



## Accimmo Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 27 juillet 2020

Chère Associée, cher Associé,

Nous avons connu des événements d'une intensité rare au cours du dernier semestre. De larges pans de l'économie française se sont mis à l'arrêt pour lutter contre la propagation de la Covid-19. Selon la note de conjoncture du 8 juillet 2020 de l'INSEE, la perte d'activité économique par rapport à une situation « normale » aurait été de 30 % en avril, puis de 22 % en mai, et se limiterait à 12 % en juin. Certains locataires, occupants des immeubles de votre patrimoine, ont connu des baisses d'activité significatives. Depuis le 11 mai 2020, les mesures de confinement se sont progressivement relâchées. La crise sanitaire façonnera l'environnement économique dans lequel évoluera votre SCPI dans les prochains mois et les prochaines années. Accimmo Pierre dispose d'atouts forts pour s'adapter à ce contexte inédit.



**Sigrid Duhamel**  
Président du directoire  
de BNP Paribas REIM France

### Les effets de la Covid-19 sur les marchés immobiliers seront contrastés

Le marché de l'investissement en France est resté très dynamique au premier trimestre 2020, après une année record en 2019. Un volume de 7,5 milliards d'euros a été investi, en hausse de 46 % par rapport au premier trimestre 2019. Compte tenu de la pandémie de Covid-19, les investissements ont baissé de 48% en avril/mai 2020 par rapport à avril/mai 2019. La reprise de l'activité d'investissement au deuxième semestre ne devrait pas permettre de compenser la baisse enregistrée au deuxième trimestre.

Des ajustements de loyers, expliqués notamment par l'indexation négative, et des baisses de valeurs vénale peuvent être anticipés. Mais l'ampleur des ajustements sera contrastée entre les actifs prime et les actifs jugés plus risqués, en raison de leurs caractéristiques géographiques, locatives et techniques. Dans certaines zones périphériques, où l'offre en construction est abondante, une baisse des loyers est anticipée. À l'inverse, sur les marchés marqués par une pénurie d'offres, comme à Paris, les ajustements de loyers devraient être plus limités.

### La crise sera un accélérateur des tendances déjà observées

Pendant le confinement imposé dans le cadre de la lutte contre la pandémie, la vie professionnelle de millions de personnes a significativement changé. Pour certaines sociétés et certaines personnes, la transition a été aisée. Pour d'autres, le défi a été majeur, en raison des freins rencontrés (contraintes familiales, logement inadapté au travail, difficulté à se concentrer, isolement). Le télétravail pourrait se développer pour certaines entreprises, même s'il est trop tôt pour émettre des certitudes sur les changements à long terme de cette expérience ponctuelle.

En effet, pour de nombreuses entreprises, les bureaux physiques sont considérés comme le lieu des échanges intenses, de l'inspiration, de la motivation et de l'émulation. La vidéo ne peut pas toujours remplacer la conversation en face-à-face. La résolution de problèmes complexes, le lancement de projets innovants, la négociation avec des fournisseurs ou des clients, exigent généralement une présence physique. Par exemple, IBM, après avoir favorisé le télétravail au début des années 2000, est revenue sur cette décision en février 2017 pour favoriser la créativité des salariés : l'innovation est considérée comme plus importante que la réduction des coûts immobiliers.

Ensuite, les salariés ont aussi besoin de contacts humains. Ils ne se rendent pas au bureau avec l'objectif unique de produire. Le travail est porteur d'une identité sociale autant que de revenus. Les communications, les collaborations, les coopérations et les négociations avec les collègues, les fournisseurs, les clients, les partenaires et les investisseurs sont des interactions professionnelles qui ont une fonctionnalité sociale. Les échanges informels au déjeuner, à la machine à café, mais aussi avant, après (et pendant) les réunions physiques, sont des exemples de temps de convivialité et sont sources de bien-être pour les salariés. De plus, en cas de télétravail prolongé, il existe des risques de confusion entre vie professionnelle et vie privée, liée à l'absence de séparation claire entre l'espace de travail et le domicile.

