



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

### INVESTMENT MANAGEMENT



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



## Accimmo Pierre

Boulogne-Billancourt, le 25 avril 2023,

Chère Associée, cher Associé,

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un **patrimoine diversifié estimé à plus de 3,7 milliards d'euros**. Les actifs détenus sont loués à des locataires de premier rang et variés tels que « Le Club Med », « Decathlon », « Bank of America & Merrill Lynch » ou encore le « Ministère des Finances ». **Sur l'année 2022, la distribution est restée stable, à 7,80 €/part** (hors fiscalité sur les plus-values).

Malgré ces facteurs de stabilité, votre SCPI évolue dans un environnement complexe. Depuis quelques mois, l'environnement économique a changé. La hausse des taux décidée par les principales Banques Centrales dans le monde pour lutter contre l'inflation exerce à court terme des pressions négatives sur le prix de l'immobilier<sup>(1)</sup>. Par ailleurs, dans certains secteurs en Île-de-France, l'offre de bureaux est supérieure à la demande locative ; tendance accentuée par l'essor du télétravail. Aujourd'hui, la demande de bureaux s'oriente majoritairement vers les quartiers centraux des grandes agglomérations, entraînant une hausse de la vacance dans certaines localisations de la première couronne parisienne. Si le taux de vacance ne dépasse pas 3,5 % à Paris intra-muros, il atteint ainsi 13,2 % dans le Croissant Ouest et 14,2 % en 1<sup>ère</sup> Couronne<sup>(2)</sup>. La combinaison de ces facteurs affecte par conséquent la valeur du patrimoine et les revenus de votre SCPI. **En 2022, la valeur vénale du patrimoine d'Accimmo Pierre a baissé de 7,1 % à périmètre constant. En 2023, la distribution prévisionnelle s'élèvera à 7,20 €/part<sup>(3)</sup>, correspondant à un taux de distribution d'environ 3,50 %.**

Une **stratégie de diversification** visant à réduire la part du bureau francilien dans le patrimoine de la SCPI est déployée depuis quelques années. Le nouveau contexte valide cette stratégie, qui s'est accélérée depuis dix-huit mois. Les bureaux représentaient 89 % du patrimoine d'Accimmo Pierre au 30 juin 2021. Dix-huit mois plus tard, cette proportion a été réduite à 72 %. À l'inverse, les actifs de diversification (hors bureaux) passent de 11 % à 28 %. Le bon niveau de collecte (près de 400 M€ en 2022), qui traduit la confiance des investisseurs dans votre SCPI, permet d'accélérer la mise en œuvre de la stratégie d'investissement. Quarante-quatre actifs ont été acquis en 2022 pour environ 600 M€. Les acquisitions ont porté sur des parcs d'activité commerciale (« Retail Parks »), des hôtels et des établissements de santé, dont les fondamentaux immobiliers sont bons et qui bénéficient de tendances structurelles positives (démographie, nouveaux modes de consommation, etc.). Le taux de rendement moyen à l'acquisition s'est élevé à 5,2 % en 2022, ce qui sera **relatif pour la performance de la SCPI au cours des prochaines années**.

Enfin, **une politique de transformation des immeubles** est menée sur le patrimoine existant. Dans un environnement en pleine mutation, il s'agit d'adapter les immeubles de votre SCPI aux besoins des locataires et aux nouvelles exigences en termes de qualité environnementale des bâtiments et de confort des occupants. La démarche du label ISR Immobilier dans laquelle Accimmo Pierre s'est inscrite depuis décembre 2021 y participe. Dans certaines localisations où la demande de bureaux se contracte, il s'agit de repositionner les immeubles, par exemple en les convertissant en hôtels ou en établissements de santé. Dans d'autres cas, là où la demande de bureaux est soutenue, les travaux de rénovation ont pour objectif la hausse des loyers et l'appréciation de la valeur de l'immeuble. Le projet du 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine et surtout celui du 47, quai d'Austerlitz à Paris 13<sup>ème</sup> illustrent cette **stratégie de modernisation et de valorisation**.

Soyez convaincus que nos équipes sont pleinement mobilisées pour relever les défis des années à venir.

### Principaux indicateurs au 31/12/2022



VALEUR DU PATRIMOINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**3,7 Mds €**



VARIATION DU PATRIMOINE À  
PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2022

**-7,1%**



TAUX DE DISTRIBUTION 2022

**3,80%**



TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2023<sup>(3)</sup>

**3,50%**

<sup>(1)</sup> Les taux de rendement immobilier s'établissent notamment par rapport aux taux d'intérêt (OAT 10 ans par exemple). Lorsque les taux d'intérêts augmentent, les taux de rendement immobilier peuvent aussi augmenter, ce qui conduit à une baisse des prix.

<sup>(2)</sup> Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat (données au 31 décembre 2022).

