

Immobilier

UNIPIERRE ASSURANCE

Rapport annuel 2023

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31 décembre 2023	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	8
Tableaux annexes	23
Comptes annuels au 31 décembre 2023	25
Règles et méthodes comptables	29
Compléments d'informations	31
Rapport général du Conseil de Surveillance	38
Rapports du Commissaire aux comptes	39
Texte des résolutions	41

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 06 mai 2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance - Unipierre Assurance

Membres	Matthieu ARLOT
	Alexandre CEDARD
	Emmanuel CHABAS
	Laure DONON-BLANDIN
	Étoile HINI
	AMUNDI IMMOBILIER
	PREDICA

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG AUDIT
-----------	------------

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

Unipierre Assurance
Date de création : 1991

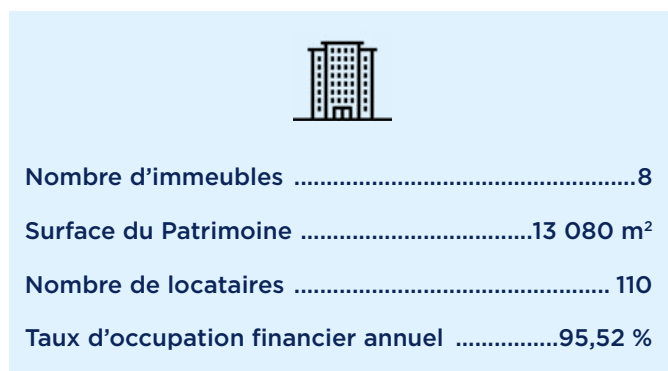
Les associés



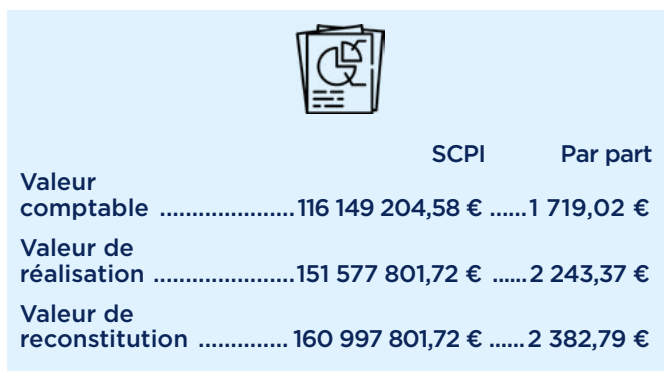
Les résultats financiers ⁽¹⁾



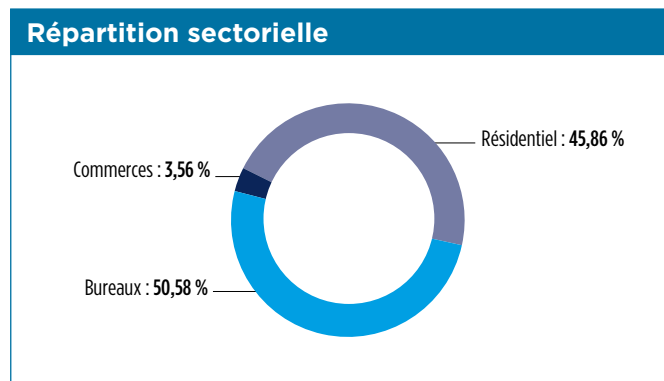
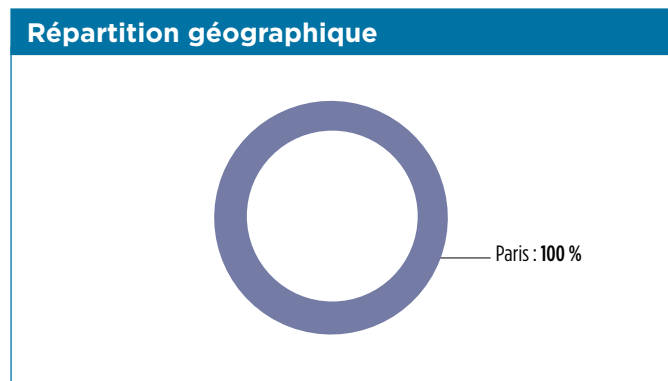
Le patrimoine immobilier



Les valeurs de la SCPI



Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Après affectation du résultat 2023.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrige des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

France : tendances 2023

Marché des Bureaux en Ile-de-France

L'année 2023 s'achève avec des performances moindres qu'en 2022 : une demande placée¹ à 1,9 millions de mètres carrés soit -7 % sur un an et 12 % inférieure à la moyenne décennale.

Cela s'explique notamment par un retrait marqué des transactions de grande taille (supérieures à 5 000 m²) en lien notamment avec la croissance économique assez faible mais aussi par le report de prise de décisions par certains locataires de déménager, en attendant une stabilisation de l'environnement économique.

La recherche de centralité⁷ s'est confirmée avec une bonne performance de Paris Centre Ouest (arrondissements du nord-ouest parisien) avec une demande placée¹ proche de sa moyenne décennale. La Défense a connu un recul sur un an de la demande placée¹, avec néanmoins un dynamisme des petites et moyennes surfaces qui ont affiché un record en nombre de transactions.

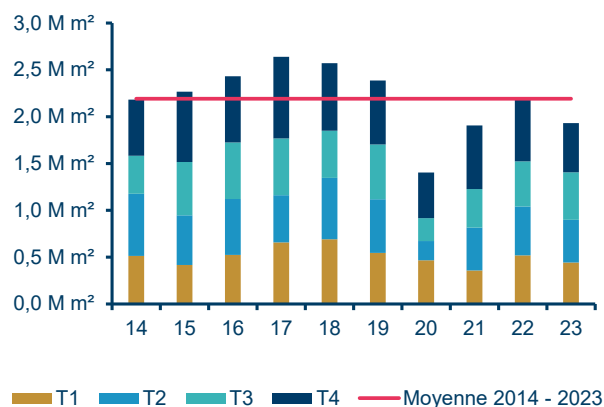
La vacance est autour de 8,2 % du parc de bureaux fin 2023, contre environ 7,5 % fin 2022, avec une offre immédiate³ de 4,8 millions de mètres carrés fin 2023, en hausse de 10 % sur un an. Le marché francilien est resté segmenté : taux de vacance⁴ élevé au sein de la Première Couronne Nord (plus de 15 %) ou à La Défense (bien qu'en baisse sur 1 an) tandis que Paris intra-muros affichait seulement 4 % de vacance.

Evolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Au 7 mars 2024	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

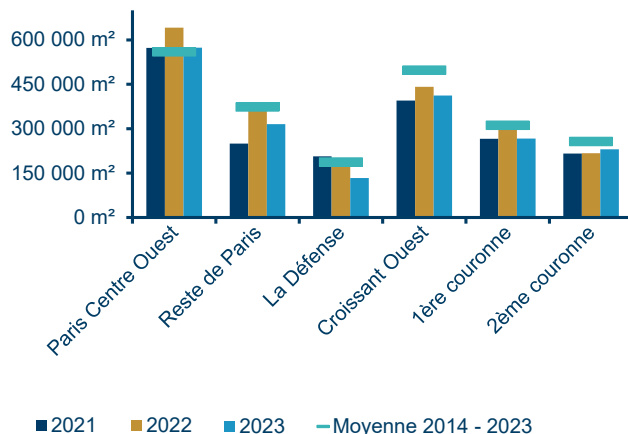
Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2023)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF



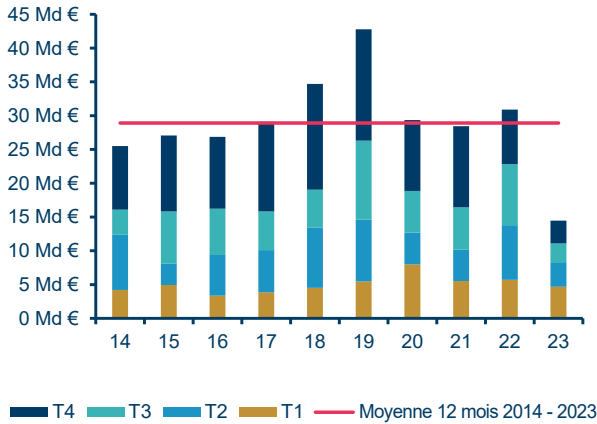
Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023)

Marché de l'investissement - France

L'investissement en immobilier d'entreprise est en fort recul en 2023, comptabilisant près de 14,5 milliards d'euros en France (hors santé), soit environ une baisse de 50 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Comme en Europe, la baisse des volumes investis dans le secteur des bureaux en France est supérieure aux autres secteurs.

