



# Accimmo Pierre



**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire  
de BNP Paribas REIM France

**Boulogne-Billancourt, le 23 octobre 2023**

Chère associée, cher associé,

Votre SCPI Accimmo Pierre détient un patrimoine constitué d'immeubles tertiaires, au service de l'activité économique en France. Malgré la stratégie de diversification entreprise depuis quelques années, Accimmo Pierre est historiquement investie dans les bureaux en Île-de-France, si bien qu'elle conserve une proportion importante – plus de 40 % de son portefeuille – de ce type d'immeubles dans cette région.

**Or, le marché locatif des bureaux est en tension dans certains secteurs de la région parisienne.** Par exemple, les Premières Couronnes Nord et Sud (Saint-Denis, Saint-Ouen, Malakoff, Montrouge, etc.) font face à une offre surabondante de bureaux. En parallèle, les évolutions des attentes des locataires (qualité environnementale des bâtiments, recherche de centralité qui favorise Paris intra-muros, services proposés aux collaborateurs), accentuées par l'essor du télétravail, y réduisent la demande de bureaux. Ainsi, les taux de vacance et les valeurs locatives de marché évoluent actuellement de manière défavorable dans ces secteurs. Dans ces marchés locatifs difficiles, les délais pour relouer les bureaux libérés par les locataires s'allongent, et les risques de baisse de loyers à la fin des baux s'accroissent, ce qui exerce des pressions négatives sur les revenus perçus par votre SCPI à court et moyen terme sur son patrimoine de bureaux. Par ailleurs, les nouvelles exigences environnementales, dans le cadre de la réglementation en vigueur (Décret Tertiaire) et de l'approche d'amélioration (« best-in-progress ») du label ISR, rendent nécessaires la réalisation de travaux, générateurs de performance dans le temps mais consommateurs de ressources dans un avenir proche. Ces facteurs réduisent, à court terme, la capacité distributive d'Accimmo Pierre.

Surtout, les dynamiques de marché ont radicalement changé depuis quelques mois. Elles freinent le déploiement de la stratégie de diversification de votre SCPI, qui repose sur la rotation du patrimoine. Concrètement, il s'agit de vendre les bureaux devenus moins performants et d'investir dans des actifs de diversification présentant des taux de rendement à l'acquisition attractifs (les investissements réalisés par la SCPI ont été effectués au taux de 5,2 % en moyenne en 2022). Cette stratégie constitue une réponse à la tendance baissière qui affecte les bureaux franciliens. Mais la **baisse de la collecte de nouveaux capitaux et des transactions immobilières en France et en Europe** impliquent qu'il faudra davantage de temps qu'initialement anticipé pour pouvoir céder les actifs les moins performants et procéder à de nouvelles acquisitions attractives.

**En raison de cette combinaison de facteurs, la distribution prévisionnelle s'élève à environ 6,50 €/part en 2024, contre 7,20 €/part en 2023. Ainsi, le taux de distribution prévisionnel (sur la base du prix de souscription de 170,00 €/part) s'établira à environ 3,8 % en 2024.**

	2023 prévisionnel	2024 prévisionnel
Distribution (€/part)	7,20	~ 6,50
Prix de souscription (€/part)*	205,00	170,00
	=	=
Taux de distribution	3,5 %	~ 3,8 %

\* Selon les modalités de calcul de l'ASPIM, le taux de distribution repose sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier, soit 205 €/part (prix au 1<sup>er</sup> janvier 2023) pour le taux de distribution 2023 et 170 €/part (prix actuel) pour le taux de distribution 2024.

Dans le contexte actuel, nous considérons que la **stratégie de votre SCPI est claire et doit être maintenue** en gardant des objectifs de performance et de rendement sur le long terme. Elle consiste à transformer Accimmo Pierre en un fonds détenant des **actifs immobiliers tertiaires diversifiés, en adéquation avec nos convictions immobilières qui reposent sur des tendances structurelles et sociétales** (évolutions démographiques, mutations des modes de consommation, etc.). Nos cibles privilégiées portent ainsi actuellement sur les parcs d'activité commerciale (« Retail Parks »), les entrepôts logistiques, les hôtels et les établissements de santé.

Plus que jamais, dans ce contexte chahuté pour l'immobilier, les équipes de BNP Paribas REIM France sont pleinement mobilisées pour poursuivre la transformation de votre SCPI.

*Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de locations des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).*