Enfin, l'immeuble de bureaux, notamment le siège social, participe à la culture de l'organisation et à son unité. Il est l'image de l'entreprise pour les salariés, les clients, les fournisseurs et les partenaires. L'isolement au travail peut faire perdre de vue les enjeux professionnels, la finalité, l'utilité sociale et surtout le rôle que chaque collaborateur remplit. Toutes les organisations, les entreprises à but lucratif, les entreprises de l'économie sociale et solidaire, les associations, les administrations publiques portent un projet collectif qui se matérialise plus facilement dans le temps lorsque les contributeurs peuvent se réunir, s'identifier et se voir en tant que collectif.

En synthèse, cette expérience de télétravail à grande échelle oblige à accélérer la réflexion sur les espaces de bureaux. Le monde du travail post-covid sera celui de la personnalisation, de la flexibilité et du collectif. La réponse ne sera pas unique, mais multiple, avec des formes différentes de travail (bureau, télétravail et tiers-lieux) et dépendra de la réalité de chaque entreprise, de sa culture et de son secteur d'activité. La dimension sociale, conviviale et identitaire du bureau pourrait se renforcer. Plus qu'avant, l'immeuble de bureaux doit être conçu comme un espace de confort, de bien-être, de sociabilité et de productivité, pour attirer les collaborateurs et augmenter la performance des entreprises. Les évolutions précédentes des modes de travail (open space, flex office, etc.) n'ont pas entraîné une baisse significative de la demande de bureaux. À ce titre, il est trop tôt pour se prononcer sur les conséquences du déploiement du télétravail sur le marché locatif.

### BNP Paribas REIM intègre les évolutions en cours depuis plusieurs années

Pour le compte de la SCPI Accimmo Pierre, nous privilégions les investissements immobiliers dans les marchés les plus profonds, c'est-à-dire ceux qui sont les plus recherchés par les investisseurs et par les locataires. Ces marchés sont considérés comme les plus résilients en temps d'incertitudes économiques.

Les investissements réalisés se concentrent sur les immeubles récents ou à rénover à court terme. En effet, les immeubles neufs ou à rénover présentent généralement de meilleures performances environnementales et mettent davantage l'accent sur le bien-être et la santé des occupants. Toutes les acquisitions réalisées par Accimmo Pierre depuis 2018 ont ainsi concerné des immeubles récents, voire neufs, acquis juste après leur livraison ou en VEFA. Par exemple, l'immeuble Boétie (situé à Paris 8<sup>ème</sup>) a été acquis quelques mois après sa restructuration lourde, la plateforme logistique (près de 80 000 m<sup>2</sup>) de Corbas (69) a été acquise en VEFA (soit avant même sa construction) et l'immeuble Perspectives, siège du Conseil Régional d'Île-de-France situé à Saint-Ouen (93) a été acheté trois mois après sa livraison. En raison des évolutions majeures en cours, les immeubles neufs ou rénovés et localement bien situés sont les plus plébiscités par les investisseurs et par les locataires. Ces immeubles offrent la plus grande flexibilité dans les usages.

Nous suivons avec une attention particulière les évolutions des attentes des locataires. Des tendances structurelles se sont dessinées bien avant la crise sanitaire, qui pourrait accélérer certaines d'entre elles. Le recours accru au télétravail constitue un développement parmi d'autres. Si certaines surfaces de bureaux pourraient se réduire, les espaces de services, d'échanges et de convivialité pourraient augmenter. Quoi qu'il en soit, le bureau se transforme, et la politique d'investissement et de gestion des actifs existants d'Accimmo Pierre épouse résolument les évolutions en cours.



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

20-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2020 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La pandémie internationale, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance de manière inédite, a des conséquences lourdes sur l'activité économique et sur la situation financière de nombreuses entreprises en France. Les instituts de conjoncture prévoient que la reprise ne sera a priori pas immédiate. Dans ce contexte, la gestion de trésorerie constitue un enjeu clé pour de nombreux locataires de votre SCPI.

Certains locataires sont fragilisés par les fermetures administratives, décidées dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. En France, des mesures de soutien aux locataires ont été mises en œuvre par le gouvernement, permettant généralement aux locataires de suspendre temporairement le paiement des loyers pendant la durée du confinement.