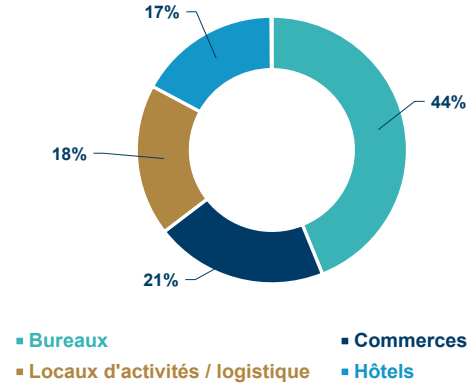
Les taux de rendement prime² ont également augmenté avec une reconstitution de la prime de risque proche de la moyenne sur longue période.

Investissements directs en immobilier d'entreprise* en France



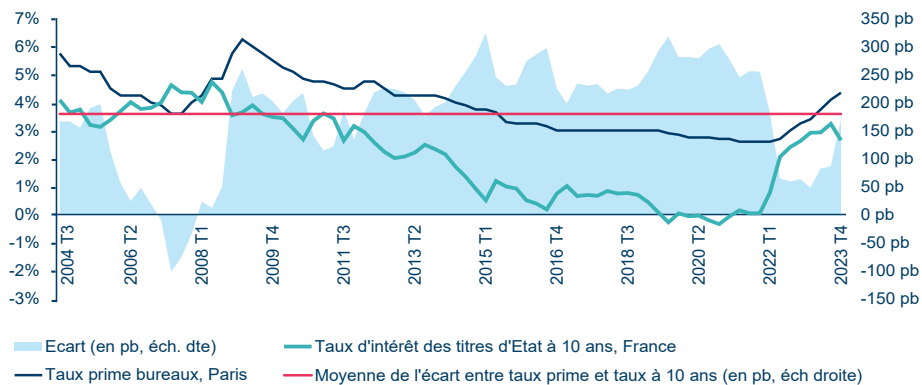
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; *hors santé

Répartition des investissements en immobilier d'entreprise* par classe d'actifs - 2023



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; *hors santé

Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier (T4 2023) sur BCE ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers) (2023T2), fin de trimestre

Commerces - France

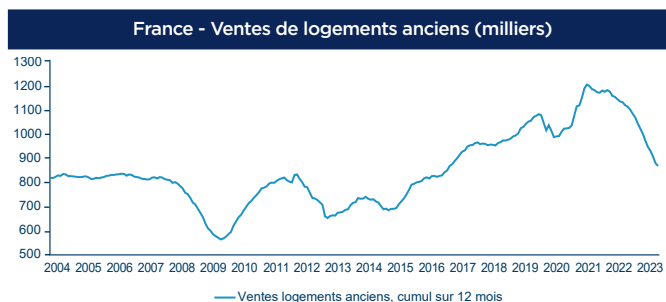
L'inflation élevée et l'économie ralentie ont pesé sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le marché est resté segmenté, avec par exemple des difficultés toujours présentes pour le secteur de l'habillement ou de l'équipement de la maison. Les magasins physiques restent néanmoins un élément important pour les enseignes qui conservent par exemple un intérêt pour l'implantation d'une boutique amirale (flagship) très bien localisée. La création d'expérience d'achat pour le consommateur passe également par des "pop up stores" ou boutiques éphémères.

Résidentiel - France

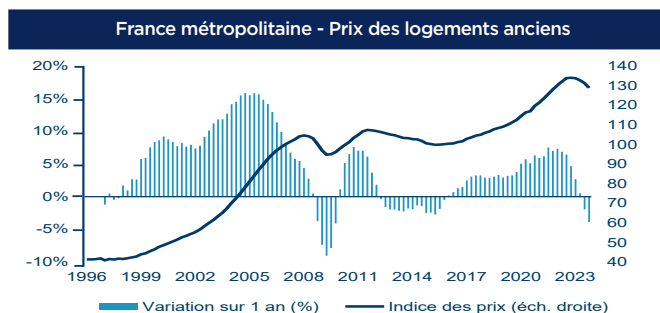
Le marché résidentiel subit les conséquences de la hausse des taux de crédit : alors que des taux d'intérêt bas avaient été favorables au pouvoir d'achat immobilier des ménages pendant plusieurs années, leur hausse a pesé sur l'achat des biens immobiliers, avec une baisse des prix et du nombre de ventes.

Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

Au quatrième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 4,9 % sur un an (données corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus forte en Ile-de-France (-6,8 %) qu'en régions (-2,9 %) soulignant des disparités. La tendance baissière sur les prix se voit également dans la hausse des taux de rendement recherchés par les investisseurs (hausse du taux prime¹ résidentiel), et par une hausse des décotes de ventes en bloc (variable selon les immeubles et localisations avec parfois une hausse sur 1 an de plus de 5 points de pourcentage de la décote de prix métrique en bloc, i.e. pour l'achat d'un immeuble et non d'un appartement).



Source : Amundi Immobilier sur IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (2023T4)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval ; données corrigées des variations saisonnières (février 2024)

Convictions et Perspectives 2024

Economie

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décrue, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Résidentiel - France

En 2024, le marché résidentiel devrait rester marqué par un certain attentisme, à minima en début d'année. La réduction du pouvoir d'achat immobilier, consécutif à la hausse des coûts du crédit, devrait notamment continuer à impacter les acquéreurs.

La baisse des prix opérée en 2023, la baisse des coûts du crédit observée début 2024 (modérée par rapport à la hausse récente) pourraient néanmoins donner un peu d'allant au marché résidentiel d'ici la fin d'année dans un contexte qui reste complexe. Le marché résidentiel devrait rester hétérogène selon les secteurs géographiques.

Définitions

¹**Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

²**Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

³**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

⁴**Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.

⁵**Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

⁶**Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base.

⁷**Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2023T4)

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2023

Résumé de l'activité de la SCPI en 2023

En 2023, le taux d'occupation financier atteint 95,52 % en hausse de près de 1,4 % comparativement au niveau de 2022. Cette amélioration est principalement attribuée à l'actif "rue de Mogador" dont le taux d'occupation atteint 97,66 % au 4^e trimestre 2023 contre 85,71 % au T4 2022. Sur cet actif, l'amélioration de la situation locative est expliquée par la relocation d'une surface de bureau de 140 m² en décembre 2022 et d'un commerce de 140 m² en mai 2023.

Les actifs de Miromesnil, Torricelli, Damrémont, Chateaudun et Froissart sont intégralement loués. Nous avons également signé des relocations sur les autres immeubles de votre SCPI, et notamment 9 baux d'habitations sur l'actif rue Bacon.

Acquisitions et Cessions

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisition ni de cession cette année.

Le résultat

S'agissant, du résultat financier de votre SCPI, le résultat comptable de l'exercice est de 4 246 K€ soit 62,84 € par part au 31 décembre 2023 contre respectivement 2 856 K€ et 42,27 € par part en 2022.

