



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

21-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2021 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le second semestre 2021 a connu une activité transactionnelle soutenue.

Quatre immeubles ont été cédés pour un prix total de plus de 167 M€, permettant de générer une plus-value nette d'environ 49 M€. Ces cessions d'immeubles matures ont permis de cristalliser des retours sur investissement élevés, tant en revenu qu'en capital et profiteront prochainement aux porteurs de parts.

Par ailleurs, votre SCPI s'est résolument engagée dans l'acquisition d'immeubles appartenant à des typologies de diversification considérées comme résilientes. À ce titre, un « retail park » situé en région parisienne aux Clayes-sous-Bois a été acquis pour environ 76 M€ et plusieurs autres exclusivités ont été sécurisées, pour un montant total d'environ 370 M€. Les acquisitions devraient être finalisées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Au cours du deuxième semestre 2021, environ 146 M€ ont été collectés par votre SCPI, ce qui représente une hausse de 23 % par rapport au premier semestre. La collecte annuelle s'élève ainsi à 265 M€.

Enfin, nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI a obtenu le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) en fin d'année 2021. Ce label ISR valorise notre démarche et marque notre engagement sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Un plan d'actions sur trois ans sera mené afin d'améliorer la performance extra-financière de nos immeubles.

### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Les indicateurs 2021 présentés dans ce bulletin sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)



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

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le 21 juin 2022 à 9h30.

### E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2021 au cours du deuxième trimestre 2022 par courrier, et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	2 666 082 681 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	17 425 377
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	57 017
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	3 404 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	79 <small>dont une participation dans l'OPPCI PAPFI</small>
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	883 907 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	231
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	543 M€

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement est calculée sur la base de la valeur vénale au 31/12/2020, ajustée des acquisitions et cessions 2021. La valeur vénale au 31 décembre 2021 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2021 <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

L'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution. Le DVM n'est communiqué ici qu'à des fins de comparaison.

🏠	<b>DVM (ancienne règle) <sup>(3)</sup></b>	3,82 %
---	--	--------

<sup>(3)</sup> Le DVM est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

△▽	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(4)</sup></b>	4,61 %
	Total de la distribution brute	9,36 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(5)</sup>	3,51 €/part

L'écart de +0,79 % entre le taux de distribution et le DVM s'explique principalement par le réintégration dans la distribution de l'impôt sur la plus-value payé par la SCPI pour le compte de l'associé (soit 1,56 € par part).

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

<sup>(5)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

📈	<b>TRI <sup>(6)</sup></b>	5 ans	3,74 %
		10 ans	4,58 %

<sup>(6)</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



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

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

# LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2021)	5,46 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2021</b> (JUIL. - DÉC. 2021)	
	Ancienne méthodologie	87,5 %
	Nouvelle méthodologie	92,2 %

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	205,00 €/part
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	186,70 €/part
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE</b> (NETTES DES RETRAITS)	492 636

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\* (au 31/12/2021)



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues, participations incluses.

Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2021)



### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

- Acquisition - Alpha Park - Les Clayes-sous-Bois (78) : le 20 décembre 2021, Accimmo Pierre a acquis le Retail Park Alpha Park II, dont la promesse avait été signée en novembre 2021. Situé dans les Yvelines, les cellules commerciales d'une surface totale de 37 000 m<sup>2</sup> accueillent huit enseignes nationales et internationales de renom. L'attrait pour les retail parks s'est renforcé au cours des dernières années, tant pour les commerçants, du fait d'un loyer modéré, que pour les clients, rassurés par les grands espaces offerts et l'accessibilité des sites.

#### Cessions du semestre

Trois cessions d'actifs matures ont été réalisées sur le semestre, générant des plus-values importantes. Elles illustrent la politique dynamique de gestion des immeubles et la capacité à tirer avantage des opportunités de marché pour cristalliser la création de valeur au profit des porteurs de parts.