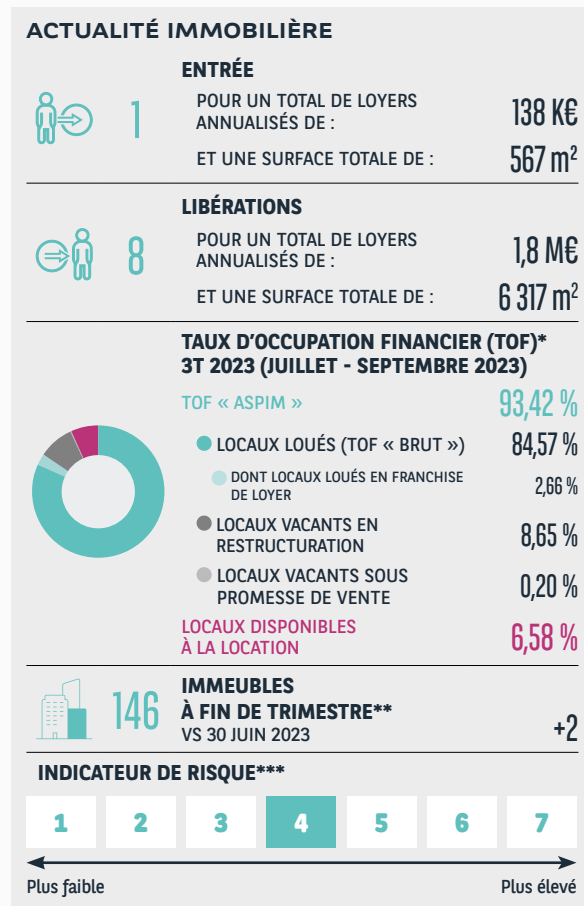
## Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

### LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE



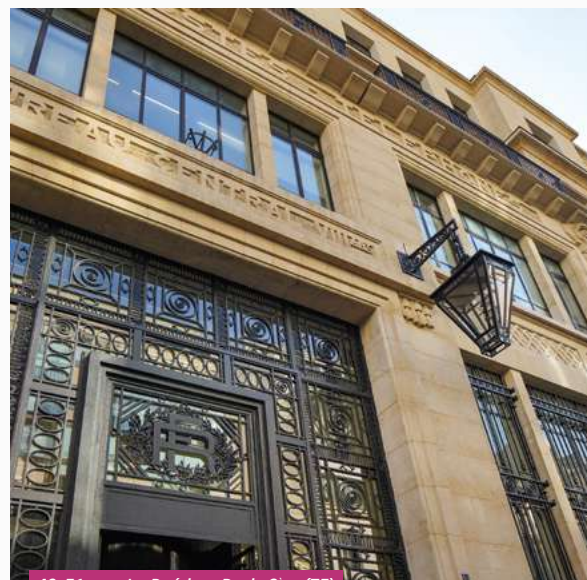
\* Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,64 % et le TOF « BRUT » de 83,52 %.

\*\* Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille ORYZ'ON, deux actifs distincts sont comptabilisés à Saint-Pierre-du-Perray (91) : l'un a été acquis déjà construit et l'autre est en cours de construction.

\*\*\* L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

**MARCHÉ DES PARTS**

<b>PRIX DE SOUSCRIPTION JUSQU'AU 26/07/2023</b>	205,00 €/part
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 27/07/2023</b>	170,00 €/part
<b>VALEUR DE RETRAIT JUSQU'AU 26/07/2023</b>	186,70 €/part
<b>VALEUR DE RETRAIT DEPUIS LE 27/07/2023</b>	154,82 €/part
<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS</b>	
Nombre de parts au 01/07/2023	19 539 584
Nouvelles parts souscrites au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	+39 515
Retraits du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	-424 356
Nombre de parts au 30/09/2023	19 154 743



49-51, rue La Boétie - Paris 8<sup>ème</sup> (75)

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

#### Acquisitions du trimestre

- Parc d'activité commerciale (« Retail Park ») « Enox 2 » - Gennevilliers (92) - 26 juillet 2023 ;
- Projet hôtelier « Le Village des Rosiers » - Saint-Ouen (93) - 27 juillet 2023.



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

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

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

	3T 2023
ACOMPTES TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	1,80 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2023
Revenus fonciers	1,7427 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0573 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,0172 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	1,7828 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	1,80 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	1,80 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-

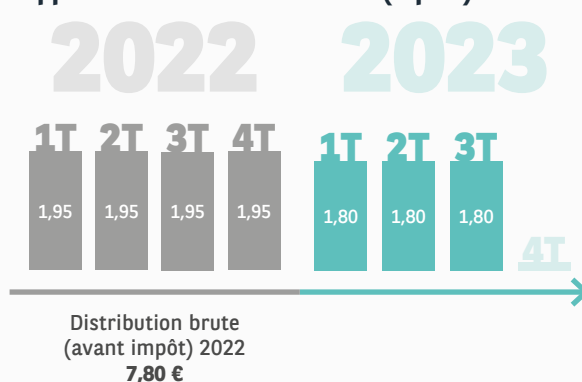
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0073 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0099 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0172 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

<sup>(2)</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(4)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



En 2023, la distribution prévisionnelle s'élèvera à 7,20 €/part, correspondant à un taux de distribution d'environ 3,50 % sur la base du prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (soit 205,00 €/part).

En 2024, la distribution prévisionnelle sera en baisse, à environ 6,50 €/part, soit un taux de distribution prévisionnel d'environ 3,80 %, sur la base du nouveau prix de la part de 170,00 €.

Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au 01 55 65 23 55

Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.



### SCPI ACCIMMO PIERRE

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. 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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

**Accimmo Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n° 09-01 en date du 17 février 2009, n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 et n° 22-15 en date du 2 septembre 2022 - Note d'information actualisée le 29 septembre 2023.

**BNP Paribas REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

