



## Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025

### INFORMATION RÉGLEMENTAIRE AUX ASSOCIÉS : REPRISE DES SOMMES DISPONIBLES SUR LE FONDS DE REMBOURSEMENT

Dans le cadre de l'assemblée générale du 25 novembre 2024, les porteurs de parts de la SCPI Accimmo Pierre ont validé la création d'un fonds de remboursement dont le montant ne pourra être supérieur à 3 % de la dernière valeur de réalisation de la SCPI publiée. L'assemblée générale a également décidé des critères et limites d'utilisation de ce fonds, en ce notamment :

- Une éligibilité au fonds de remboursement pour les porteurs dont la demande de retrait est en attente d'exécution depuis plus de 6 mois, dans la limite des capacités du fonds de remboursement ;
- Un même associé ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois.

L'assemblée générale a également autorisé la société de gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois, dans la limite indiquée ci-dessus.

L'assemblée générale a enfin délégué à la société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, dans les conditions prévues à l'article 422-233 du Règlement Général de l'AMF.

Le fonds de remboursement a ainsi été créé. Il a été doté de 20 M€ et les porteurs de parts éligibles ont reçu, dans l'ordre chronologique de leur inscription et dans la limite des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, un courrier leur indiquant les modalités pratiques, notamment le prix auquel s'effectuerait le remboursement des ordres, fixé à 104,80 euros par part, soit la valeur de réalisation diminuée de 10 %.

L'enveloppe de dotation initiale a ainsi été consommée à hauteur de 16,7 M€ et un reliquat demeure, à mi-avril 2025, d'environ 3,3 M€.

Ce fonds de remboursement avait été constitué afin de permettre de disposer d'un outil à dimension limitée et à vocation temporaire, permettant aux porteurs en attente d'exécution de demandes de retraits, s'ils le jugent nécessaire, d'obtenir le remboursement de leurs parts à un prix nécessairement décoté, dans une période où la collecte ne permet pas une animation suffisante du marché.

La valeur vénale du patrimoine s'est désormais stabilisée au 31 décembre 2024 par rapport au 30 juin 2024, ce qui devrait mener à une relance de la collecte pour la SCPI. Cela permettrait d'exécuter les ordres de retrait, par compensation, au prix de retrait actuellement en vigueur à 128,41 € par part.

Dans cette perspective, nous considérons qu'il est dans l'intérêt des porteurs de parts d'attendre cette reprise de la collecte pour exécuter leurs demandes de retraits à des conditions de prix qui leur seront plus favorables.

**Aussi, nous vous informons que la somme actuellement disponible sur le compte dédié au fonds de remboursement, soit environ 3,3 M€, sera reprise au profit de la SCPI Accimmo Pierre.**



Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations et retrouvez toute la documentation sur  
**[www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)**



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025

## BILAN 2024

### Le mot de la société de gestion

En 2024, comme l'année précédente, la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne a impacté les valorisations immobilières. Dans ce contexte, votre SCPI a dû accuser une baisse de son prix de souscription de 17,06 % en 2024. Les baisses successives des taux directeurs depuis juin 2024 ont permis de retrouver une certaine stabilité des valeurs immobilières de votre SCPI sur le 2<sup>ème</sup> semestre (-0,86 % dont -0,13 % à périmètre constant hors CAPEX). Par ailleurs, notre gestion active du patrimoine d'Accimmo Pierre s'est traduite par la stabilité des revenus locatifs et un taux d'occupation financier moyen sur l'année de 91,4 %. En parallèle, l'optimisation des charges a permis d'améliorer le résultat net de votre SCPI de 10 %, assurant une distribution brute à 6,60 € par part en 2024 et qui devrait être maintenue en 2025.

Accimmo Pierre poursuit sa stratégie de diversification de son portefeuille en visant des secteurs porteurs tels que la logistique, les parcs d'activités commerciales, l'hôtellerie et la santé. En 2024, votre SCPI a réduit son exposition aux bureaux par la cession de 149,6 M€ de cette catégorie d'actifs. Impactée par l'absence de collecte nette qui a touché un grand nombre de SCPI en 2024, la SCPI Accimmo Pierre n'a pas pu exécuter ses demandes de retraits. Celles-ci représentaient 2,8 % du nombre total de parts à fin 2024. Le fonds de remboursement, qui a été créé et doté de 20 millions d'euros à la suite de l'assemblée générale du 25 novembre 2024, a permis de rembourser les parts des associés éligibles qui ont répondu positivement à cette proposition, pour environ 16,7 millions d'euros.

### Chiffres clés 2024

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	2 680 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	2 784 M€
	SOIT	146,56 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	2 181 M€
	SOIT	114,76 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	2 626 M€
	SOIT	138,16 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	114,70 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du prix de souscription en vigueur au 31/12/2024 (141 €/part).

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2024

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	215 M€
	DONT LOYERS	129 M€
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	136 M€
	SOIT	7,16 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	1,87 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	3,45 mois

#### PERFORMANCES 2024

	<b>TRI<sup>(2)</sup></b>	5 ans	-4,39 %
		10 ans	+1,22 %

<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).

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup></b>	3,88 %
	Total de la distribution brute	6,60 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup>	0,09 €/part

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution, selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIIM, 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 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>(4)</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>(5)</sup></b>	-5,87 %
--	--	---------

<sup>(5)</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.

	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2024</b>	91,4 %
--	---	--------

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

1	2	3	4	5	6	7
← Risque le + faible						Risque le + élevé →

<sup>(6)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 sur une échelle allant 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.

