



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

## Principaux indicateurs ACCIMMO PIERRE



DVM 2020

**3,81 %**



TAUX DE RECOURS  
DES LOYERS

**93,3 %\***

(du 01/04/2020 au 31/12/2020)



TOF « BRUT » 2020

**95,1 %**



PRIX DE SOUSCRIPTION  
DE LA PART

**203,00 €**

(identique à 2019)

\* Analyse réalisée sur la base  
d'extractions comptables en date  
du 5 janvier 2021.

“

## Accimmo Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 25 janvier 2021

Chère Associée, cher Associé,

L'année 2020 s'est achevée sur une note d'espoir, avec le début des campagnes de vaccination, laissant enfin entrevoir la possibilité, à moyen terme, d'une maîtrise de la pandémie. Pour autant, ces derniers mois ont bousculé certaines certitudes économiques établies et accéléré des tendances de fond initiées depuis quelques mois ou années déjà. Il aura fallu nous adapter en un temps record à un contexte inédit.

### Comment se sont comportées les SCPI durant cette année 2020 ?

Il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré, précis et définitif. Cependant, il nous a semblé intéressant de partager un premier constat à travers l'analyse simple de trois données essentielles pour caractériser l'activité d'une SCPI.

**I. Revenus 2020** : en moyenne, sur la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 2020, vos SCPI auront recouvré une part très significative des loyers facturés. Le solde peut correspondre, au cas par cas, à des facilités de paiement (reports), à des négociations en cours ou à des abandons de loyers (parfois assortis d'une prorogation de la durée du bail). Les effets de la crise sanitaire sont donc visibles, personne n'en a jamais douté, mais très supportables par vos SCPI, leur permettant d'honorer l'engagement de distribution 2020 affiché au troisième trimestre.

**II – Valeur des actifs** : les conclusions des experts immobiliers de vos SCPI ne devraient globalement réajuster que très modérément la valeur des immeubles au 31 décembre 2020 par rapport à leur valeur un an plus tôt. Les variations, certes, ne seront pas homogènes d'une typologie d'actifs immobiliers à une autre. Les bureaux adaptés aux besoins des utilisateurs, notamment ceux situés au sein du quartier central des affaires parisien (QCA) et dont les valeurs sont révisées à la hausse, résisteront plutôt bien. Cette évolution sera partagée par les entrepôts logistiques. La résilience des valeurs, s'agissant des locaux commerciaux, concernera les pieds d'immeubles dans des emplacements de première qualité. Les « retail parks » tireront généralement leur épingle du jeu, tandis que les galeries et centres commerciaux porteront davantage la trace de la crise sanitaire et économique.

**III – Liquidité des parts de vos SCPI** : pour les SCPI à capital fixe, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire a été affecté, enregistrant un repli de presque 40 % par rapport à 2019. Pour autant les prix d'exécution moyens sur l'exercice 2020 comparés sur un an varient à la hausse (de +0,4 % à +8 % selon la SCPI). Le nombre de parts en attente de contrepartie au 31 décembre 2020 représente entre 0,5 % et 1,2 % du nombre total de parts. Ces derniers chiffres sont très rassurants. Pour les SCPI à capital variable les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait. Ces constats confirment un grand optimisme chez les acquéreurs potentiels mais aussi que les associés existants ont fait preuve de sang-froid et conservé leur détention.

Au total le produit SCPI aura montré en 2020, dans un contexte tout à fait exceptionnel, sa capacité à amortir les chocs, son caractère défensif, sa compétitivité comparée à d'autres classes d'actifs et sa place méritée dans le paysage de l'épargne en général. Plus que jamais, diversification et vision long terme sont les maîtres mots d'une épargne gagnante.

