



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

22-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le premier semestre 2022 a connu un fort volume d'investissements. Dix-huit actifs ont été acquis (Clud Med de l'Alpe d'Huez et dix-sept magasins loués à l'opérateur Decathlon) pour un montant supérieur à 290 M€. Par ailleurs, trois autres acquisitions sont sécurisées pour un volume total d'environ 240 M€.

Accimmo Pierre s'oriente vers des typologies d'actifs variées comme le retail park et l'hôtellerie. Cette stratégie d'investissement relatif vise des immeubles à fort revenus locatifs.

S'agissant de la collecte brute du premier semestre 2022, environ 200 M€ ont été levés. Depuis le début de l'année, la collecte brute est en très forte hausse (+80 %) par rapport à 2021. Cette augmentation est liée au regain de confiance des investisseurs pour votre SCPI.



Portefeuille Olympe - 17 magasins Decathlon

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	2 794 070 853 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	18 261 901
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	58 387
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	3 728 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	95
	Variation vs. 31 décembre 2021	+16
📏	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	1 002 993 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	226
📊	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	747 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2022.  
<sup>(2)</sup> Dont une participation dans l'OPPCI PAF1.

## PERFORMANCES 2021

📈	<b>DVM (ancienne règle « ASPIM ») <sup>(1)</sup></b>	3,82 %
⚠️	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(2)</sup></b>	4,61 %
	Total de la distribution brute	9,36 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(3)</sup>	3,51 €/part

<sup>(1)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

<sup>(2)</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 (en France et à l'étranger), versé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'écart de +0,79 % entre le taux de distribution et le DVM s'explique principalement par la réintégration dans la distribution de l'impôt sur la plus-value payé par la SCPI pour le compte de l'associé (soit 1,56 €/part).

<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>(1)</sup></b>	5,49 %
---	---	--------

<sup>(1)</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 (+0,88 %).

📊	<b>TRI <sup>(2)</sup></b>	5 ans	+3,74 %
		10 ans	+4,58 %

<sup>(2)</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).

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

€	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)</b>	3,90 €/part
📈	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. - JUIN 2022)*</b>	92,16 %
	Nouvelle méthodologie	

\* 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.

€	<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 (NETTES DES RETRAITS)</b>	836 524



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

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

À L'ATTENTION DE SEMESTRIEL

**Assemblée générale 2022**

L'assemblée générale mixte de la SCPI Accimmo Pierre, qui s'est tenue en seconde lecture le 5 juillet 2022 à 9 heures 30, a pu valablement délibérer, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture. L'ensemble des résolutions a été adopté.

À la suite de cette assemblée générale, la composition du conseil de surveillance à la date du 5 juillet 2022 est la suivante :

- **Président** : Christian BOUTHIE (*renouvellement lors de l'AG du 05/07/2022*) ;
- **Vice-président** : Patrick KONTZ ;
- **Membres** :
  - Franck BARBÉ ;
  - Philippe BIANCHI ;
  - Pierre BILLON (*renouvellement lors de l'AG du 05/07/2022*) ;
  - Édith DEBOUDÉ ;
  - Bertrand de SAINT-EXUPÉRY de CASTILLON (*renouvellement lors de l'AG du 05/07/2022*) ;
  - Christian LEFÈVRE ;
  - François MICHARD ;
  - AXA France Vie - représentée par Aldric VIOT ;
  - SCI GAIA - représentée par André PERON (*renouvellement lors de l'AG du 05/07/2022*).

**Dispense de prélèvement**

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2023, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'Île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

**ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022**

**Répartition du patrimoine**

Répartition géographique\* (au 30/06/2022)



\* En % des valeurs vénales au 31/12/2021, corrigées des acquisitions et cessions 2022, participations incluses.

Répartition par type d'actif\* (au 30/06/2022)

	<b>BUREAUX</b>	80,2 %
	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	8,3 %
	<b>LOGISTIQUE</b>	7,0 %
	<b>HÔTELLERIE</b>	4,5 %

\* En % des valeurs vénales au 31/12/2021, corrigées des acquisitions et cessions 2022, participations incluses.

**Évolution du patrimoine**

**Investissements du semestre**

Portefeuille Olympe - Le 27 avril 2022, votre SCPI a acquis le portefeuille Olympe composé de 17 magasins Decathlon. Ce type de commerces a été particulièrement résilient lors de la crise sanitaire Covid-19 grâce à de solides fondamentaux. Il contribue à la stratégie de diversification de votre SCPI tout en dégagant un fort taux de rendement à l'acquisition.

Accimmo Pierre a signé une promesse d'acquisition portant sur un retail park en région parisienne. La vente devrait être effective au troisième trimestre 2022.