#### MARCHÉ DES PARTS 2024

	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNÉE (NETTE DES RETRAITS)</b>	577
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2024</b>	141,00 €/part
	<b>VALEUR DE RETRAIT À FIN 2024</b>	128,41 €/part

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

LE PREMIER TRIMESTRE 2025

Évolution du patrimoine

Dans un environnement international complexe, la BCE prévoit de nouvelles baisses de taux en anticipation d'un potentiel ralentissement de la croissance. Toutefois, le marché montre un signe positif avec une hausse de 67 %\* des volumes d'investissements immobiliers par rapport au T1 2024.

Le commerce et le bureau francilien, classes d'actifs chahutées ces dernières années, prennent leur revanche ce trimestre avec respectivement 1,3 et 1,1 milliard d'euros engagés\*.

Dans ce contexte, la SCPI Accimmo Pierre poursuit sa stratégie de diversification entamée depuis 2019 et continue de réduire la part de bureaux dans son patrimoine. Au cours du premier trimestre 2025, elle a cédé 2 immeubles de bureaux en 1<sup>ère</sup> couronne pour 20,4 millions d'euros :

- PARIS NORD II - PARC DES REFLETS à Roissy-en-France (95) : 3,4 M€ net vendeur ;
- MONTROUGE - ASTREE - 177-181, avenue Pierre Brossolette à Montrouge (92) : 17 M€ net vendeur.

Au premier trimestre 2025, le taux d'occupation financier est en baisse. Ceci est majoritairement lié à la vente de l'immeuble 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) à la fin du T4 qui générerait des loyers, ainsi que deux importantes libérations de surfaces. Nos équipes d'Asset Management déploient tous les moyens nécessaires pour relouer rapidement les surfaces vacantes.

\* Source des données : Colliers.

À l'affiche ce trimestre

Déclaration des revenus 2024 et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Pour vous accompagner dans la déclaration des revenus de vos SCPI, pensez à vous munir du « Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2024 de vos SCPI » qui vous est adressé par courrier par la société de gestion et mis à disposition dans votre Espace Client avec notre guide explicatif pour la déclaration des revenus 2024 de vos SCPI.



Retrouvez également notre guide sur notre site internet [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation » puis « Fiscalité SCPI ».

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. Cet impôt s'applique donc sur tous les biens et droits immobiliers détenus au 1<sup>er</sup> janvier, y compris les parts de SCPI qui sont considérées comme un placement immobilier.

En effet, l'IFI s'applique sur la valeur des parts de SCPI investies en immobilier, ce qui implique de déclarer chaque année la « valeur IFI par part » communiquée par la société de gestion. Cette valeur, multipliée par le nombre de parts détenues, détermine la base taxable de l'IFI.

Retrouvez les modalités de calcul de l'IFI sur notre site internet, rubrique « Actualités » : [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com).

À noter : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

La valeur IFI de la SCPI Accimmo Pierre s'établit à 114,70 €/part au 31 décembre 2024.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES

3

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 229 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE : 1 252 m²

LIBÉRATIONS

7

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 8 660 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE : 25 024 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup>

1T 2025 (JANV. - MARS 2025)

TOF « ASPIM »

90,91 %

LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

82,01 %

DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER

3,31 %

LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION

8,90 %

LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE

-

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

9,09 %

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE<sup>(2)</sup>

VS 31 DÉC. 2024

-2

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 92,0 %.

<sup>(2)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect.

MARCHÉ DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

141,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT

128,41 €/part

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 31/12/2024

19 007 808

Nouvelles parts souscrites au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

+2 082

Retraits du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

-161 629

Nombre de parts au 31/03/2025

18 846 179

NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/03/2025)

479 297

(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

SOIT 2,5 %

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 479 297 parts en attente de retrait au 31 mars 2025.

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le 23 juin 2025 à 13h00. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un accès rapide et sécurisé aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien : [TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE](#)

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics. Une solution à portée de main pour participer activement dans la vie de votre SCPI.

N'oubliez pas de cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.

En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

Accimmo Pierre - Document d'information trimestriel  
Portail-SCPI.fr

3

Fortuny



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

	1T 2025
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>1,62 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2025</b>
Revenus fonciers	1,572 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,048 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,014 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	1,606 €

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>1,62 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	1,62 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-

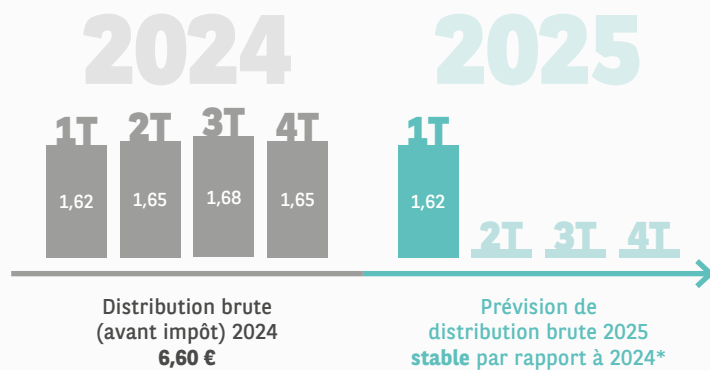
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : 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 0,006 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,008 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,014 €/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)



\* 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.

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

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contact : BNP Paribas REIM France  
Tél. : 01 55 65 23 55  
[www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (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.com](http://www.reim.bnpparibas.com)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

#### 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.

**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 10 janvier 2025.

**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.com](http://www.reim.bnpparibas.com) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas.com](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas.com)

Mise en page : Tintabule - avril 2025