Cette année 2020, si particulière, aura été celle de tous les défis, face auxquels BNP Paribas REIM France a démontré toute sa capacité de résilience, la force de son savoir-faire et de son expertise. À ce titre, je tiens à adresser plusieurs remerciements sincères. Tout d'abord à nos clients locataires, notamment ceux les plus touchés par la crise, que nous avons accompagnés afin de trouver des solutions pérennes dans l'intérêt de tous. Ensuite, à l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France qui ont fait preuve d'un engagement exceptionnel et exemplaire tout au long de cette période. Et enfin, et surtout, à vous, Associés de nos SCPI, pour la fidélité et la confiance que vous nous témoignez, année après année, permettant d'appréhender ce nouveau millésime avec prudence, espoir et détermination.

Au nom du Directoire et de l'ensemble des collaborateurs de BNP Paribas REIM France, je vous présente nos meilleurs vœux, en particulier de bonne santé, pour cette nouvelle année 2021. Soyez assurés que la société de gestion emploiera toute son énergie à défendre vos intérêts et mériter votre confiance.



# Accimmo Pierre

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

**BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

20-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Distribution

Conformément à ce qui a été annoncé au dernier trimestre, la distribution totale 2020 s'élève à 7,74 € par part, soit un rendement de 3,81 % sur le prix de souscription pour l'année 2020.

L'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre, de 2,22 € par part, a été versé en deux fois : 0,45 € par part le 23 décembre 2020 et 1,77 € par part le 25 janvier 2021 (cf infra rubrique « distribution »).

### Évolution du patrimoine

Malgré le contexte particulier de cette année 2020, Accimmo Pierre a réalisé une campagne annuelle d'investissements exceptionnelle, avec l'acquisition au cours du second semestre des immeubles de bureaux : « Okabé » situé au Kremlin-Bicêtre (94) « 47 Austerlitz » situé à Paris 13<sup>ème</sup> - pour lequel un ambitieux projet de redéveloppement est à l'étude et « Ilot 4B », immeuble en développement au cœur de Nantes.

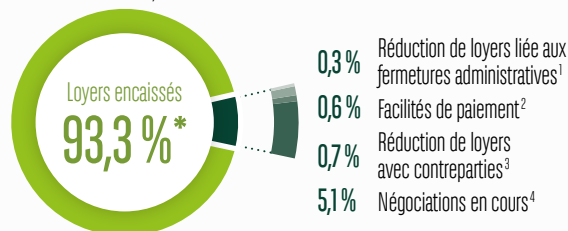
Ces acquisitions représentent un volume d'environ 490 M€, soit un total annuel de plus de 730 M€.

En parallèle, votre SCPI a cédé début décembre l'immeuble Bords de Seine II à Issy les Moulineaux, détenu à 41,45 % par Accimmo Pierre, pour un montant total de 191,5 M€ (soit environ 80 M€ en quote-part Accimmo Pierre).

Le patrimoine de votre SCPI, progressivement constitué depuis 2009, a fait preuve de résilience dans sa capacité à générer des loyers au cours de cette période économique inédite.

### Perception des loyers

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Conséquence de la qualité des locataires, à la date du 31 décembre, le taux de recouvrement des loyers quittancés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020 s'établit à 93,3 %\*.



¹ Annulation de loyers accordée aux locataires concernés par les fermetures administratives.

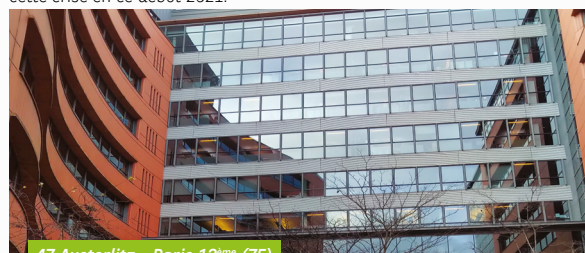
² Report et échelonnement des paiements des loyers dûs.

³ Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

⁴ Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

\* Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 5 janvier 2021.

Les équipes de votre société de gestion sont malgré tout très sollicitées par les locataires, assez naturellement en demande de mesures diverses d'accompagnement. Les discussions et négociations sont d'autant plus nécessaires que les effets de la crise sanitaire se poursuivent, comme l'atteste le recours au second confinement fin 2020 et l'absence d'une issue claire à cette crise en ce début 2021.



