 000	1 660 795		269 660 795		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>48 619</b>	<b>578 447 625</b>	<b>5 813 061</b>	<b>2 474 650</b>	<b>586 735 336</b>	<b>367 150 000</b>	<b>638 200 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
78280 GUYANCOURT 3-9, rue Hélène Boucher <b>35 % en indivision</b>	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	3 235	17 137 885		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 63 bis, av. Édouard Vaillant	26/10/16	5 058	42 800 000	3 043 194	4 000	45 847 194		
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. Desmoulin	26/10/16	2 510	20 800 000	1 480 114		22 280 114		
92230 GENNEVILLIERS Le Chaganne 1, promenade de la Bonnette	28/10/14	8 093	32 200 000	4 500		32 204 500		
92240 MALAKOFF 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	11/09/13	6 046	30 200 000		7 220	30 207 220		
92250 LA GARENNE COLOMBES Vision - 89-91, bd National	17/02/14	7 888	28 590 000	3 500	2 698 802	31 292 302		
93000 BOBIGNY 1-3 & 5-7, promenade Jean Rostand	25/07/13	15 327	49 260 000	4 150	932 319	50 196 469		
93100 MONTREUIL 96/100 & 102, rue de Paris <b>30 % en indivision</b>	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 A Charbon	30/12/14	4 491	25 500 000	4 650	10 850	25 515 500		
92800 PUTEAUX Bâtiment Palatin II : 76, 79, 83 lieudit rue de Valmy Bâtiment Palatin III : 76, 79, 81 lieudit rue de Valmy	20/12/17	23 050	259 035 160	14 153	14 286 036	273 335 349		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
93210 SAINT-DENIS Les Portes de France <b>80 % en indivision</b>	01/10/15	20 048	117 154 960	46 152	1 813 606	119 014 718		
93230 ROMAINVILLE Quadrium Est 120, av. Gaston Roussel	07/07/11	2 502	6 279 641	6 200	0	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	3 000	19 656 625		
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,	25/05/16	7 286	31 150 000	5 829	26 784	31 182 613		
94120 FONTENAY SOUS BOIS 201, avenue Carnot	14/06/12	8 591	30 053 356	3 880	26 434	30 083 670		
94300 VINCENNES 8, cours Louis Lumière	16/10/16	3 625	17 350 000	1 234 995	1 554 369	20 139 364		
94470 BOISSY-ST-LÉGER 2/4, boulevard 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	7 744 909	1 233 749	118 231 983		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>225 811</b>	<b>1 406 249 164</b>	<b>14 095 374</b>	<b>27 868 904</b>	<b>1 448 213 442</b>	<b>1 436 593 000</b>	<b>1 366 307 500</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
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	6 478	17 020 000	271 524	27 000	17 318 524		
33700 MÉRIGNAC 5, av. Henry le Chatelier	18/11/10	1 853	3 900 000	2 400	27 922	3 930 322		
34000 MONTPELLIER 43, rue de Thèbes	<b>VENDU</b>							
35000 RENNES ZAC Atalante Champeaux Parc Iroise 10, rue Maurice Fabre	21/12/11	8 013	20 500 000	4 150		20 504 150		
57000 METZ ZAC de Metz Technopôle Rue Pierre Simon de Laplace	06/12/11	2 420	4 999 999	5 922		5 005 921		
59000 LILLE Onix 555-559, av. Willy Brandt	18/10/12	7 355	27 977 000	6 628		27 983 628		
59000 LILLE Allée Marie Léonie Vanhoutte et rue des Templiers	13/12/16	5 774	17 400 000	9 825		17 409 825		
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 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 <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Park Plaza Bât. B & C 20-30 avenue Halley	19/10/15	5 853	11 050 000	988 625		12 038 625		
63000 CLERMONT-FD Boulevard Leon 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		291 506	42 941 506		
69009 LYON 52, quai Paul Sédallian <b>35 % en indivision</b>	<b>VENDU</b>							
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	139 139	6 993 589		
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 <b>50 % en indivision</b>	02/02/10	2 230	4 841 446	550	17 907	4 859 903		
59110 LA MADELEINE 2, avenue de Kaarst	27/05/19	4 830	18 185 220	1 265 580		19 450 800		
59000 LILLE 39, rue du Fbg de Roubaix	08/02/19	3 094	17 700 000	19 200		17 719 200		
44300 NANTES Avenue Augustin Louis Cauch - <sup>(2)</sup> Bât. Sud livré au 31/12/2020	06/11/19	3 510	10 811 152			10 811 152		

