



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

INVESTMENT  
MANAGEMENT

# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
22-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2022  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le second semestre 2022 a été rythmé par de nombreuses transactions. Accimmo Pierre poursuit sa politique d'acquisitions sélectives visant des actifs relatifs, diversifiés et disposant de solides fondamentaux immobiliers. Votre SCPI a réalisé trois acquisitions pour un volume d'environ 300 M€ incluant deux retail parks en région parisienne et une participation dans le fonds Healthcare Property Fund 2 (HPF2), géré par BNP Paribas REIM France. Cette prise de participation permet à votre SCPI d'ajouter des établissements de santé à son patrimoine. Les commerces en retail park et les établissements de santé sont considérés comme solides et résilients.

Par ailleurs, la SCPI poursuit sa stratégie d'arbitrage en cédant les immeubles devenus matures ou non stratégiques. Accimmo Pierre a cédé deux immeubles de bureaux situés en périphérie de Paris et de Toulouse.

Au cours du deuxième semestre 2022, la collecte brute s'élève à environ 178 M€ ce qui représente un montant annuel brut sur 2022 supérieur à 390 M€, en hausse de 49 % par rapport à l'année précédente.



58, rue Geoffroy Saint-Hilaire – Paris 5<sup>ème</sup> (75)

Acquisition de la clinique en octobre 2022 via la prise de participation dans le fonds HPF2.

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **20 juin 2023** 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 2022 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

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 2022 au cours du deuxième trimestre 2023 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| € | <b>CAPITAL STATUTAIRE</b>                          | 2 908 106 343 €          |
|   | <b>NOMBRE DE PARTS</b>                             | 19 007 231               |
|   | <b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>                           | 59 666                   |
|   | <b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>                | 3 455,7 M€               |
|   | <b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>           | 136                      |
|   | <b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(3)</sup></b> | 1 218 357 m <sup>2</sup> |
|   | <b>NOMBRE DE LOCATAIRES <sup>(4)</sup></b>         | 306                      |
|   | <b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(5)</sup></b>        | 786 M€                   |

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2022 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect.

<sup>(3)</sup> Y compris les surfaces proratisées des immeubles détenus en indirect.

<sup>(4)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect hors participation non contrôlée dans REAF.

<sup>(5)</sup> Y compris endettement mis en place au niveau des filiales.

## PERFORMANCES 2022 <sup>(6)</sup>

<sup>(6)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

|  |  |             |
|--|--|-------------|
|  | <b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(7)</sup></b> | 3,80 %      |
|  | Total de la distribution brute             | 7,80 €/part |
|  | Dont revenus non récurrents <sup>(8)</sup> | 0,72 €/part |

<sup>(7)</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 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

<sup>(8)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

|  |                           |        |        |
|--|---------------------------|--------|--------|
|  | <b>TRI <sup>(9)</sup></b> | 5 ans  | 3,02 % |
|  |                           | 10 ans | 4,53 % |

<sup>(9)</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)

N° ADEME : FR200181\_03KLJL



## LES INDICATEURS CLÉS A FIN DE SEMESTRE

|   |                    |   |                 |
|---|--------------------|---|-----------------|
|  <b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2022)</b>  | <b>3,90 €/part</b> |  <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b> | <b>205,00 €</b> |
|  <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2022 (JUIL. - DÉC. 2022)</b><br>Nouvelle méthodologie | <b>91,9 %</b>      |  <b>VALEUR DE RETRAIT</b>    | <b>186,70 €</b> |
|  <b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)</b>                           | <b>745 330</b>     |   |                 |

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2022)



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2022)

|   |               |
|---|---------------|
|  <b>BUREAUX</b>            | <b>72,3 %</b> |
|  <b>LOCAUX COMMERCIAUX</b> | <b>13,6 %</b> |
|  <b>LOGISTIQUE</b>         | <b>6,6 %</b>  |
|  <b>HÔTELS</b>             | <b>4,5 %</b>  |
|  <b>SANTÉ</b>              | <b>3,0 %</b>  |

### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

- Le 8 juillet 2022, Accimmo Pierre a acquis le retail park Enox (92). Situé dans les Hauts-de-Seine, cet actif comporte 9 enseignes nationales à forte notoriété et développe une surface totale d'environ 26 000 m<sup>2</sup>.
- Le 26 septembre 2022, votre SCPI a acquis le retail park Mon Beau Buchelay (78). L'architecture a été soigneusement pensée par Gianni Ranaulo, également à l'origine du retail park Enox. Cet actif bénéficie d'une commercialité exceptionnelle en raison de sa visibilité autoroutière et son accessibilité depuis l'autoroute A13. Situé entre l'Île-de-France et la Normandie, la surface s'étend sur plus de 85 000 m<sup>2</sup> et regroupe 51 cellules commerciales dont un pôle de restauration.
- Le 31 octobre 2022, Accimmo Pierre a pris une participation dans le fonds Healthcare Property Fund 2 (HPF2), géré par BNP Paribas REIM France. Ainsi, la SCPI détient indirectement 23 actifs de santé en France pour une valeur d'environ 113 M€ en quote-part. Ces centres de soins (12 maisons de retraite et 11 cliniques)




sont exploités par les principaux opérateurs du secteur (Ramsay Générale de Santé, Korian, Elsan, etc.). Cette classe d'actifs connaît une demande croissante, se caractérise par la résilience et la longueur des baux et propose des rendements relatifs.

#### Cessions du semestre

- L'avancée A - Créteil (94) : Votre SCPI détenait cet immeuble de bureaux situé en périphérie de Paris. Après la relocation de l'actif sur un bail long terme, la vente de cet actif mature avait été engagé.
- 11, rue de la Tuilerie - Balma (31) : Immeuble de bureaux localisé en périphérie de la métropole toulousaine. Du fait des travaux de restructuration à réaliser dans le cadre de la commercialisation, il a été décidé de céder cet actif dont la rentabilité prévisionnelle est insuffisante pour votre SCPI.

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

### Activité locative

|  |  |
|--|--|
|  <b>ENTRÉES</b>         |  |
| <b>11</b>  | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>1 843 K€</b>  |
|  | ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>13 958 m<sup>2</sup></b>   |
|  <b>LIBÉRATIONS</b>     |  |
| <b>5</b>   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>16 792 K€</b> |
|  | ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>41 319 m<sup>2</sup></b>   |
|  <b>LOYERS FACTURÉS</b> | <b>64,2 M€</b>   |

### Taux d'occupation financier (TOF)<sup>(1)</sup> au 2S 2022 (juillet - décembre 2022)

|  | 1S 2022 | 2S 2022 | Variation  |
|--|---------|---------|------------|
| TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie <sup>(2)</sup> | 92,2 %  | 91,9 %  | -0,3 point |



<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 92,2 % et le TOF « BRUT » de 91,0 %.

<sup>(2)</sup> Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

|  | 3T 2022    | 4T 2022    |
|--|------------|------------|
| ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES | 1,95 €     | 1,95 €     |
| DATE DE VERSEMENT  | 25/10/2022 | 25/01/2023 |
| Revenus fonciers   | 1,800 €    | 1,8438 €   |
| Revenus financiers <sup>(1)</sup>  | 0,150 €    | 0,1062 €   |
| Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles                                       | -          | -          |
| Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>                                     | 0,045 €    | 0,0319 €   |
| Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers                        | 1,905 €    | 1,9181 €   |

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

|  | 1,95 € | 1,95 € |
|--|--------|--------|
| DISTRIBUTION BRUTE   | 1,95 € | 1,95 € |
| Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers                     | 1,95 € | 1,95 € |
| Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup> | -      | -      |
| Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>                                       | 100 %  | 100 %  |
| Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>                                   | -      | -      |

