



# Accimmo Pierre

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

**BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

19-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du second semestre de l'année, environ 210 M€ ont été collectés par votre SCPI. Le rythme des souscriptions se maintient à un bon niveau. Il reste soutenu par la bonne performance des marchés immobiliers, en particulier de bureaux.

La seconde moitié de l'année aura permis de sécuriser plusieurs opérations d'investissement importantes pour une réalisation début 2020.

Dans un environnement extrêmement compétitif, en témoigne le volume record d'investissement de l'année (en hausse de près de 20% par rapport à 2018), les opérations, notamment au-dessus de 100 M€, sont généralement plus longues à se finaliser.

Un portefeuille en VEFA a néanmoins été acquis au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. Il concerne deux opérations de bureaux à Aix-en-Provence (13) et à Nantes (44), pour un montant global d'environ 53 M€ AEM.

Au deuxième semestre 2019, le taux d'occupation s'élève à 91,6%, en légère hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019 grâce à la baisse des locaux loués sous franchise de loyer. Plus précisément, la période de franchise de loyer s'est éteinte à la fin du premier semestre sur un bail portant sur environ 15 000 m<sup>2</sup> d'activité en première couronne parisienne.

La distribution pour le semestre s'élève à 4,08€ par part (pour une jouissance pleine), ce qui porte la distribution annuelle à 8,10€ par part, soit un DVM légèrement au-dessus de 4%.



VEFA «Eknown» - Nantes (44)

Perspective architecturale, illustration non-contractuelle.

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **10 juin 2020**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

### E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter 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 internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2020

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 2019 au cours du deuxième trimestre 2020 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	2 279 519 766 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	14 898 822
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	53 305
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	2 791 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	81 DONT 1 PARTICIPATION DANS L'OPCCI PAPFI
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	833 981 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	208
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	371 M€

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement est calculée sur la base de la valeur vénale au 31/12/2018, ajustée des acquisitions et cessions 2019.

La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

## PERFORMANCES 2019 <sup>(2)</sup>

📊	<b>DVM <sup>(3)</sup> 2019</b>	4,01 %
	<b>TRI <sup>(4)</sup></b>	
📈	5 ans	4,19 %
	10 ans	4,45 %

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

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix de souscription moyen de l'année 2019.

<sup>(4)</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 toutes autres informations :

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

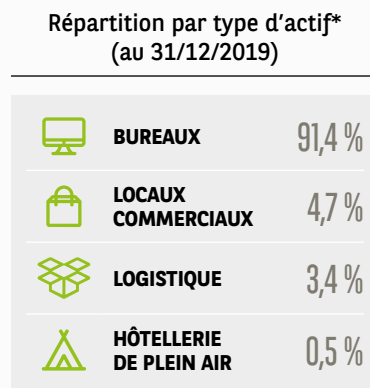
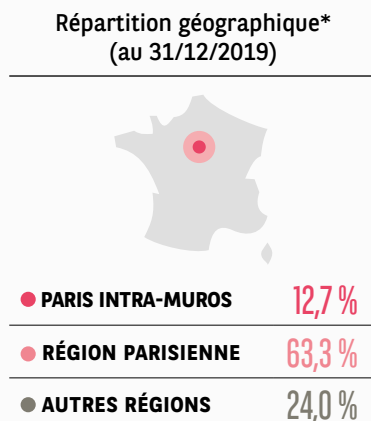
# LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2019)	4,08 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. - DÉC. 2019)	91,6 %

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	203,00 €/PART
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	184,87 €/PART
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE</b> (NETTES DES RETRAITS)	899 724

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Répartition du patrimoine



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



\*\* Perspective architecturale, illustration non-contractuelle.

### Évolution du patrimoine





#### Investissements du semestre

- «Eknown» - Nantes (44) : immeuble en VEFA d'une surface de 10 870 m², dont 25 % est d'ores et déjà pré-loué,
- «Carrés du Golf» - Aix-en-Provence (13) : immeuble en VEFA d'environ 4 400 m², intégralement pré-loué à EDF pour une durée ferme de 9 ans.

#### Cession du semestre

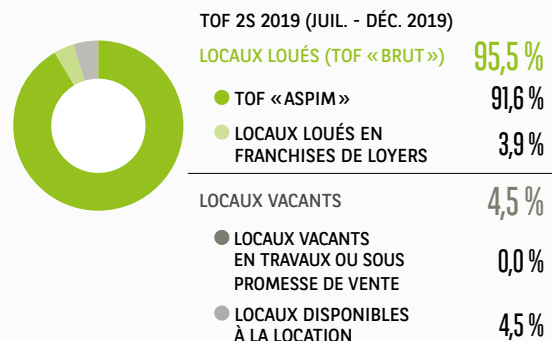
Néant.