Cette hausse de près de 1,4 M€ soit 49 % est principalement expliquée par les loyers perçus sur l'immeuble rue de Froissart acquis en octobre 2022. Le placement de la trésorerie en OPCVM nous permet de profiter de taux de rémunération supérieur à 3 % sur plus de 20 M€ de placement, soit 756 K€.

Le montant des douteux représente 190 K€ en 2023 dont 76 K€ de passage en perte sur des commerces en difficulté depuis la période des confinements liés au COVID.

La distribution 2023

Les résultats de la SCPI nous permettent d'augmenter significativement la distribution de 40,00 € par part en 2022 à 52 € par part en 2023.

Le report à nouveau s'élève à 38,51 € par part, après prise en compte de la distribution et affectation du résultat 2023.

Valorisation du patrimoine et évolution des Valeurs de parts :

Dans les SCPI, les expertises sont traditionnellement réalisées une fois par an. Au cours du premier semestre 2023, l'évolution du marché immobilier nous a conduit à réaliser une actualisation des valeurs à mi-année. Celle-ci s'est traduite par une baisse de la valeur des actifs de -2,60 % sur le premier semestre. Après validation du conseil de surveillance, la valeur de part de 2 349,62 € a été modifiée le 01/01/2024 pour tenir compte de cette baisse d'expertise.

Au 2^e semestre 2023, les taux ont continué de monter et le taux sans risque de l'OAT 10 ans a atteint son plus haut au mois d'octobre. Les actifs immobiliers ont vu leur valorisation s'ajuster à la baisse afin d'intégrer une prime de risque cohérente comparativement aux autres produits financiers (produits monétaires et obligataires).

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation d'Unipierre atteint 151,6 M€, soit 2 243,37 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 161 M€ par part au 31 décembre 2023. La baisse des valeurs d'expertises de 7,65 % explique la baisse de 7,14 % de la valeur de réalisation sur un an.

La baisse de valeurs du patrimoine de votre SCPI reflète l'évolution des taux sans risque et leurs impacts sur l'immobilier, l'état locatif d'Unipierre s'est amélioré et le patrimoine reste de qualité dans des zones parisiennes stratégiques. Au sein d'Unipierre Assurance, les actifs les plus impactés sont les bureaux de votre SCPI avec des baisses comprises entre 8 et 14 % tandis que les actifs résidentiels ne baissent de 3 % en moyenne sur un an.

L'investissement en parts d'Unipierre Assurance étant clos depuis fin mai 2021 pour la plupart des contrats d'assurance, la collecte s'est arrêtée en 2022. Le nombre de part en jouissance reste stable à 67 567 en 2023.

Distribution et report à nouveau 2023

(en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 869 265,23	27,67
Résultat comptable	4 246 148,04	62,84
Distribution brute annuelle	-3 513 484,00	-52,00
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat (1)	2 601 929,27	38,51

Les perspectives 2024 de la SCPI

Perspectives et distribution prévisionnelle 2024 de la SCPI

En 2023, le résultat comptable s'est amélioré significativement. Le patrimoine diversifié sectoriellement et sa localisation parisienne, nous permet d'être optimiste sur la résilience des loyers.

La SCPI est dotée de près de 25 millions d'euros de trésorerie, permettant de générer des produits financiers à hauteur de 756 K€ en 2023. Ce placement devrait continuer d'être rémunérateur en 2024.

La distribution 2024

La stratégie de distribution fixée par la Société de Gestion est de conserver la cible de distribution de 12 € par part et par trimestre . Le dividende du 4^e trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2024 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2025.

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	5 495 794,75	4 486 370,53	
Autres produits		5 526,15	
Produits financiers ⁽²⁾	755 951,61	2 697,78	
Sous-total produits	6 251 746,36	4 494 594,46	39,09 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-531 850,43	-453 057,17	
Frais généraux	-1 099 978,77	-1 096 018,06	
Travaux de remise en état	-961,82	-7 935,01	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-316 756,05	-39 377,06	
Provisions pour charges non récupérables	-56 079,25	-42 417,62	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-2 005 626,32	-1 638 804,92	22,38 %
Résultat exceptionnel	28,00	-28,00	
Résultat comptable	4 246 148,04	2 855 761,54	48,69 %
Résultat comptable par part	62,84	42,27	48,70 %
Dividende brut par part	-52,00	-40,00	30,00 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁵⁾	38,51	27,67	39,20 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de rémunération des comptes bancaires. (3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact revalorisations de charges sur exercices antérieurs. (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) Le report à nouveau tient compte de l'abandonnement suite aux nouvelles souscriptions.

Précisions sur certains postes de charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-147 638,85	-114 202,69	
Assurances	-7 105,26	-6 831,69	
Honoraires	-161 597,83	-159 738,99	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-197 541,15	-143 719,64	
Autres	-17 967,34	-28 564,16	
Total	-531 850,43	-453 057,17	17,39 %

Dont entretien et réparations -147 638,85 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-990 776,34	-894 111,11	
Honoraires de commissaires aux comptes	-12 057,75	-6 605,00	
Frais divers de gestion	-97 144,68	-195 301,95	
Total	-1 099 978,77	-1 096 018,06	0,36 %

Il convient de préciser que :

- la rémunération de gestion est calculée au taux de 3,33 % TTI sur les loyers encaissés afférents à l'habitation, 6,46 % TTI pour les bureaux et de 6,88 % TTI sur les produits de trésorerie. A cette rémunération s'ajoute une commission de 0,40 % TTI sur l'encours revalorisé des parts au titre des frais administratifs, dont 0,20 % TTI de l'encours revalorisé des parts, rétrocédé par la Société de Gestion à PREDICA.

- Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires comptables (15 456,00 €),
- la TVA non récupérable (16 823,47 €)
- les honoraires dépositaire (40 038,79 €),
- les frais bancaires (7 324,09 €).

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2024-2028.

	(en €)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2022	-42 000,00
Dotations aux provisions	-136 800,00
Reprise de provisions	42 000,00
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2023	-136 800,00
Solde dotation reprise	-94 800,00
Charge de gros entretien	-4 264,61
Impact net gros entretien	-99 064,61

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
1 Rue de La Néva	75008	Paris	Reprise Provision N-1	-3 768,76
63 Rue Bayen / 19 rue Bacon	75017	Paris	Reprise Provision N-1	-495,85
Total				-4 264,61

Travaux de remise en état

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
63/65 rue Bayen / 19 rue bacon	75017	Paris	Remise en état suite à divers locataires partis	-963,75
1 rue de la Neva	75008	Paris	Remise en état suite à divers locataires partis	1,93
Total				-961,82

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables s'élève à -46 952,72 €.

La provision pour charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

Le poste se décompose de la manière suivante :