47 Austerlitz - Paris 13<sup>ème</sup> (75)

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	2 531 642 652 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	16 546 684
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	55 508
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	3 446 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	82 dont une participation dans l'OPPCI PAPFI
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	766 557 m²
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	248
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	792,3 M€

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement est calculée sur la base de la valeur vénale au 31/12/19, ajustée des acquisitions et cessions 2020. La valeur vénale au 31 décembre 2020 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2020 <sup>(2)</sup>

📊	<b>DVM 2020 <sup>(3)</sup></b>	3,81 %
📈	<b>TRI <sup>(4)</sup></b>	
	5 ans	4,11 %
	10 ans	4,48 %

<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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

<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).

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **11 juin 2021 à 9h30**.

### 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 2020 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2021

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 2020 au cours du deuxième trimestre 2021 par courrier, et sur votre Espace Associé.



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

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

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

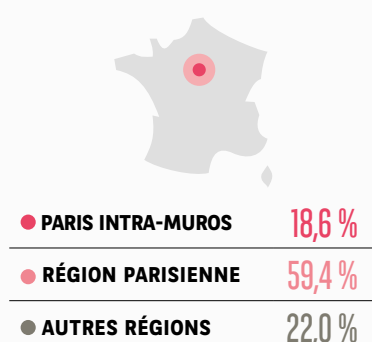
	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2020)	3,93 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. - DÉC. 2020)	89,8 %

	<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 (NETTES DES RETRAITS)</b>	258 070

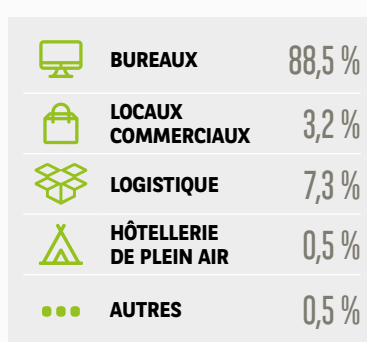
## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 31/12/2020)



#### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2020)



#### L'actif du semestre



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

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

### Évolution du patrimoine





#### Investissements du semestre

- Acquisition d'un actif de bureaux « Okabé » situé au Kremlin-Bicêtre (94), pour un prix de 160 M€ (acte en main).
- Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au 47, quai Austerlitz dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75) pour un montant net vendeur de 268 M€.
- Acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux situé à Nantes (44) pour un montant de 62 M€.

#### Cession du semestre

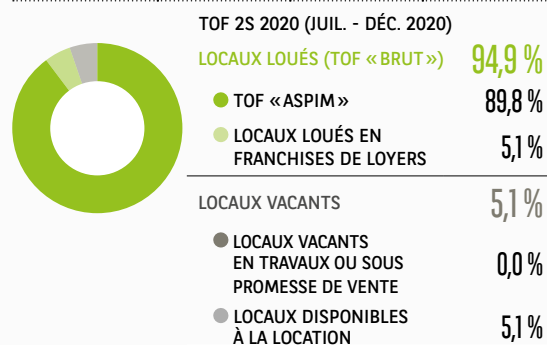
- Cession de l'immeuble Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux, qui était détenu de manière partielle et indirecte via l'OPCI REAF, pour un prix net vendeur de 79,4 M€ (en quote-part d'Accimmo Pierre).

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 246 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	4 735 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	165 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	578 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
12	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	5 113 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	19 633 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	56,7 M€

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

	1S 2020	2S 2020	Variation
TOF «ASPIM»***	90,7 %	89,8 %	-0,9 point
TOF «BRUT»	95,4 %	94,9 %	-0,5 point



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

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

<b>ACOMPTÉ DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>1,71 €</b>
Date de versement	26/10/2020
<b>ACOMPTÉ DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>2,22 €</b>
Date de versement <sup>3</sup> (0,45 €)	23/12/2020
Date de versement (1,77 €)	25/01/2021
<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2020)</b>	<b>3,93 €</b>
Dont revenus de produits financiers	0,20172 €
Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>	0,49632 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,12006 €
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>	0,08935 €