### Activité locative

	<b>16</b>	<b>ENTRÉES</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 534 K€ 11 311 m²
	<b>1</b>	<b>RENOUVELLEMENT</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : ET UNE SURFACE TOTALE DE :	163 K€ 557 m²
	<b>7</b>	<b>LIBÉRATIONS</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 132 K€ 3 366 m²
		<b>LOYERS FACTURÉS</b>	51,3 M€

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

	1S 2019	2S 2019	Variation
TOF «ASPIM»***	91,1 %	91,6 %	+ 0,5 point
TOF «BRUT»	95,4 %	95,5 %	+ 0,1 point



\*\*\* Calcul selon méthodologie «ASPIM».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

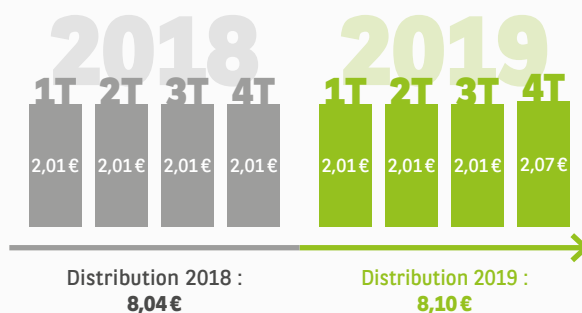
### Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	2,01 €
Date de versement	25/10/2019
ACOMPTE DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	2,07 €
Date de versement	24/01/2020
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2019)	4,08 €
Dont revenus de produits financiers	0,16461 €
Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>	0,03999 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,03519 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR <sup>2</sup>	0,02619 €

<sup>1</sup> Accimmo 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> Sauf cas de dispense justifié.

### Rappel de distribution (€/part)



## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Indicateurs du semestre

€ <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	203,00 €/PART	↔ <b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2019</b>	
		Nombre de parts au 01/07/2019	13 999 098
<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	184,87 €/PART	Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2019	+ 1 035 515
		Retraits du 2 <sup>ème</sup> semestre 2019	- 135 791
		Nombre de parts au 31/12/2019	14 898 822

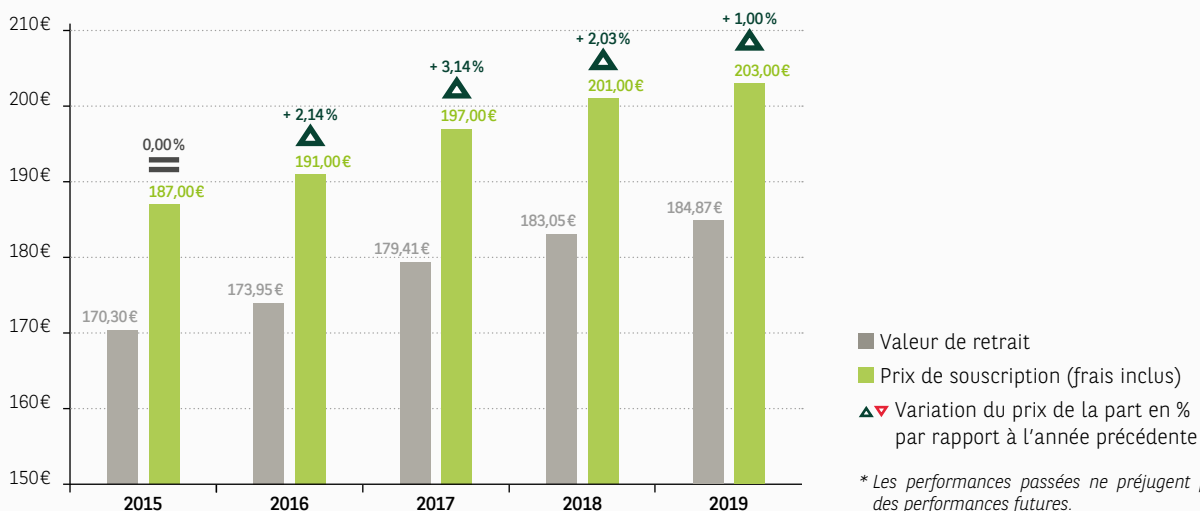
### NOUVEAU : Investir en ligne dans la SCPI Accimmo Pierre

Découvrez notre site de souscription en ligne et investissez de manière autonome en quelques clics dans la SCPI Accimmo Pierre pour un montant de placement maximum de 15 000€.

Voir les conditions sur <https://scpi.bnpparibas.fr/>

### Indicateurs historiques

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



# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 8 AVRIL 2019

Le prix de souscription est de 203€ 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.

---

*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 : n° SCPI 19-32 en date du 20 décembre 2019.

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)