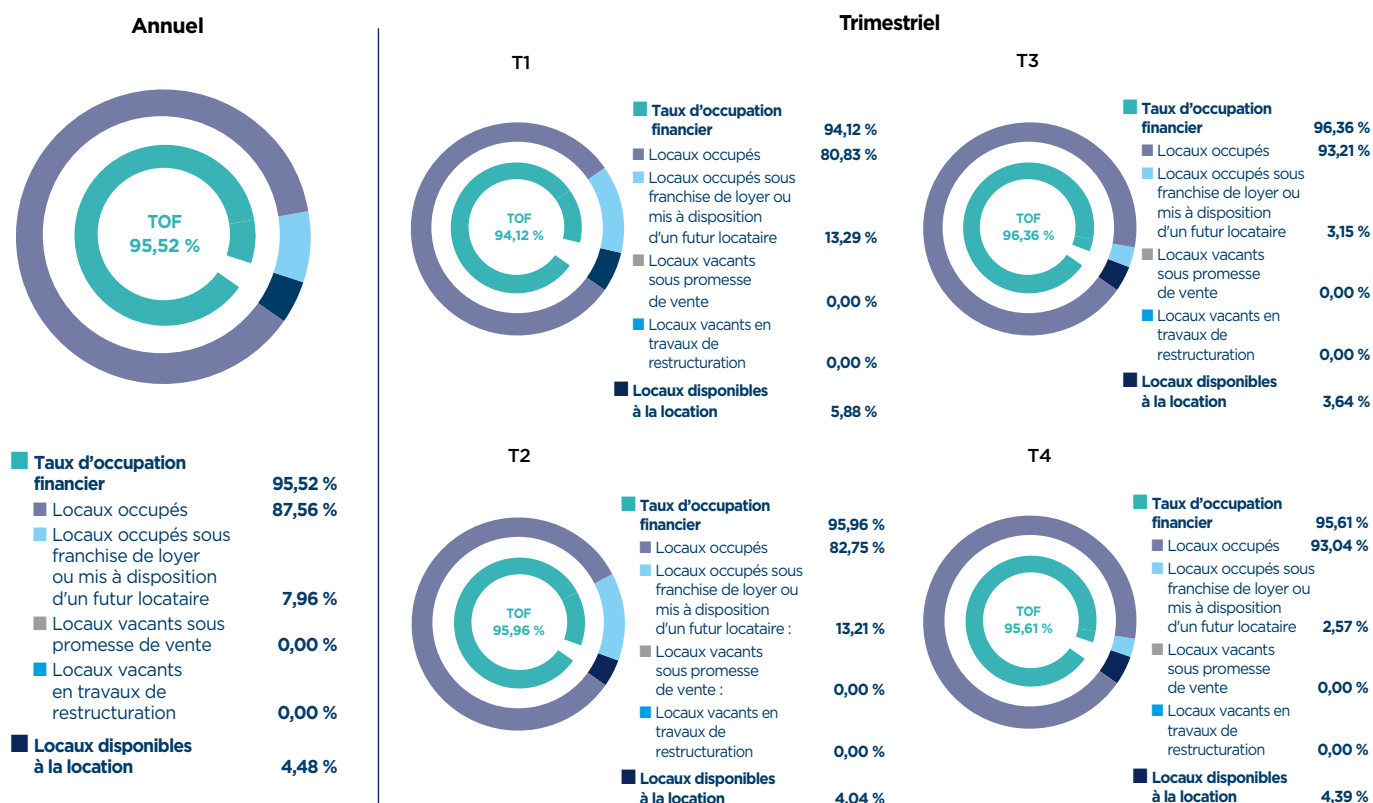
- Provision pour charges sur locaux vacants : -27 455,14 €,
- Charges non récupérables par nature : -19 497,58 €,
- Impact des redevances de charges intervenues dans l'exercice : - 9 126,51 €.

Politique d'acquisition et de cession

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisition ni de cession cette année.

Situation Locative

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2023 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM⁽¹⁾ mise en place depuis le 01/01/2022



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM⁽¹⁾ applicable à compter du 1^{er} janvier 2022 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux 2023

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 9 nouveaux baux durant l'année 2023. Un local commercial en pied d'immeuble, d'une surface de 140 m², a également trouvé preneur à compter du 1^{er} mai 2023

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel (en €)
47-49 rue de la Chaussée d'Antin / 26 Rue de Mogador 75009 PARIS	140	75 000
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	83	24 434
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	103	30 043
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	40	12 108
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	40	10 798
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	43	13 303
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	103	29 360
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	59	19 816
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	83	26 287
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	58,95	20 084

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, il y avait 9 lots vacants.

Adresse immeuble	Typo	(en m ²)
47-49 rue de la Chaussée d'Antin / 26 Rue de Mogador 75009 PARIS	Résidentiel	100
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	Résidentiel	44
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	Résidentiel	44
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	Résidentiel	66
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	Résidentiel	44
19 rue Roger Bacon 75017 Paris	Bureaux	188
1 rue de la Néva 75008 Paris	Commerce	79,83
1 rue de la Néva 75008 Paris	Résidentiel	33,9
1 rue de la Néva 75008 Paris	Résidentiel	141,4

Les expertises

La société CBRE VALUATION, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2023 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine d'UNIPIERRE ASSURANCE.

Sur la base des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 129 090 000 € hors droits et à 138 510 000 € droits inclus. La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 151 577 801,72 €.

(en €)	31/12/2023	31/12/2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	151 577 801,72	163 241 109,18	-7,14 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération maximale de la Société de Gestion depuis le 1^{er} janvier 2009 est la suivante :

- 1,50 % H.T de la souscription brute initiale des clients au titre des contrats en unités de compte à titre de commission de souscription,
- sur l'habitation : 3,33 % TTI des loyers, droit au bail compris et sur les locaux d'entreprise : 6,46 % H.T. des loyers H.T. au titre de la gestion locative,
- 6,88 % TTI des produits de trésorerie au titre de la gestion de la trésorerie,
- 0,40 % TTI de l'encours revalorisé des parts au titre des frais administratifs, dont 0,20 % TTI de l'encours revalorisé des parts, rétrocedé par la Société de Gestion à Prédica.

A cette rémunération s'ajoute, en cas de réemploi, une commission d'arbitrage qui se décompose d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,50 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

Cette rémunération sera ramenée à 0,50 % HT partagée entre le vendeur et l'acquéreur en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-228 572,42	-231 358,10	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-189 223,94	-70 792,25	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	74 589,86	73 577,93	
Provision pour contentieux fin de période	-343 206,50	-228 572,42	50,15 %

La provision pour créances douteuse de votre SCPI s'établit au 31/12/2023 à 343 206,50 euros contre 228 572,42 euros au 31/12/2022. Cette nouvelle provision est le résultat d'une dotation de 189 223,94 euros, d'une reprise pour diminution de créance de 74 589,86 euros.

Contentieux significatifs

Il n'y a pas de contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI.

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2023.

Aucune part en attente de cession au 31/12/2023.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

Performance

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPI), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

Ainsi, le taux de distribution :

- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
- remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
- est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier.

Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année } n^{(1)}}{\text{Prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n}$$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

	2023	2022
Taux de distribution	2,13 %	1,67 %
• Dividende brut par part	52,00 €	40,00 €
- Dont revenus non récurrents ⁽¹⁾ en %	0,00 %	0,00 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	2 445,25 €	2 388,91 €

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part		2023	2022
Dividende brut par part	= A + B	52,00 €	40,00 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	52,00 €	40,00 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,00 €	n.c.
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽¹⁾	(3)	0,00 €	0,00 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers	C = A - (3)	52,00 €	40,00 €

(1) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale des porteurs.
n.c. : non concerné

Rendement global immobilier

$$\text{Rendement global immobilier} = \frac{\text{Taux de distribution de l'année } n}{\text{Prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n} + \frac{\text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années } n \text{ et } n-1}{\text{Prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n-1}$$

	2023	2022
Rendement global immobilier	-5,01 %	+0,48 %

Evolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

	2023 ⁽¹⁾	2022	2021	2020	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier de l'année n	2 445,25 €	2 388,91 €	2 350,32 €	2 067,06 €	2 012,37 €
Variation n/n-1	2,36 %	1,64 %	13,7 %	2,72 %	3,19 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	2 243,37	2 415,99	2 445,25 €	2 388,91 €	2 350,32 €
Variation n/n-1	-7,14 %	-1,20 %	2,36 %	1,64 %	13,70 %

(1) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes 2023.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Le portefeuille est exposé aux principaux risques suivants.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le Fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

d. Risque lié au levier

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts. Le Fonds peut contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Le Fonds n'a pas recours à l'endettement au 31/12/2023.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 83,3 %
- levier méthode de l'engagement : 100,0 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable. Le Fonds n'a pas recours à l'endettement au 31/12/2023.

Le Fonds n'est pas exposé au risque de change.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en oeuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2024

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI. Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

■ Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

■ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année.