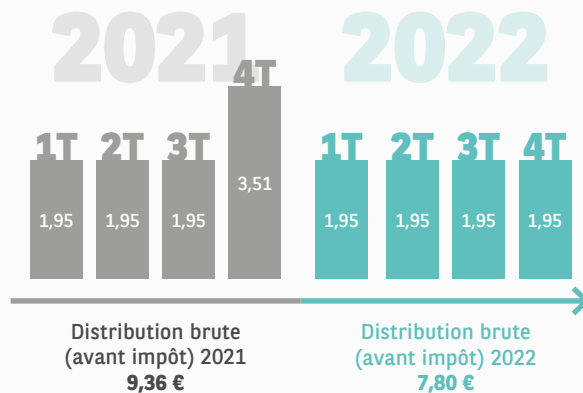
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : 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 %. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0192 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0258 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0136 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0183 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0769 €/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)



Pour rappel, la distribution de 3,51 €/part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 comprend l'impôt sur les plus-values de cessions payé par la SCPI pour le compte de l'associé, pour un montant de 1,56 €/part. Cet impôt provient des plus-values significatives consécutives aux ventes de la Tour Héron (Paris), d'Alfortville (94) et de Delta (Paris), réalisées fin 2021.

MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

## Indicateurs du semestre

|   |                             |          |
|---|-----------------------------|----------|
|  | <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b> | 205,00 € |
|  | <b>VALEUR DE RETRAIT</b>    | 186,70 € |

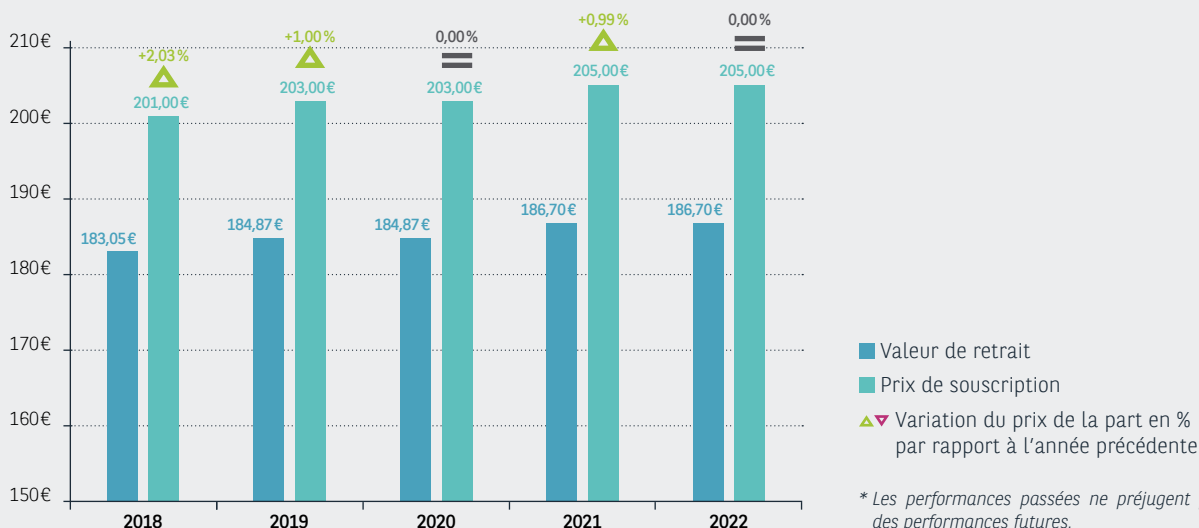


## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

|  |            |
|--|------------|
| Nombre de parts au 01/07/2022                                | 18 261 901 |
| Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2022 | +952 244   |
| Retraits du 2 <sup>ème</sup> semestre 2022                   | - 206 914  |
| Nombre de parts au 31/12/2022                                | 19 007 231 |

## Indicateurs historiques

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



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## 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 52 €, dont une commission de souscription de 18,30 € HT, soit 21,96 € 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 2022, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2022. Le premier versement de dividende interviendra fin janvier 2023. 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 CESSION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MAI 2021

**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 : 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt 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 **186,70 €** pour une part. Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

## 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.

*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 1<sup>er</sup> janvier 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)