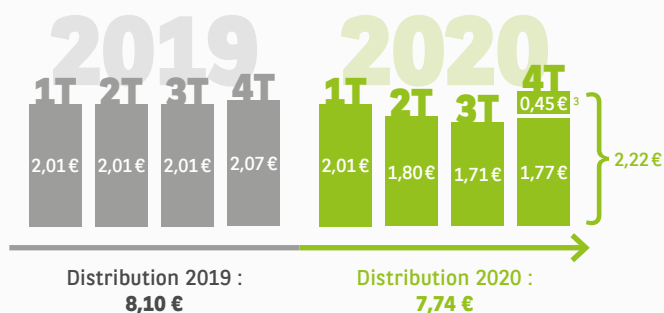
<sup>1</sup> Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8 %, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2 %. Pour les personnes 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.

<sup>3</sup> Distribution d'un acompte exceptionnel en décembre 2020 à hauteur de 0,45 € par part, correspondant à une partie de la plus-value de cession réalisée suite à la cession de l'actif Bords de Seine 2 détenu indirectement par l'OPCI décrit en note<sup>1</sup>.

Dans la continuité d'une gestion prudente, la distribution du second semestre a été arrêtée à 3,93 € par part (pour une jouissance pleine). Cet acompte intègre la distribution d'une partie des produits de cession de l'immeuble Bords de Seine II (le solde étant mis en réserve) le 23 décembre 2020. Ainsi, la distribution totale 2020 s'élève à 7,74 € par part, soit un rendement de 3,81 % sur le prix de souscription pour l'année 2020.

### Rappel de distribution (€/part)



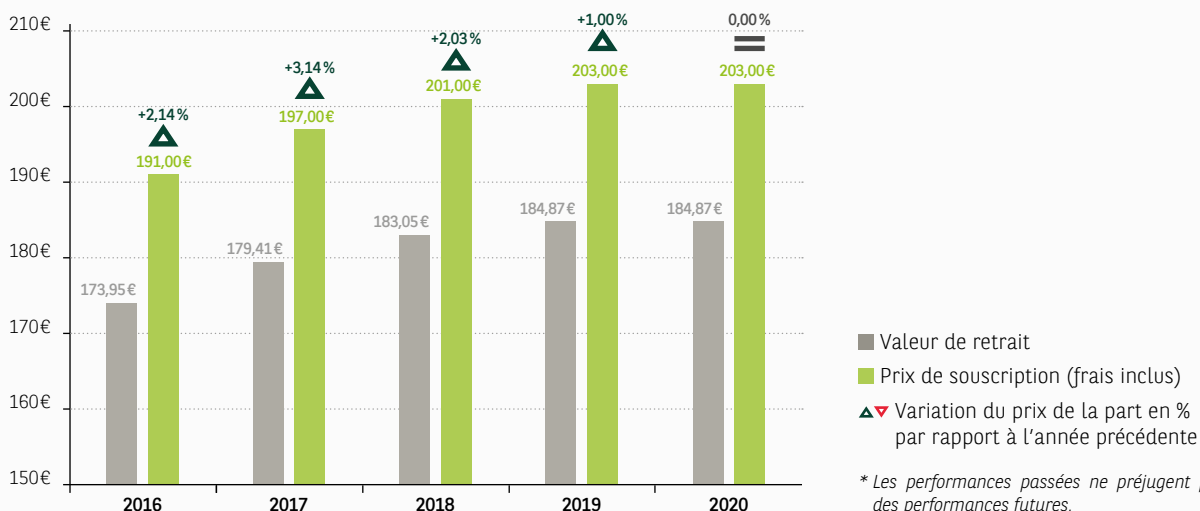
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

### Indicateurs du semestre

€	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>203,00 €/PART</b>	↔	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2020</b>	
				Nombre de parts au 01/07/2020	16 288 614
				Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2020	+430 610
				Retraits du 2 <sup>ème</sup> semestre 2020	-172 540
				Nombre de parts au 31/12/2020	16 546 684

### 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 valide, 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 AMF : 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 27 janvier 2020.

**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)