Pour votre SCPI, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

■ Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs

- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

■ Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

1. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;

2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option),

la quote-part de résultat susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

- Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

Le régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut.

- La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** translucide fiscalement et **imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des **organismes sans but lucratif** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-O A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : les Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les îles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

■ Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéficiaires de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

■ Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf placement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

■ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
62,84	-52,00	82,23	69,15	13,08

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2023.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI.

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

■ Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire un Vice-Président, et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, le Conseil de Surveillance se réunit 2 fois par an (mars et décembre), sur la convocation, soit du président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II - Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

■ Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

■ Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,

- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPI, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

■ Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires¹) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :
9 774 405 euros, soit 79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

¹ Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

■ Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100% sur la performance d'un panier de fonds représentatif
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 - 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son adhésion à la coalition Net Zéro des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses Fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des Fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zéro 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de Fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure depuis 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière Assemblée Générale en 2023 à ses actionnaires.



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- BIG - Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.



L'évaluation des actifs immobiliers du Fonds en termes d'ESG (Environnement, Social, Gouvernance)

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier a consolidé son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100). Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

1. A l'acquisition : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :

- Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
 - "Best-in-progress", c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG
 - "Best-in-Class", c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
- Dans le cadre d'un fonds non labellisé comme **UNIPIERRE ASSURANCE**, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.

2. En phase de gestion courante : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble.

Concernant Unipierre Assurance

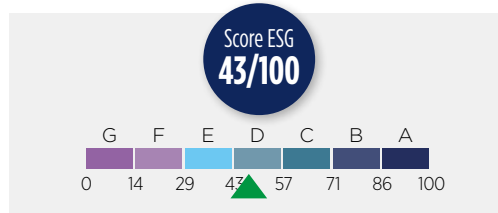
• Evaluation ESG

L'ensemble des actifs du fonds Unipierre Assurance a pu bénéficier de la réalisation de l'évaluation ESG d'Amundi Immobilier. Ces notes établies sur l'ensemble des actifs gérés par le fonds sont ensuite agrégées à l'échelle de celui-ci, pondérées par leur valeur vénale.

Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Ainsi, en 2023, Unipierre Assurance obtient le Score ESG de 43/100.

Score ESG d'UNIPIERRE ASSURANCE au 31/12/2023 :



• Score de risque physique lié au changement climatique

L'un de ces critères supplémentaires est l'analyse de l'exposition des actifs face aux risques liés aux changements climatiques.

Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation de cinq risques physiques liés aux changements climatiques pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat. Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels.

- la hausse du niveau de la mer,
- les inondations dues aux pluies,
- les tempêtes,
- la hausse de la température moyenne,
- les phénomènes de canicules.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort. Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

A partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds Unipierre Assurance mesure son exposition globale à ces mêmes risques :

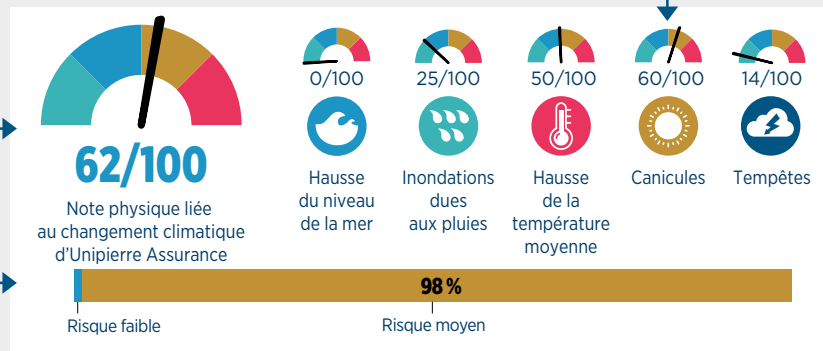
Pour UNIPIERRE ASSURANCE : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise en 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements d'UNIPIERRE ASSURANCE avec une note de 62/100 qui est donc moyennement exposé

La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique d'Unipierre Assurance est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 5 aléas climatiques. **Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 60/100.**

Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 62/100.**

Enfin, la répartition des actifs d'Unipierre Assurance selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.



■ Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR - Article 7 du Règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI Unipierre Assurance est classifiée **Article 6** au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Unipierre Assurance ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

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

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	116 149 204,58	115 689 530,21
Valeur de réalisation	151 577 801,72	163 241 109,18
Valeur de reconstitution	160 997 801,72	173 431 109,18
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 719,02	1 712,22
Valeur de réalisation	2 243,37	2 415,99
Valeur de reconstitution	2 382,79	2 566,80

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	60 358 584	71 437 080	77 296 648	77 296 648	77 296 648
Nombre de parts au 31 décembre	52 761	62 445	67 567	67 567	67 567
Nombre d'associés au 31 décembre	11	10	8	8	9
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (en €)	2 561 310,58	21 113 124,74	12 102 861,52	0,00	0,00
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)					
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (en €)	2 068,91	2 350,32	2 388,91	2 445,25	2 415,99

(1) diminué des retraits réalisés - (2) prix payé par le souscripteur.

Revenus bruts par part

(en €)	Acompte
20/04/2023	12
20/07/2023	12
20/10/2023	12
20/01/2024	16
Total année	52

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en €)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau (RAN) avant affectation du résultat	24,99	17,17	20,60	25,40	27,67
Dividende brut versé au titre de l'année	40,00	40,00	40,00	40,00	52,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur				2,00	
Résultat de l'exercice	32,53	43,53	45,11	42,27	62,84
Report à nouveau (RAN) après affectation du résultat ⁽¹⁾	17,17	20,60	25,40	27,67	38,51

(1) Le report à nouveau tient compte du nouvel abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Emploi des fonds

(en €)	2022	Variation	2023
I - Fonds collectés	115 070 166,07	-272 989,67	114 797 176,40
Capital	77 296 648,00		77 296 648,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	37 773 518,07	-272 989,67	37 500 528,40
II - Emplois des fonds	-91 939 272,43	-1 281 566,29	-93 220 838,72
Plus ou moins values comptables	-1 249 901,09		-1 249 901,09
Report à nouveau	1 581 049,69	288 215,54	1 869 265,23
Investissements	-92 270 421,03	-1 569 781,83	-93 840 202,86
Total I - II	23 130 893,64	-1 554 555,96	21 576 337,68
Engagements			
Sommes restant à payer sur investissements			
Total III	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir (I - II + III)	23 130 893,64	-1 554 555,96	21 576 337,68