<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>	<b>108 946</b>	<b>336 028 959</b>	<b>2 614 180</b>	<b>523 465</b>	<b>339 166 604</b>	<b>372 874 294</b>	<b>346 037 600</b>
-------------------------------	----------------	--------------------	------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------

#### COMMERCES RÉGION PARISIENNE

78310 COIGNIÈRES Rue des frères Lumieres <b>51 % en indivision</b>	15/10/12	7 222	12 182 005	11 128	557 366	12 750 499		
92270 BOIS COLOMBES Place de la Renaissance	23/10/13	2 759	12 360 000	1 456	16 606	12 378 062		
93320 LES PAVILLONS- SOUS-BOIS Avenue de Rome Allée de Luxembourg Avenue Georges Pompidou Rue Louise Michel	22/03/17	7 733	22 374 000	2 500		22 376 500		

<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>	<b>17 714</b>	<b>46 916 005</b>	<b>15 084</b>	<b>573 972</b>	<b>47 505 061</b>	<b>45 065 000</b>	<b>42 218 200</b>
--	---------------	-------------------	---------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------

#### COMMERCES 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 ANGLET 27B, av. Jean-Léon Laporte	29/07/11	1 625	3 999 000			3 999 000		
80440 GLISY ZAC de la Croix de Fer 17, avenue Phileas Fogg	29/07/11	10 156	11 370 000	3 469	7 990	11 381 459		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
84000 PAU Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (DT 3406800 PAU BAC) 68% en indivision Bail à construction	29/11/12	5 414	19 814 226	3 264	615 670	20 433 160		

<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>	<b>24 413</b>	<b>43 833 226</b>	<b>10 202</b>	<b>623 660</b>	<b>44 467 088</b>	<b>35 948 680</b>	<b>32 963 040</b>
--------------------------------	---------------	-------------------	---------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------

#### LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE

78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX  
8, av. des trois Peuples  
VENDU

<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>	<b>1 060 000</b>
---	------------------

#### ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE

94140 ALFORVILLE  
13, rue Jean-Baptiste Preux

21/05/13	16 117	21 025 200	6 850	104 976	21 137 026
----------	--------	------------	-------	---------	------------

<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>	<b>16 117</b>	<b>21 025 200</b>	<b>6 850</b>	<b>104 976</b>	<b>21 137 026</b>	<b>23 760 000</b>	<b>25 110 000</b>
--	---------------	-------------------	--------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------

#### 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		69 631	8 219 631
----------	--------	-----------	--	--------	-----------

59811 LESQUIN  
Parc d'activité de Lesquin

19/09/12	8 843	9 100 000	3 950	31 317	9 135 267
----------	-------	-----------	-------	--------	-----------

30128 GARONS  
Lot n°6, ZAC Mitra

30/11/17	57 589	39 300 397	367 345		39 667 742
----------	--------	------------	---------	--	------------

69960 CORBAS  
Rue des Corbèges

27/07/18	76 891	109 315 500	2 237 855	2 391 689	113 945 044
----------	--------	-------------	-----------	-----------	-------------

<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>	<b>175 681</b>	<b>186 085 897</b>	<b>2 625 400</b>	<b>2 583 322</b>	<b>191 294 619</b>	<b>163 830 000</b>	<b>225 190 000</b>
---------------------------------	----------------	--------------------	------------------	------------------	--------------------	--------------------	--------------------

<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>617 300</b>	<b>2 618 586 075</b>	<b>25 180 150</b>	<b>34 752 949</b>	<b>2 678 519 174</b>	<b>2 446 280 974</b>	<b>2 676 026 340</b>
--	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>	<b>513 452</b>	<b>2 230 459 423</b>	<b>21 281 500</b>	<b>32 361 260</b>	<b>2 284 102 184</b>	<b>2 372 199 180</b>	<b>2 290 248 740</b>
---	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

#### IMMOBILISATIONS EN COURS

##### HÔTELLERIE PROVINCE

13 002 MARSEILLE  
25/27, rue Forbin

30/01/20	5 324	18 235 000	38 633		18 273 633
----------	-------	------------	--------	--	------------

<b>TOTAL HÔTELLERIE PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>5 324</b>	<b>18 235 000</b>	<b>38 633</b>		<b>18 273 633</b>	<b>17 010 000</b>
---	--------------	-------------------	---------------	--	-------------------	-------------------

