



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

### INVESTMENT MANAGEMENT

# Accimmo Pierre

## SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
23-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2023  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024



Retail park Enox - Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis  
Gennevilliers (92)

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### 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](https://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2023 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

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 2023 au cours du deuxième trimestre 2024 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	2 908 194 624 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	19 007 808
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	59 628
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	3 725,3 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	146
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(3)</sup></b>	1 235 650 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES <sup>(4)</sup></b>	414
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(5)</sup></b>	820 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2023 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 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 baux des immeubles détenus en indirect hors participation non contrôlée dans REAF.

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

### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(6)</sup>



<sup>(6)</sup> 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.

### PERFORMANCES 2023 <sup>(7)</sup>

<sup>(7)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	<b>TRI <sup>(8)</sup></b>	5 ans	-0,83 %
		10 ans	2,80 %

<sup>(8)</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 DE DISTRIBUTION <sup>(9)</sup></b>	3,51 %
	Total de la distribution brute	7,20 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(10)</sup>	-

<sup>(9)</sup> Le taux de distribution 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 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(10)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

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

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



## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE** (3T + 4T 2023)

3,60 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 2S 2023**  
(JUIL. - DÉC. 2023)

92,9 %



**PRIX DE SOUSCRIPTION  
JUSQU'AU 26/07/2023**

205,00 €/part

**PRIX DE SOUSCRIPTION  
DEPUIS LE 27/07/2023**

170,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT  
JUSQU'AU 26/07/2023**

186,70 €/part

**VALEUR DE RETRAIT  
DEPUIS LE 27/07/2023**

154,82 €/part

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2023)



● PARIS	14,7 %
● RÉGION PARISIENNE	50,4 %
● AUTRES RÉGIONS	34,9 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2023)

BUREAUX	68,6 %
COMMERCES	15,6 %
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ	7,5 %
HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS	5,1 %
SANTÉ ET ÉDUCATION	3,2 %

### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

- Parc d'activité commerciale (retail park) « Enox 2 » - Gennevilliers (92) - 26 juillet 2023. Acquisition en l'État Futur d'Achèvement pour un montant de près de 8 M€ dont la date de livraison prévisionnelle est prévue courant 2<sup>ème</sup> semestre 2024.
- Projet hôtelier « Le Village des Rosiers » - Saint-Ouen (93) - 27 juillet 2023. Acquisition en l'État Futur d'Achèvement pour un montant de près de 29 M€ dont la date de livraison prévisionnelle est prévue courant 1<sup>er</sup> semestre 2026.

#### Cession du semestre

Néant

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

### Activité locative

#### ENTRÉES



7

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 369 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 3 258 m<sup>2</sup>

#### LIBÉRATIONS



15

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 6 251 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 20 467 m<sup>2</sup>



**LOYERS FACTURÉS** 65,8 M€

### Taux d'occupation financier (TOF)<sup>(1)</sup> au 2S 2023 (juillet - décembre 2023)

	1S 2023	2S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	90,6 %	92,9 %	+2,3 points



**LOCAUX DISPONIBLES  
À LA LOCATION** 7,09 %

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,6 % et le TOF « BRUT » de 83,5 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2023	4T 2023
ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	1,80 €	1,80 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2023	25/01/2024
Revenus fonciers	1,7427 €	1,6677 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0573 €	0,1323 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,0172 €	0,0397 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	1,7828 €	1,7603 €

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

	1,80 €	1,80 €
DISTRIBUTION BRUTE	1,80 €	1,80 €
Acompte trimestriel - avant prélèvements sur les revenus financiers	1,80 €	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 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

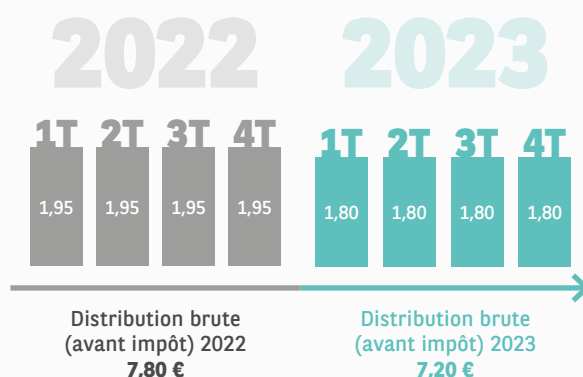
titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0169 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0228 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0569 €/part) viennent en déduction 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 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.