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		15	23	7	50	95
Montant total des factures concernées (en HT €)		76 083	191 976	158 891	265 230	692 181
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,22 %	3,09 %	2,55 %	4,26 %	11,13 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce. Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	1			23	27
Montant total des factures concernées (en €)	83 893,53	775,01			55 119,91	139 788,45
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	2,95%	0,03 %			1,94 %	4,92 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Euros pour une part	en % des produits locatifs	Euros pour une part	en % des produits locatifs	Euros pour une part	en % des produits locatifs	Euros pour une part	en % des produits locatifs	Euros pour une part	en % des produits locatifs
Nombre de parts en jouissance	52 761		55 733		64 773		67 567		67 567	
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	66,70	98,76 %	71,57	99,95 %	66,09	95,59 %	66,40	99,82 %	81,31	87,87 %
Produits financiers avant prélèvement	-0,01	-0,01%				0,00 %	0,04	0,06 %	11,19	12,09 %
Produits divers	0,84	1,25 %	0,03	0,05 %	3,05	4,41 %	0,08	0,12 %	0,03	0,03 %
Total des revenus	67,54	100,00 %	71,61	100,00 %	69,13	100,00 %	66,52	100,00 %	92,53	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-13,42	-19,87 %	-12,81	-17,89 %	-13,02	-18,83 %	-13,23	-19,89 %	-14,66	-15,85 %
Autres frais de gestion	-2,88	-4,27 %	-2,92	-4,07 %	-1,69	-2,45 %	-1,87	-2,81 %	-2,73	-2,95 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-7,29	-10,79 %	-3,79	-5,29 %	-1,92	-2,77 %	-1,60	-2,41 %	-2,26	-2,45 %
Charges locatives non récupérables	-11,70	-17,33 %	-8,20	-11,45 %	-5,65	-8,17 %	-6,73	-10,11 %	-6,52	-7,04 %
Sous-total charges externes	-35,29	-52,26 %	-27,71	-38,69 %	-22,28	-32,22 %	-23,43	-35,22 %	-26,17	-28,28 %
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provision nette ⁽²⁾										
- pour travaux							-0,62	-0,93 %	-2,02	-2,19 %
- autres	0,46	0,69 %	-0,25	-0,35 %	-1,55	-2,24 %	-0,18	-0,26 %	-1,48	-1,60 %
Sous-total charges internes	0,46	0,69 %	-0,25	-0,35 %	-1,55	-2,24 %	-0,80	-1,20 %	-3,50	-3,79 %
Total des charges	-34,83	-51,57 %	-27,96	-39,05 %	-23,83	-34,46 %	-24,23	-36,42 %	-29,67	-32,07 %
Charges financières	-0,26	0,38 %	-0,12	-0,17 %	-0,22	-0,32 %	-0,03	-0,04 %	-0,01	-0,01 %
Résultat courant	32,45	48,05 %	43,53	60,78 %	45,09	65,22 %	42,27	63,54 %	62,84	67,92 %
Produits exceptionnels	0,08	0,12 %			0,02	0,03 %			0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	32,53	48,17 %	43,53	60,79 %	45,11	65,25 %	42,27	63,54 %	62,84	67,92 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ Dotation (-) Reprise (+)	7,23	10,71 %	-3,53	-4,06 %	-5,11	-8,79 %	-2,27	-6,41 %	-10,84	-11,72 %
Revenu brut distribué ⁽⁴⁾	40,00	58,88 %	40,00	56,73 %	40,00	56,45 %	40,00	57,13 %	52,00	56,20 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN							2,00	3,01 %		

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) pour une année entière de jouissance.

Comptes annuels - au 31 décembre 2023

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	93 811 202,86	129 090 000,00	92 241 421,03	139 780 000,00
Immobilisations en cours	29 000,00		29 000,00	
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	93 840 202,86	129 090 000,00	92 270 421,03	139 780 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-178 800,00		-42 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-178 800,00	0,00	-42 000,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	93 661 402,86	129 090 000,00	92 228 421,03	139 780 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	4 530,99	4 530,99	4 095,69	4 095,69
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	4 530,99	4 530,99	4 095,69	4 095,69
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	720 857,03	720 857,03	552 612,64	552 612,64
Provisions pour dépréciation des créances	-343 206,50	-343 206,50	-228 572,42	-228 572,42
Autres créances	467 394,12	467 394,12	366 000,02	366 000,02
Sous-total 2 - Créances	845 044,65	845 044,65	690 040,24	690 040,24
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	24 930 354,27	24 930 354,27	20 946 036,67	20 946 036,67
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	400 757,93	400 757,93	5 005 275,73	5 005 275,73
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	25 331 112,20	25 331 112,20	25 951 312,40	25 951 312,40
TOTAL III - Actifs d'exploitation	26 180 687,84	26 180 687,84	26 645 448,33	26 645 448,33

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	-14 663,15	-14 663,15
Dettes				
Dettes financières	-1 512 461,74	-1 512 461,74	-1 154 363,06	-1 154 363,06
Dettes d'exploitation	-793 646,82	-793 646,82	-1 038 745,25	-1 038 745,25
Dettes diverses	-1 391 314,05	-1 391 314,05	-979 805,83	-979 805,83
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-3 697 422,61	-3 697 422,61	-3 187 577,29	-3 187 577,29
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	4 536,49	4 536,49	3 238,14	3 238,14
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	4 536,49	4 536,49	3 238,14	3 238,14
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	116 149 204,58		115 689 530,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		151 577 801,72		163 241 109,18

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	77 296 648,00			77 296 648,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	77 296 648,00	0,00	0,00	77 296 648,00
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	43 970 694,05			43 970 694,05
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-6 197 175,98		-272 989,67	-6 470 165,65
Sous-total 2 - Primes d'émission	37 773 518,07	0,00	-272 989,67	37 500 528,40
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-1 249 901,09			-1 249 901,09
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	1 581 049,69	288 215,54		1 869 265,23
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	331 148,60	288 215,54	0,00	619 364,14
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 855 761,54	-2 855 761,54	4 246 148,04	4 246 148,04
Acomptes sur distribution	-2 567 546,00	2 567 546,00	-3 513 484,00	-3 513 484,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	288 215,54	-288 215,54	732 664,04	732 664,04
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	115 689 530,21	0,00	459 674,37	116 149 204,58

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2023.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2023.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	5 493 636,20		4 486 370,53	
Charges facturées	725 725,11		720 905,81	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	2 158,55		5 526,15	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	272 989,67		405 856,18	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		6 494 509,53		5 618 658,67
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	725 725,13		720 905,81	
Travaux de gros entretiens	4 264,61		-14 500,41	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	148 645,29		122 827,35	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	136 800,00		42 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	713 235,86		860 430,90	
Sous-total 2 - Charges immobilières		1 728 670,89		1 731 663,65
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		4 765 838,64		3 886 995,02
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	74 589,86		73 577,93	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2,35		912,24	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		74 592,21		74 490,17
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	990 776,34		894 111,11	
Charges d'exploitation de la société	184 161,29		127 031,04	
Dotation aux amortissements d'exploitation	189 223,94		70 792,25	
Dotations aux provisions d'exploitation	-14 663,15		14 663,15	
Dépréciation des créances douteuses				
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		1 349 498,42		1 106 597,55
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-1 274 906,21		-1 032 107,38

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	755 951,61		2 697,78	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		755 951,61		2 697,78
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	764,00		1 795,88	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		764,00		1 795,88
Total III - Résultat financier (1-2)		755 187,61		901,90
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-28,00		28,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		-28,00		28,00
Total IV Résultat exceptionnel (1-2)		28,00		-28,00
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		4 246 148,04		2 855 761,54

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le

respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Événements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur

les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 27 février 2024.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Pour les baux d'habitation, le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

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.

Charges prélevées sur la prime d'émission

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 6,46 % TTI du montant hors taxes des recettes locatives assujetties à TVA,
- 3,33 % TTI du montant hors taxes des recettes locatives non assujetties à TVA,
- 6,88 % TTI sur les produits de trésorerie,
- 0,40 % TTI du montant des encours.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	31 489 697,18	59 200 000,00	30 078 461,38	61 130 000,00
Bureaux	58 960 675,68	65 290 000,00	58 802 129,65	73 800 000,00
Commerces	3 389 830,00	4 600 000,00	3 389 830,00	4 850 000,00
Total	93 840 202,86	129 090 000,00	92 270 421,03	139 780 000,00