Au 30 juin 2020, 73 locataires des actifs constituant le patrimoine immobilier de votre SCPI, parmi les 266 au total, ont formulé des demandes de report ou d'allègement de loyers. Ces demandes sont analysées au cas par cas, en fonction de la situation spécifique du locataire et de celle de l'immeuble, et ne préjugent pas des mesures d'accompagnement qui pourraient être consenties. Notre priorité reste la défense et la protection des intérêts de nos investisseurs. Le choc économique actuel nous oblige néanmoins à adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains locataires, dans l'objectif de pérenniser les revenus locatifs d'Accimmo Pierre.

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale mixte d'Accimmo Pierre est prévue le **25 septembre 2020 à 9h30**. 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).

### 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 2019 pour des revenus perçus en 2021) 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 2019 pour des revenus perçus en 2021) 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 ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. 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).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2021, devront retourner le document avant le 30 novembre 2020 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	2 492 157 942 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	16 288 614
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	54 989
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	3 109,0 M€ SOIT 190,87 €/PART
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	80 DONT 1 PARTICIPATION DANS L'OPPCI PAPFI
	Variation vs 31 déc. 2019	-1
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	851 150 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	266
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	480 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2019 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## 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.

<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 moyen acheteur 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

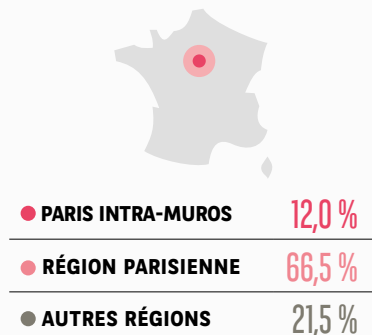
	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (1T + 2T 2020)	3,81 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JANV. - JUIN 2020)	90,7 %

	<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)	1 389 792


## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\*  
(au 30/06/2020)



Répartition par type d'actif\*  
(au 30/06/2020)

	<b>BUREAUX</b>	92,9 %
	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	3,4 %
	<b>LOGISTIQUE</b>	3,2 %
	<b>HÔTELLERIE DE PLEIN AIR</b>	0,5 %

\* En % des valeurs vénale au 31/12/2019, corrigées des acquisitions et cessions 2020, participations incluses.

L'actif  
du semestre



### Évolution du patrimoine





#### Investissements du semestre

- **Influence 2.0 - Saint-Ouen (93)** : l'immeuble, qui développe une surface de 24 000 m², a été acquis pour plus de 200 M€. Il est devenu le nouveau siège du Conseil Régional d'Île-de-France ainsi que le lieu de ses débats, puisque l'hémicycle de la région y est installé. Un bail de 12 ans (dont 10 ans fermes) a été signé ;
- **Hôtel Meininger - 25-27, rue Forbin - Marseille (13)** : acquisition d'un immeuble en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) pour un montant d'environ 26 M€. L'immeuble sera exploité dès la fin 2021 par un opérateur européen pour une durée ferme de 12 ans.

#### Cessions du semestre

- **52, quai Paul Sédallian - Lyon (69)** : cession en janvier de l'immeuble de bureaux détenu en indivision avec la SCPI France Investipierre pour 20,7 M€ ;
- **43, rue de Thèbes - Montpellier (34)** : cession en mars de l'immeuble de bureaux pour 5,3 M€ ;
- **8, avenue des Trois Peuples - Montigny-le-Bretonneux (78)** : vente en juin de ce local d'activité de 975 m² en région parisienne pour plus de 1,2 M€.

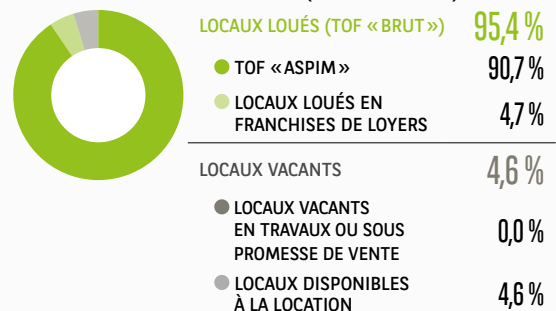
### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2,2 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 400 m²
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	0,9 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	13 400 m²
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
10	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2,9 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	15 400 m²
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	50,6 M€