<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 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0073 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0099 €/part au

## MARCHÉ DES PARTS



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

Nombre de parts au 31/12/2022	19 007 231
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2023	+743 535
Retraits exécutés du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	-211 182
Nombre de parts au 30/06/2023	19 539 584
Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	+39 772
Retraits exécutés du 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	-571 548
Nombre de parts au 31/12/2023	19 007 808
Total des nouvelles parts souscrites sur l'année	+783 307
Total des retraits exécutés sur l'année	-782 730

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, 571 548 parts ont fait l'objet d'un retrait : 39 772 parts ont été retirées par compensation avec les souscriptions du semestre et le solde (531 776 parts) a été retiré grâce aux souscriptions nettes du 1<sup>er</sup> semestre 2023.



## NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/12/2023) (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

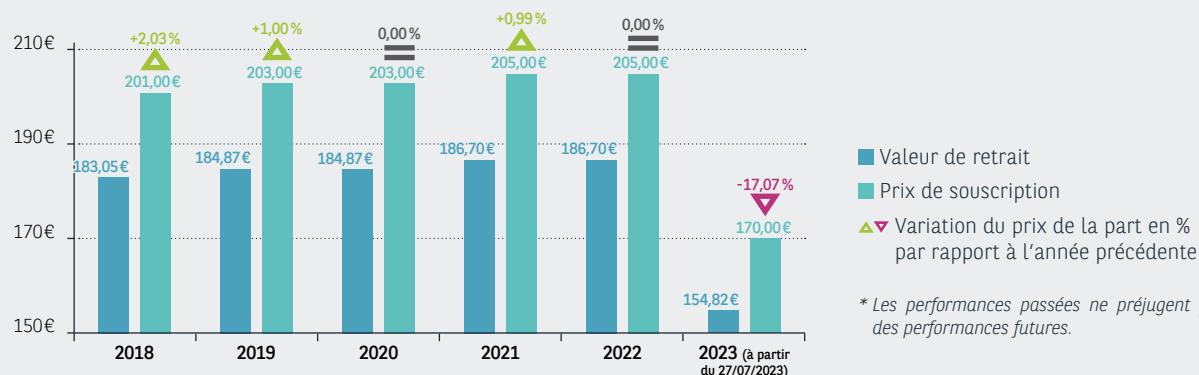
137 024  
SOIT 0,7%

Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 137 024 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

## 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 DU 1<sup>ER</sup> MAI 2021 JUSQU'AU 26 JUILLET 2023

Le prix de souscription est de 205,00 € comprenant une prime d'émission de 52,00 €, dont une commission de souscription de 18,30 € HT, soit 21,96 € TTC.

Valeur nominale : 153,00 €

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 2023, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2023. Le premier versement de dividende interviendra fin janvier 2024. 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)

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 27 JUILLET 2023

Le prix de souscription est de 170,00 € comprenant une prime d'émission de 17,00 €, dont une commission de souscription de 15,18 € HT, soit 18,22 € TTC.

Valeur nominale : 153,00 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : Depuis le 27 juillet 2023, la date d'entrée en jouissance des parts a été modifiée. Le délai de jouissance est passé du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois au 1<sup>er</sup> jour du deuxième 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 août 2023, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> octobre 2023. Le premier versement de dividende interviendra fin janvier 2024. 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 CESSON ET DE RETRAIT DEPUIS LE 27 JUILLET 2023

**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 **154,82 €** pour une part depuis le 27 juillet 2023. 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.

*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 23 novembre 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)