- Tour Héron - Paris (75) : Votre SCPI détenait quatre plateaux de bureaux dans cette copropriété située dans le quartier Montparnasse de Paris. Après la relocation des dernières surfaces - à des niveaux de loyer élevés - il a été

décidé de désengager votre SCPI de cet actif devenu mature, générant 7 M€ de plus-value nette d'impôt (soit 24 % du prix d'acquisition).

- Alfortville (94) : L'immeuble, une plateforme logistique de proximité, était situé en première couronne parisienne, à Alfortville. Cet actif a suscité un engouement très fort des investisseurs, dont l'attrait pour la logistique « du dernier kilomètre » n'est plus à démontrer. La plus-value nette générée, d'environ 22 M€, (soit 102 % du prix d'acquisition) sera distribuée au cours des prochains trimestres.

- Delta - Paris (75) : Immeuble de bureau localisé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, l'actif nécessitait à moyen terme des travaux de restructuration importants. La SCPI a profité de la dynamique de marché pour céder cet actif à un prix intéressant. La cession a permis de dégager une plus-value nette substantielle de 20 M€, soit 66 % du prix d'acquisition.

Un quatrième actif d'un montant unitaire plus faible (Proxima à Montreuil (93)) a également été vendu. Cette cession vous avait été présentée dans le précédent bulletin d'information.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>		
	7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 564 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	11 450 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENT</b>		
	1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	5 226 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	15 707 m <sup>2</sup>

	<b>LIBÉRATIONS</b>		
	13	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	3 492 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	14 812 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>		57 M€

### Taux d'occupation financier (TOF)

NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

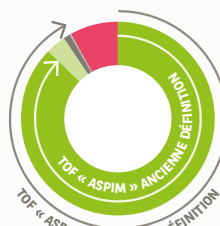
Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.

	1S 2021	2S 2021	Variation
TOF « ASPIM » ancienne définition	93,7 %	92,2 %	- 1,5 point
TOF « ASPIM » nouvelle définition*	88,2 %	87,5 %	- 0,7 point

\* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



TOF « ASPIM » NOUVELLE DÉFINITION AU 2S 2021 (JUIL. - DÉC. 2021) = (A) + (B) + (C) + (D) **92,2 %**

- TOF « ASPIM » ANCIENNE DÉFINITION (A) **87,5 %**
- LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER (B) **3,5 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (C) **1,1 %**
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE (D) **0,1 %**
- LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **7,8 %**

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

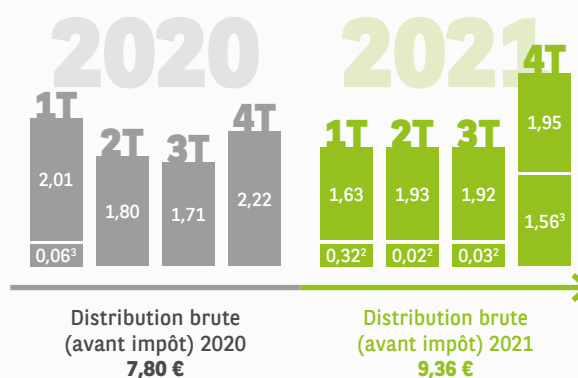
ACOMPTE DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	1,95 €
Date de versement	25/10/2021
ACOMPTE DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	1,95 €
Dont distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles <sup>1</sup>	1,95 €
Date de versement	25/01/2021
TOTAL ACOMPTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2021)	3,90 €

### Distribution brute du 2<sup>ÈME</sup> semestre de la SCPI (€/part)

TOTAL DISTRIBUTION DU 2 <sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021	5,46 €
Dont revenus fonciers	1,86 €
Dont revenus de produits financiers	0,063 €
Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>	-
Dont distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles <sup>1</sup>	1,95 €
Dont fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>3</sup>	1,56 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %) <sup>4</sup>	0,01548 €
Dont prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR <sup>4</sup>	0,01152 €

L'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 1,95 € par part et provient exclusivement des réserves de plus-value. Les plus-values ont été principalement générées par les cessions de la Tour Héron (Paris), d'Alforville (94) et de Delta (Paris) au cours du trimestre. Les revenus fonciers sont affectés en report à nouveau et contribueront à la capacité de distribution future de la SCPI.