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

	2S 2019	1S 2020	Variation
TOF «ASPIM»***	91,6 %	90,7 %	-0,9 point
TOF «BRUT»	95,5 %	95,4 %	-0,1 point

TOF 1S 2020 (JANV. - JUIN 2020)



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

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

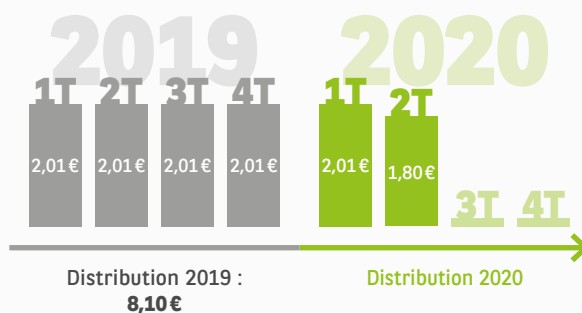
### Acomptes trimestriels (€/part)

<b>ACOMPTES DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>		<b>2,01 €</b>
Date de versement		24/04/2020
<b>ACOMPTES DU 2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>		<b>1,80 €</b>
Date de versement		27/07/2020
<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2020)</b>		<b>3,81 €</b>
Dont revenus de produits financiers		0,10071 €
Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>		0,09762 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)		0,03411 €
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>		0,02539 €

<sup>1</sup> Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCCI. L'OPCCI 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 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

### Indicateurs du semestre

€	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>203,00 €/PART</b>	↔	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2020</b>	
				Nombre de parts au 01/01/2020	14 898 822
				Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2020	+ 1 525 941
				Retraits du 1 <sup>er</sup> semestre 2020	- 136 149
				Nombre de parts au 30/06/2020	16 288 614
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>184,87 €/PART</b>			

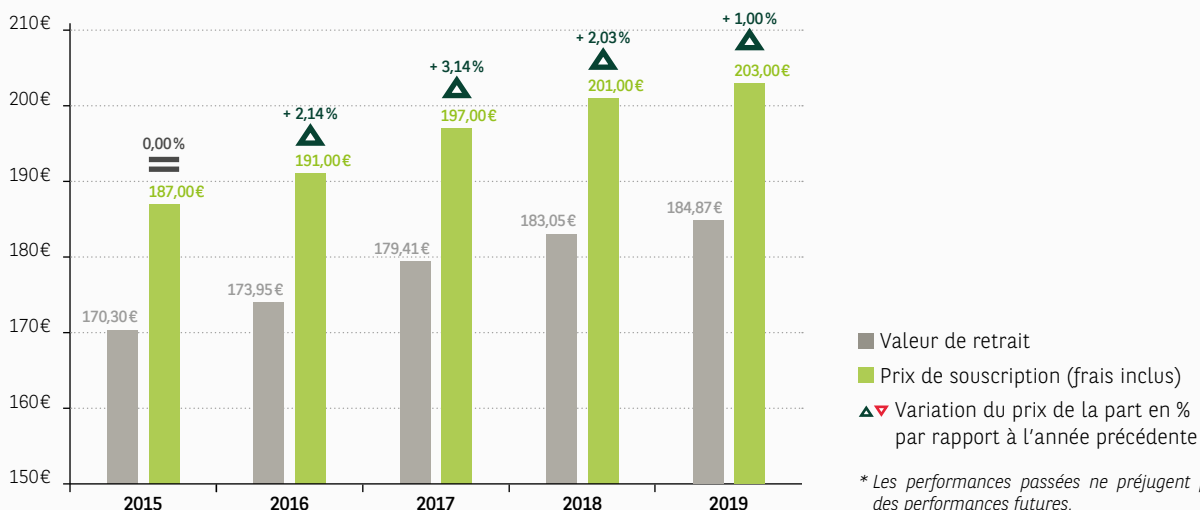


Découvrez notre site de souscription en ligne et investissez de manière autonome en quelques clics dans la SCPI Accimmo Pierre pour un montant de placement maximum de 15 000 €.

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 2020, avec un dossier complet et valide, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2020. Le premier versement de dividende interviendra fin janvier 2021. 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)