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Code Postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nombre de parkings	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Bureaux Paris									
50 rue de Miromesnil	75008 - PARIS	06/11/1991	14/03/1905	Bureaux	250		2 226 347,67	431 299,32	2 657 646,99
11 bis rue de Torricelli	75017 - PARIS	15/06/2011	06/06/1905	Bureaux	1863	7	13 617 000,00	3 634 797,43	17 251 797,43
47-49 rue de la chaussée d'Antin / 26 rue Mogador	75009 - PARIS	21/11/2013	Restructuration lourde en 1979	Bureaux	2 594		19 500 000,00	625 231,26	20 125 231,26
Rue Froissart	75003 - PARIS	12/10/2022	Restructuration à neuf en 2021	Bureaux	811		18 926 000,00		18 926 000,00
Sous-total bureaux Paris				4 immeuble(s)	5 518	7	54 269 347,67	4 691 328,01	58 960 675,68
Commerces Paris									
38 rue Chateaudun / 74 rue Taitbout	75009 - PARIS	15/10/2007	1997	Commerces	209		1 224 105,00		1 224 105,00
51 rue Damrémont	75018 - PARIS	15/10/2007	1927	Commerces	577		2 165 725,00		2 165 725,00
Sous-total commerces Paris				2 immeuble(s)	786	0,00	3 389 830,00	0,00	3 389 830,00
Résidentiel Paris									
63/65 rue Bayen / 19 rue bacon	75017 - PARIS	23/12/1994	1975	Résidentiel	4 535	80	13 567 962,53	3 674 518,44	17 242 480,97
1 rue de la Neva	75008 - PARIS	30/06/2009	1900	Résidentiel	2 010	7	12 890 000,00	1 357 216,21	14 247 216,21
Sous-total résidentiel Paris				2 immeuble(s)	6 545	87	26 457 962,53	5 031 734,65	31 489 697,18
Total 2023				8 immeuble(s)	12 849	94	84 117 140,20	9 723 062,66	93 840 202,86
Rappel 2022				8 immeuble(s)	12 849	94	84 117 140,20	8 153 280,83	92 270 421,03

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Plan pluri-annuel de gros entretien

(en €)	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Plan gros entretien au 31/12/2023	171 000,00		13 000,00			184 000,00
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2023	171 000,00	0,00	7 800,00	0,00	0,00	178 800,00

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	2 228 135,19			2 228 135,19
Frais d'augmentation de capital	10 049,91			10 049,91
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	2 238 185,10	0,00	0,00	2 238 185,10
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencement et installations	92 241 421,03	1 569 781,83		93 811 202,86
Conventions d'assistance				
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	29 000,00			29 000,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	95 772,07			95 772,07
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	92 366 193,10	1 569 781,83	0,00	93 935 974,93
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	4 095,69		-435,30	4 530,99
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	4 095,69	0,00	-435,30	4 530,99
Total	94 608 473,89	1 569 781,83	-435,30	96 178 691,02

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	10 049,91			10 049,91
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	10 049,91	0,00	0,00	10 049,91
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	2 228 135,19			2 228 135,19
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	95 772,07			95 772,07
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	2 323 907,26	0,00	0,00	2 323 907,26
Total	2 333 957,17	0,00	0,00	2 333 957,17

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	306 033,39	163 271,23			163 271,23
Locataires douteux	246 579,25	557 585,80			557 585,80
Dépréciation des créances	-228 572,42	-343 206,50			-343 206,50
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	15 012,02	15 012,02			15 012,02
Etat et autres collectivités	235 799,40	337 198,35			337 198,35
Associés opération sur capital	5 917,87	5 917,87			5 917,87
Syndic					
Autres débiteurs	109 270,73	109 265,88			109 265,88
Total	690 040,24	845 044,65	0,00	0,00	845 044,65

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotations	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien	42 000,00	163 800,00	27 000,00		178 800,00
Total	42 000,00	163 800,00	27 000,00	0,00	178 800,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	14 663,15				
Dépôts de garantie reçus	1 154 363,06			1 512 461,74	1 512 461,74
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 038 745,25	793 646,82			793 646,82
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs		45 590,15			45 590,15
Dettes aux associés	675 670,00	1 081 072,00			1 081 072,00
Dettes fiscales	111 604,58	212 299,74			212 299,74
Autres dettes diverses	192 531,25	52 352,16			52 352,16
Total	3 187 577,29	2 184 960,87	0,00	1 512 461,74	3 697 422,61

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	14 663,15		14 663,15	
Total	14 663,15		14 663,15	0,00

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	20 946 036,67	102 196 868,12	98 212 550,52	24 930 354,27
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 005 275,73	120 458 428,48	125 062 946,28	400 757,93
Total	25 951 312,40	222 655 296,60	223 275 496,80	25 331 112,20

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	3 238,14	1 298,35		4 536,49
Total	3 238,14	1 298,35	0,00	4 536,49

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	67 567			67 567
Valeur nominale (en €)	1 144,00			1 144,00
Total	77 296 648,00	0,00	0,00	77 296 648,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Acomptes	Diminution	Fin d'exercice
Capital	77 296 648,00				77 296 648,00
Prime d'émission	43 970 694,05				43 970 694,05
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 197 175,98			-272 989,67	-6 470 165,65
Plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles	-1 249 901,09				-1 249 901,09
Distribution plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles					
Report à nouveau	1 581 049,69		2 855 761,54	-2 567 546,00	1 869 265,23
Résultat et distribution	288 215,54		4 246 148,04	-3 513 484,00	732 664,04
Total	115 689 530,21				116 149 204,58

Plus ou moins-values de cessions

Il n'y a pas eu de cession en 2023.

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 249 901,09			-1 249 901,09
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	-1 249 901,09	0,00	0,00	-1 249 901,09

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	110 248,01	59 500,58
- Taxes bureaux	97 054,39	91 531,00
- Charges locatives	582 911,32	541 863,60
- Divers	-64 488,61	28 010,63
Total	725 725,11	720 905,81
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	2 158,55	1 248,38
- Indemnités de résiliation		
- Divers		4 277,77
Total	2 158,55	5 526,15
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	272 989,67	404 637,50
- Remboursement assurance		1 218,68
Total	272 989,67	405 856,18

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	39 224,44	8 632,94
- Charges non récupérables	169 645,54	141 378,43
- Assurances non récupérables	7 105,26	6 831,69
Total	215 975,24	156 843,06
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	101 637,77	121 343,19
- Honoraires de relocation	37 144,05	73 992,27
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats		13 581,64
- Commissions d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition	272 989,67	404 637,50
- Honoraires divers	40 857,88	54 640,54
Total	452 629,37	668 195,14
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	128 812,90	86 196,71
- Taxes sur les ordures ménagères		1 252,42
- Taxes sur les bureaux	4 864,04	6 752,25
- Autres taxes	63 864,21	49 518,26
Total	197 541,15	143 719,64

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	720,00	1 954,00
- Informations associés		
- Frais d'assemblée		-1 200,00
- Affranchissements		
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais		
Total	720,00	754,00
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres		
- Honoraires	46 080,41	30 408,64
- Coût Dépositaire	40 038,79	38 020,45
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	-1 783,00	12 683,00
- Tva non récupérable	16 823,47	32 392,04
Total	101 159,67	113 504,13
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence		
- Perte sur créances irrécouvrables	75 720,51	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,02	5 175,97
Total	75 721,53	5 175,97

Détail du calcul des commissions ⁽¹⁾

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Recettes locatives encaissées non assujetties	1 798 212,10	3,33 %	59 880,46
Recettes locatives encaissées assujetties	3 456 433,05	6,46 %	223 285,54
Produits financiers perçus	755 951,61	6,88 %	52 009,47
Encours	163 900 199,80	0,40 %	655 600,81

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans les statuts.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Cessions valeurs mobilières de placement	744 326,56	
- Intérêts sur comptes bancaires	11 625,05	2 697,78
Total 1 - Produits financiers	755 951,61	2 697,78
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	764,00	1 795,88
Total 2 - Charges financières	764,00	1 795,88
Résultat financier (1-2)	755 187,61	901,90

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux	-28,00	28,00
Total 2 - Charges exceptionnelles	-28,00	28,00
Résultat exceptionnel (1-2)	28,00	-28,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi Immobilier	83 893,53	990 776,28
Total	83 893,53	990 776,28

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Le présent rapport est établi en application de l'article XXII des statuts fixant le rôle et les missions du Conseil de Surveillance. Votre Conseil a été tenu régulièrement informé de la gestion de votre Société au cours de l'exercice 2023 et a ainsi pu assurer sa mission de contrôle en collaboration avec la Société de Gestion.