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



<sup>1</sup> Accimm Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8 %, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2 %. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

<sup>2</sup> Retenue à la source correspondant au prélèvement forfaitaire obligatoire et aux prélèvements sociaux.

<sup>3</sup> Impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé.

<sup>4</sup> Sauf cas de dispense justifié.

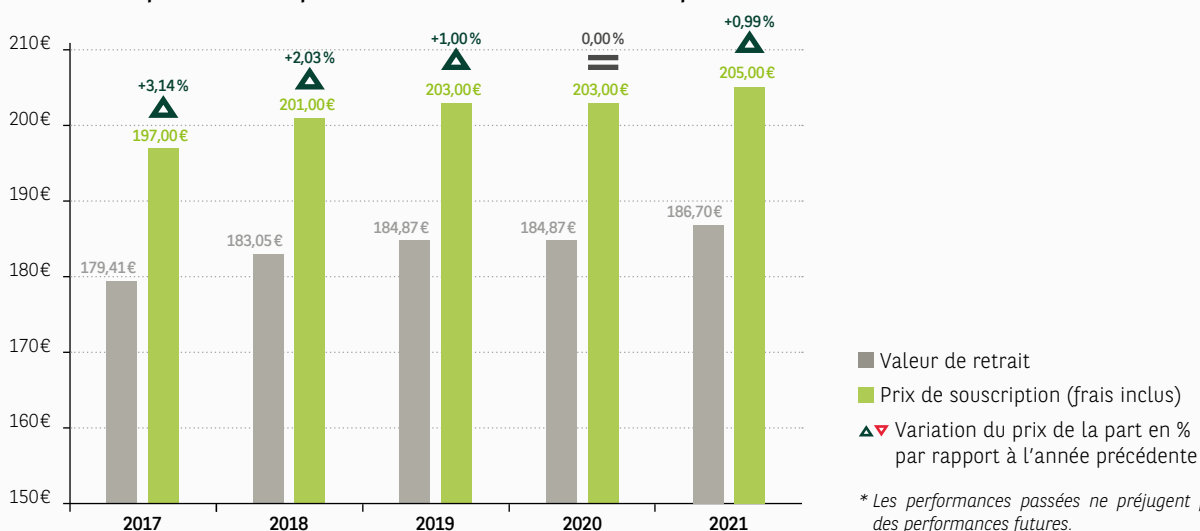
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

### Indicateurs du semestre

€	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	205,00 €/part*	↔	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2021</b>
📁	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	186,70 €/part		Nombre de parts au 01/07/2021
				16 932 741
				Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2021
				+712 458
				Retraits du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021
				-219 822
				Nombre de parts au 31/12/2021
				17 425 377

### Indicateurs historiques

#### Évolution du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part\*



## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MAI 2021

Le prix de souscription est de 205 € comprenant une prime d'émission de 50 €, dont une commission de souscription de 18,13 € HT, soit 21,76 € TTC.

Valeur nominale : 153 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit celui de la souscription, sous réserve de la réception des fonds et de la validation du dossier de souscription. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en mai 2019, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2019. Le premier versement de dividende interviendra fin janvier 2020. Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 8 AVRIL 2019

**Soit la cession directe** : Céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la société de gestion s'il ne s'agit pas d'un associé. Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés, majorées des droits d'enregistrement (5 %) et d'une somme forfaitaire de 76,23 € par dossier de cession de parts pour frais administratifs.

La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion (adresse bureaux : 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex) par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement. Les parts cédées cessent de participer à la distribution d'acomptes à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient (article 12 des statuts).

**Soit demander le remboursement à la société** en notifiant sa décision à la société de gestion soit par lettre de recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs des parts. Ces demandes sont prises en considération par ordre chronologique.

La demande de remboursement ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions : le remboursement s'effectue alors à la **valeur de retrait** (prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes), soit **184,87 €** pour une part. Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.

### SCPI ACCIMO PIERRE

La SCPI relève de l'article 6 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.

*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 20 01 (« Relations 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 et n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 – Note d'information actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**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.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)