##### BUREAUX PROVINCE

44300 NANTES  
Av. Augustin Louis Cauchy  
(2) Bâtiment Nord en cours de construction au 31/12/2020

06/11/19	7 360	18 752 370	619 299		19 371 669
----------	-------	------------	---------	--	------------

13290 AIX-EN-PROVENCE  
Avenue JR Guilibert  
Gautier Lau de la Lauzière

06/11/19	4 381	17 063 750	406 634		17 470 384
----------	-------	------------	---------	--	------------

44300 NANTES  
Îlot 4B  
ZAC du Pré Gauchet

09/11/20	15 678	12 179 719	1 061 710		13 241 429
----------	--------	------------	-----------	--	------------

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
34 000 Montpellier ZAC Cambacérés 1			2 578 300	31 500		2 609 800		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>27 419</b>	<b>50 574 139</b>	<b>2 119 143</b>		<b>52 693 281</b>	<b>25 921 256</b>	<b>48 532 200</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>32 743</b>	<b>68 809 139</b>	<b>2 157 776</b>		<b>70 966 914</b>	<b>25 921 256</b>	<b>65 542 200</b>

#### TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

##### BUREAUX RÉGION PARISIENNE

###### SPPICAV REAL

###### ACCESS FUND

92130 ISSY-LES-  
MOULINEAUX

1-3, rue du Passeur  
de Boulogne

41,45 % <sup>(3)</sup> en indivision

de 19 362 m<sup>2</sup> - Actif

Vendu au 31/12/2020

09/12/14

8 026

60 675 000

60 675 000

###### SCI FONTENAY

94120 FONTENAY-SOUS-  
BOIS

201, rue Carnot

30/11/18

12 213

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

1 354 178

27 552 629

###### SCI AP NEON

92 014 NANTERRE

30 avenue du G<sup>al</sup> Gallieni

24/12/18

11 299

30 592 891

12 200

30 605 091

###### SCI AP OKABE

94 270 LE KREMLIN-  
BICÊTRE

57-77, av. de Fontainebleau

15/07/20

25 384

40 378 000

20 600

40 398 600

###### SCI AP PERSPECTIVES

93400 SAINT-OUEN

2, rue Simone VEIL

16/04/20

24 034

64 999 000

29 600

65 028 600

<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>	<b>99 532</b>	<b>248 780 378</b>	<b>3 075 582</b>		<b>251 855 960</b>	<b>176 090 814</b>	<b>258 647 804</b>
--	---------------	--------------------	------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------

##### BUREAUX PROVINCE

###### SCI LYON BUSINESS PARK

69800 SAINT-PRIEST

6, allée Irène Joliot Curie

02/12/14

21 787

47 844 314

1 214 910

49 059 225

<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>	<b>21 787</b>	<b>47 844 314</b>	<b>1 214 910</b>		<b>49 059 225</b>	<b>49 836 503</b>	<b>49 273 281</b>
-------------------------------	---------------	-------------------	------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
<b>CAMPINGS PROVINCE</b>								
<b>SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1</b>	15/06/17	3 716	13 499 987			13 499 987		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Côte de Nacre ST-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du G<sup>al</sup> Moulton</li> <li>• Douce Quiétude SAINT-RAPHAËL (83) 3435, bd J. Baudino</li> <li>• Le Col Vert VIEILLE ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Étang</li> <li>• Plein Air des Chênes CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche</li> <li>• Hervé Vagues VENDRES PLAGE (34) Chemin des Montilles</li> <li>• Soustons NICOT-LES-PINS (40) 63, av. de Port d'Albert</li> <li>• Blue Bayou VENDRES (34) Les Sablons</li> <li>• Tamaris FRONTIGNAN (34) Mas d'Ingril</li> <li>• 2 Fontaines NEVEZ (29) Feunteun Vihan</li> <li>• Le Littoral TALMONT ST-HILAIRE (85) Rue du porteau</li> <li>• Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN ET CARLUCET (24)</li> <li>• L'Orée du Bois LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie</li> <li>• Les Alicourts PIERREFITTE-SUR- SAULDRE (41)</li> <li>• Le Ranolien PERROS GUIREC (22) Chemin du Skewel</li> <li>• Sequoia SAINT-JUST LUZAC (17) La Josephtrie</li> <li>• Le Grand Dague ATUR (24) Boulazac Isle Manoire 247</li> </ul>								
<b>8,51 % en indivision de 43 665 m<sup>2</sup> <sup>(5)</sup></b>								
<b>TOTAL CAMPINGS PROVINCE</b>		<b>3 716</b>	<b>13 499 987</b>			<b>13 499 987</b>	<b>12 599 987</b>	<b>12 319 468</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>125 035</b>	<b>310 124 679</b>	<b>4 290 492</b>	<b>0</b>	<b>314 415 171</b>	<b>238 527 305</b>	<b>320 240 553</b>





Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020

## CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

### CAMPINGS PROVINCE

**SPPICAV PLEIN AIR** 15/06/17

#### PROPERTY FUND 1

- Côte de Nacre  
ST-AUBIN-SUR-MER (14)  
17, rue du G<sup>al</sup> Moulton
- Douce Quiétude  
SAINT-RAPHAËL (83)  
3435, bd J. Baudino
- Le Col Vert  
VIEILLE ST-GIRONS (40)  
1548, route de l'Étang
- Plein Air des Chênes  
CLAPIERS (34)  
Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues  
VENDRES 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
- Sequoia  
SAINT-JUST LUZAC (17)  
La Josephtrie
- Le Grand Dague  
ATUR (24)  
Boulazac Isle  
Manoire 247

**8,51 % en indivision  
de 43 665 m<sup>2</sup> <sup>(5)</sup>**

### COMMERCE PROVINCE

#### SCI LYON BUSINESS PARK

69 800 SAINT-PRIEST 02/12/14  
6, allée Irène Joliot Curie

### BUREAUX RÉGION PARISIENNE

#### SPPICAV REAL ACCESS FUND

63100 CLERMONT-FD  
Z.I. du Brezet  
Boulevard Saint-Jean 10/11/15 8 404 36 705 613,02 36 705 613,02  
1, rue Jules Verne

**24,50 % <sup>(4)</sup> en indivision  
de 34 301 m<sup>2</sup>**

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
<b>SCI FONTENAY</b> 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 201, rue Carnot	30/11/18	12 213	34 734 677,08			34 593 912,12		
<b>SCI LE CARAT</b> 92320 CHÂTILLON 206, avenue de Paris	30/11/18	18 577	81 460 682,62			81 460 682,62		
<b>SCI AP NEON</b> 92 014 NANTERRE 30 avenue du Général Gallieni	24/12/18	11 299	29 875 880,68			29 875 880,68		
<b>SCI AP OKABE</b> 94 270 LE KREMLIN-BICÉTRE 57-77, avenue de Fontainebleau	15/07/20	25 384	59 332 084,54			59 332 084,54		
<b>SCI AP PERSPECTIVES</b> 93400 SAINT-OUEN 2, rue Simone Veil	16/04/20	24 034	88 778 694,40			88 778 694,40		
<b>TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>		<b>99 911</b>	<b>330 887 632</b>			<b>330 746 867</b>	<b>179 256 617</b>	<b>330 746 867</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>874 989</b>	<b>3 328 407 525</b>	<b>31 628 418</b>	<b>34 752 949</b>	<b>3 394 648 127</b>	<b>2 889 986 152</b>	<b>3 392 555 961</b>

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.

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

<sup>(2)</sup> Immeuble incluant un bâtiment livré au 31/12/2020 (bâtiment Sud) et un bâtiment en cours de construction (bâtiment Nord).

<sup>(3)</sup> 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2, société dont l'unique actif est cédé au 31/12/2020.

<sup>(4)</sup> 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean - 1, rue Jules Vernes d'une surface de 34 301 m<sup>2</sup>.

<sup>(5)</sup> 8,51 % de l'OPCI. La surface de 43 665 m<sup>2</sup> correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 3 094 944 m<sup>2</sup>.



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2021

### ► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 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 2020 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020 ;
- Autorisation de contracter des emprunts ;
- Prélèvement sur la prime d'émission ;
- Nomination d'un membre du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

### ► PROJET DE RÉSOLUTIONS

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 2 531 642 652 €, soit une augmentation de 252 122 886 €,
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 367 332 242,61 €, soit une augmentation de 51 468 713,83 €.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2020	114 536 992,16 €
Majoré du report à nouveau antérieur	7 985 287,13 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 048 648,11 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>123 570 927,40 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2020</b>	<b>117 098 579,56 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>6 472 347,84 €</b>

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du report à nouveau existant.