Commentaires sur le résultat de l'exercice

Au 31 décembre 2023, le résultat est de 4 246 148€ contre 2 855 762€ à la clôture de l'exercice précédent, les principales variations sur l'année étant les suivantes :

- +1M€ sur les loyers perçus dont 503k€ supplémentaires perçus sur l'actif rue Froissart, acquis le 12 octobre 2022.
- +753k€ sur les produits financiers, le placement de la trésorerie sur des OPCVM monétaires rapporte plus de 3 % en 2023.
- -190K€ de créances douteuses
- -97k€ sur la rémunération de gestion qui est dépendante des produits de votre SCPI ;

En 2023, le résultat par part est de 62,84 € contre 42,27 € l'an passé.

Politique de travaux

La Société de Gestion poursuit la politique de travaux engagée sur le patrimoine de la SCPI.

Des travaux d'investissement ont été réalisés au cours de l'exercice 2023 pour près de 1,5 M€.

Politique d'arbitrage – acquisition

Aucune acquisition ni cession n'a été effectuée en 2023.

Dividende 2023

La Société de Gestion, avec notre adhésion, a décidé d'augmenter la distribution à 52 € par part et de doter le report à nouveau à hauteur de 10,54 € par part. Avec un niveau de 38,51€ par part après affectation du résultat 2023, Unipierre Assurance dispose de réserves permettant de couvrir presque 9 mois de distribution sur la base de la distribution 2023.

Dividende prévisionnel 2024

La Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance, a décidé de fixer l'objectif de distribution 2024 entre 48 et 52 € par part, soit 12 € par part et par trimestre.

Un ajustement pourra intervenir sur le dernier trimestre en fonction du résultat 2024 et du prévisionnel 2025.

Valeurs de la société

Au 1^{er} semestre, l'évolution des valeurs des actifs immobilier a conduit, une demande de valorisation "exceptionnelle" de la part des régulateurs financiers aux sociétés de gestion. En effet ces campagnes sont traditionnellement réalisées une fois par an. Le résultat de cette campagne d'expertise a entraîné une baisse du portefeuille immobilier de 2,60 %, le conseil de surveillance a validé une valeur de réalisation de 2 349,62 € suite à la baisse de ces expertises, la valeur a été effective au 01/01/2024. Cette valeur est retenue comme valeur de souscription au 01/01/2024.

Sur l'année 2023, la valeur du patrimoine immobilier résultant des expertises est en baisse de 7,65 %, soit 129 090 K€ en 2023 contre 139 780K€ en 2022.

En conséquence, la valeur de réalisation s'élève à 151 578 K€, soit une baisse de la valeur de réalisation de -7,14 % sur un an. La valeur de réalisation s'établit ainsi à 2 243,37 € à fin 2023.

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération maximale de la Société de Gestion depuis le 1er janvier 2020 est la suivante :

- 1,50 % TTI de la souscription brute initiale des clients au titre des contrats en unités de compte au titre de la commission de souscription,
- sur l'habitation : 3,33 % TTI des loyers, droit au bail compris et sur les locaux d'entreprise : 6,46 % TTI des loyers H.T. au titre de la gestion locative,
- 6,88 % TTI des produits de trésorerie au titre de la gestion de la trésorerie,
- 0,40 % TTI de l'encours revalorisé des parts au titre des frais administratifs, dont 0,20 % TTI de l'encours revalorisé des parts, conservé par la Société de Gestion.

À cette rémunération s'ajoute, en cas de réemploi, une commission d'arbitrage qui se décompose d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,00 % TTI., assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,50 % TTI, assise sur le prix d'acquisition H.T. ou hors droits.

Cette rémunération est ramenée à 0,50 % TTI partagée entre le vendeur et l'acquéreur en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion.

Perspectives 2024

1. Collecte

L'investissement en parts d'Unipierre Assurance étant clos depuis fin mai 2021 pour la plupart des contrats d'assurance, la collecte a été stoppée en 2022. Le nombre de part en jouissance reste stable à 67 567 en 2023.

Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la Société soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette comptable des autres actifs et qui s'élève à 116 149 204,58 €, soit 1 719,02 € par part,
- la valeur de réalisation correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur des autres actifs et qui s'élève à 151 577 801,72€ soit 2 243,37 € par part,
- la valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine, elle s'élève à 160 997 801,72 € soit 2 382,79 € par part.

Le Conseil de Surveillance donne son accord sur les différents documents soumis à l'Assemblée Générale ainsi qu'un avis favorable sur le texte des résolutions proposées par la Société de Gestion.

Le Président du Conseil de Surveillance,
M. Emmanuel CHABAS

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société UNIPIERRE ASSURANCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société UNIPIERRE ASSURANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'Organe délibérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions entre votre S.C.P.I. et la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de la gestion locative :

La rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 3,33 % TTI pour les loyers non assujettis, 6,46 % TTI pour les loyers assujettis et 6,88 % TTI sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2023 la rémunération s'est élevée à 335 175,47 €.

Rémunération d'arbitrage :

La commission d'arbitrage est composée d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1%, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égales à 1,5 % TTI, assise sur le prix d'acquisition TTI ou hors droits. Cette rémunération est ramenée à 0,5 % TTI partagée entre le vendeur et l'acquéreur, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération de souscription :

La rémunération de la société de gestion est fixée à 0,40 % TTI sur l'encours revalorisés des parts au titre des frais administratifs (dont 0,20 % sont rétrocédés par la société de gestion à Predica).

Au titre de l'exercice 2023 la rémunération s'est élevée à 655 600,81 €.

Rémunération sur les cessions de parts :

La société de gestion perçoit une commission de 4,20% TTI du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts :

La société de gestion perçoit pour le remboursement des frais de constitution de dossier :

- une somme forfaitaire de 63,73 € hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation,
- une somme forfaitaire de 38 € hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de gestion,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 4 246 148,04 €
augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 869 265,23 €
constitue un bénéfice distribuable de : 6 115 413,27 €
décide de l'affecter :
- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 3 513 484,00 €
Soit 52,00 €

Par part de la SCPI en pleine jouissance
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associés

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 2 601 929,27 €
Soit 38,51 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 116 149 204,58 €, soit 1 719,02 € par part,
- valeur de réalisation : 151 577 801,72 €, soit 2 243,37 € par part,
- valeur de reconstitution : 160 997 801,72 €, soit 2 382,79 € par part.

Septième résolution

Nomination de l'Expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de "CBRE VALUATION" arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert en évaluation immobilière "BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES" pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2028.

Huitième résolution

Ratification de la cooptation de membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir :

- rappelé qu'en raison de la démission de Mme. Etoile HINI et M. Alexandre CEDARD de leur poste de membre du Conseil de Surveillance, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient vacants et qu'il a été proposé au Conseil de Surveillance, de procéder à des nominations provisoires par cooptation conformément à l'article XXII des Statuts.
- Pris acte qu'après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité, a décidé de nommer à titre provisoire à compter du 29 mars 2024, en remplacement de Mme Etoile HINI et M. Alexandre CEDARD et sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale :
 - Pierre-Antoine Levayer né le 31/05/1979 domicilié 10 ter rue Lecuicot - 75014 Paris
 - Guillaume SCHMID né le 17/08/1989 domicilié 105 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart

pour la durée restant à courir du mandat de Mme. Etoile HINI et M. Alexandre CEDARD, soit jusqu'à l'Assemblée Générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2024 qui se tiendra en 2025.

Décide de ratifier lesdites cooptations dans les conditions et modalités fixées par l'article XXII des Statuts.

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés visées au 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



UNIPIERRE ASSURANCE : 382 148 302 RCS Paris

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 452 627 276 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.