**Cessions du semestre**

S'agissant des arbitrages, deux actifs (Dardilly l'Américain et l'Australien) ont été cédés le 29 juin 2022 pour un montant de 10,4 M€. Ces arbitrages sont en lien avec la stratégie d'Accimmo Pierre de céder les actifs considérés comme matures.

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

**Activité locative**

	<b>ENTRÉES</b>	
10	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	4,1 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	16 304 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENTS</b>	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	573 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 323 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
15	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	5,8 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	21 284 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	59,7 M€

**Taux d'occupation financier (TOF)**

	2S 2021	1S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie*	92,2 %	92,2 %	-

\* 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)

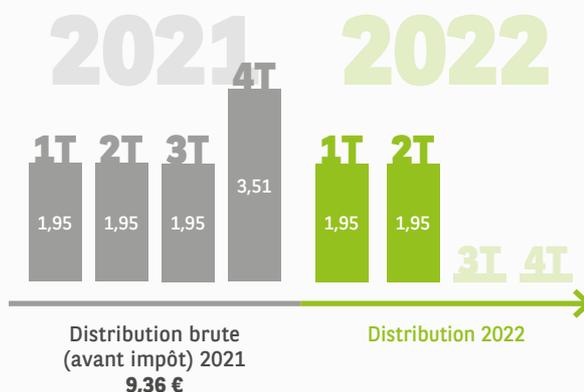
### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	1T 2022	2T 2022
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS</b>	<b>1,95 €</b>	<b>1,95 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2022</b>	<b>25/07/2022</b>
Revenus fonciers	1,110 €	1,890 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,120 €	0,060 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	0,720 €	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,036 €	0,018 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>1,914 €</b>	<b>1,932 €</b>

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

	1,95 €	1,95 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>1,95 €</b>	<b>1,95 €</b>
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>	63 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	37 %	-

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



L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'est élevé à 1,95 €/part, dont 0,72 €/part a été prélevé sur les réserves de plus-value. Pour rappel, 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

<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 0,023 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,031 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,054 €/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.

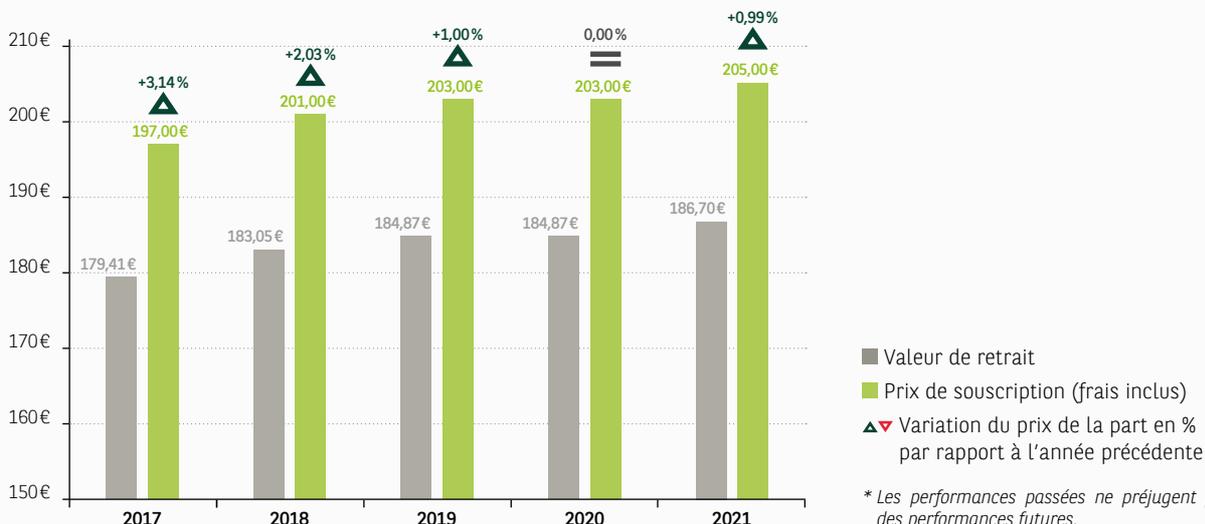
## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Indicateurs du semestre

€ <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	205,00 €/part*	↔ <b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2022</b>	
📁 <b>VALEUR DE RETRAIT</b>	186,70 €/part	Nombre de parts au 31/12/2021	17 425 377
		Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2022	+1 022 331
		Retraits du 1 <sup>er</sup> semestre 2022	-185 807
		Nombre de parts au 30/06/2022	18 261 901

### 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 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.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France 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 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 au 21 mars 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.

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

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