Le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 7,74 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2020	2 <sup>e</sup> trim 2020	3 <sup>e</sup> trim 2020	4 <sup>e</sup> trim 2020
Pour un trimestre entier	2,01 €	1,80 €	1,71 €	2,22 €

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur comptable 2 902 093 169,25 €  
soit 175,39 € par part

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation 2 901 550 162,95 €  
soit 175,36 € par part

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de reconstitution 3 461 821 670,59 €  
soit 209,22 € par part

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 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 2021.

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

## ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à prélever sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

**Il y a cette année 14 candidatures pour 1 poste 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 2023.**

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Philippe BIANCHI ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Marc CHAPOUTIER ;
- Monsieur Xavier DELAVALOIRE ;
- Monsieur Lucka EMO ;
- Monsieur Didier ENGELHARD ;
- Monsieur Benjamin HERISSET ;
- Monsieur Georges LAVAL ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Tony PHILIAS ;
- Monsieur Jean-Luc PONS ;
- Monsieur Anthony RIBET ;
- Monsieur Nicolas TOTEL.

Ce candidat est élu pour une durée maximum de trois années. Son mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2023.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

12<sup>ÈME</sup> RÉOLUTION - 1 POSTE À POURVOIR - 14 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BIANCHI Philippe	70	102	Renouvellement	N/A	2003/2011 : DG représentation française d'une organisation européenne et Expert auprès de la Commission Européenne Depuis 2012 : Retraité, dirigeant d'un cabinet de conseil, bailleur privé Membre du Comité consultatif de l'AFER et du conseil de surveillance de la SCPI Accimmo Pierre
BOULAND Claude	69	100	Nouveau	1	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 ha)
BRONSART Jean-Luc	66	1 015	Nouveau	44	Investisseur immobilier et bailleur privé depuis 45 ans. Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+
CHAPOUTHIER Marc	63	400	Nouveau	N/A	Président de la société Déchets Environnement (secteur du déchet-recyclage) Membre des conseils d'administration de Saint-Jean Groupe (agroalimentaire) cotée à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle
DELAVALOIRE Xavier	55	310	Nouveau	N/A	Gérant de société Kap Sud sarl (développement commercial export) et créateur de la division immobilière (Kap immo) services immobiliers
EMO Lucka	45	288	Nouveau	N/A	2014/2015 : Responsable maintenance en Corée du Sud dans le cadre du projet Moho-Nord 2016/2017 : Responsable maintenance en mer sur le champs Noho-Nord au large de Pointe-Noire Depuis 2018 : Chef de service méthodes maintenance au sein de Total E&P Congo
ENGELHARD Didier	57	181	Nouveau	N/A	BNP Paribas Personal Finance - Head of Corporate Development, Division Automobile (2017-2020) TEB CETELEM Turquie - Directeur général (2014-2017)
HERISSET Benjamin	34	400	Nouveau	N/A	Avocat, juriste au sein de la division du droit commercial international des Nations-Unies
LAVAL Georges	43	261	Nouveau	N/A	Chirurgien orthopédiste Président de La Spfpl Tivoli Associé gérant chez Selarl de l'Aquaduc
MORILLON Jacques	56	127	Nouveau	11	Ingénieur, Investisseur immobilier privé
PHILIAS Tony	43	168	Nouveau	N/A	Gérant d'une SCI familiale et d'une société d'investissement Cadre du secteur privé, ancien chef d'entreprise
PONS Jean-Luc	51	100	Nouveau	2	Chef de groupe comptable chez FIDUCIAL Expertise depuis le 17 janvier 1994 Membre du conseil de surveillance Multimmobilier 2 depuis le 24 juin 2016 Ancien membre du Comité consultatif de l'AFER (du 18 septembre 2008 au 30 avril 2017)
RIBET Anthony	38	237	Nouveau	N/A	Cadre de la fonction publique au sein du ministère chargé des comptes publics - actuellement en cours de reconversion professionnelle
TOTEL Nicolas	44	334	Nouveau	N/A	Operational Risk Manager au sein d'une Direction des risques

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2021 par le candidat.

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

# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

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

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

## DISTRIBUTION

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](mailto:service-client.reim@realestate.bnpparibas)

Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

Photo de couverture : Influence 2 - Saint-Ouen (93)



# **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

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