<sup>(3)</sup> 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.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**L'immobilier  
d'un monde  
qui changeINVESTMENT  
MANAGEMENT

# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

## BILAN 2022

Chiffres clés 2022

### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	3 896 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	3 725 M€
	SOIT	195,99 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	3 046 M€
	SOIT	160,26 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	3 652 M€
	SOIT	192,12 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	164,10 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

### RÉSULTATS FINANCIERS 2022

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	184,6 M€
	DONT LOYERS	123,7 M€
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	118,1 M€
	SOIT	6,21 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	1,83 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	2,8 mois

### PERFORMANCES 2022

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(2)</sup></b>	3,80 %
	Total de la distribution brute	7,80 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(3)</sup>	0,72 €/part

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution défini 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>(3)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	<b>RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(4)</sup></b>	-5,61 %
--	--------------------------------------------------	---------

<sup>(4)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

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

<sup>(5)</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).

	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2022</b>	92,0 %
--	-------------------------------------------------------------	--------

### MARCHÉ DES PARTS 2022

	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNÉE (NETTES DES RETRAITS)</b>	1 581 854
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2022</b>	205,00 €/part
	<b>VALEUR DE RETRAIT À FIN 2022</b>	186,70 €/part

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



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

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

- **Parc d'activité commerciale (retail park) « L'île Roche » - Sallanches (74)**  
Le 13 février 2022, Accimmo Pierre a acquis le parc d'activité commerciale (retail park) « L'île Roche ». Situé en Haute-Savoie à Sallanches (74), cet ensemble commercial de plus de 12 000 m<sup>2</sup> abrite 19 locaux commerciaux loués à des enseignes nationales. La proximité immédiate d'un hypermarché Carrefour renforce l'attractivité de la zone. Par ailleurs, le parc d'activité commerciale se situe à moins d'une demi-heure des stations de Megève et de Chamonix, il bénéficie ainsi de leurs flux touristiques.
- **Portefeuille ORYZ'ON - Saint-Pierre-du-Perray (91) et Saint-Léonard (62)**  
Votre SCPI a sécurisé l'acquisition d'un portefeuille de 4 parcs d'activités logistiques pour plus de 28 000 m<sup>2</sup>. Les acquisitions s'étalent sur l'ensemble de l'année 2023. Au premier trimestre, Accimmo Pierre a acquis deux des sites (Saint-Pierre-du-Perray et Saint-Léonard), pour une surface globale d'environ 12 000 m<sup>2</sup>. Situés dans les agglomérations de Paris et de Reims, ces deux locaux d'activités sont localisés à proximité de grands axes routiers et des transports en commun.



« L'île Roche » - Sallanches (74)

### Travaux

Deux chantiers sont actuellement en préparation : le projet du 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) et surtout celui du 47, quai d'Austerlitz à Paris 13<sup>ème</sup> (75) illustrent la stratégie de modernisation et de valorisation du patrimoine. Ils répondent aux nouvelles préoccupations immobilières (technicité, fonctionnalité et efficacité énergétique). L'opération du 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine est actuellement en cours d'étude et le permis de construire du 47, quai d'Austerlitz à Paris 13<sup>ème</sup> a été obtenu au cours du trimestre.

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2022

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2023

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers imposables / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2022 s'établit à **164,10 €/part** pour la SCPI Accimmo Pierre.

Attention : dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.


### Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique


Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site <https://www.reim.bnpparibas.fr/documentation>. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.


Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

### Les indicateurs clés du trimestre

#### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES	
 2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 170 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE : 957 m <sup>2</sup>

LIBÉRATIONS	
 8	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 1 547 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE : 4 635 m <sup>2</sup>

RENOUVELLEMENTS	
 19	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 20 755 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE : 62 633 m <sup>2</sup>

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 1T 2023 (JANV. - MARS 2023)

TOF « ASPIM »	90,66 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	83,73 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	4,14 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	6,93 %
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	-
<b>LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>9,34 %</b>

 141	<b>IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE<sup>(2)</sup> VS 31 DÉC. 2022</b>	<b>+5</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----------

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 91,9 %.

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

#### MARCHÉ DES PARTS

 PRIX DE SOUSCRIPTION	205,00/part
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

 VALEUR DE RETRAIT	186,70/part
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	
Nombre de parts au 31/12/2022	19 007 231
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	+476 304
Retraits du 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	-125 892
Nombre de parts au 31/03/2023	19 357 643

#### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **20 juin 2023 à 9h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

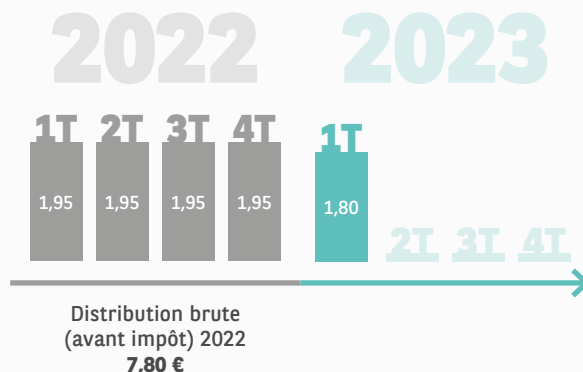


**DISTRIBUTION** (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)**Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)**

	1T 2023
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>1,80 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2023</b>
Revenus fonciers	1,758 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,042 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,013 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	1,787 €

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>1,80 €</b>
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>	-

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

En 2023, la distribution prévisionnelle s'éleva à 7,20 €/part, correspondant à un taux de distribution d'environ 3,50 %. 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.

<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 0,006 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,007 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,013 €/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.

**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 3 février 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)