



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

24-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au 30 juin 2024, la société de gestion d'Accimmo Pierre poursuit les grands axes de sa stratégie initiée il y a 4 ans, donnant une nouvelle orientation au patrimoine de la SCPI en permettant sa diversification vers des actifs de commerce, de logistique, d'hôtellerie et de santé. La poursuite de cet objectif visera également à renforcer l'occupation et les états locatifs des immeubles en louant et en adaptant les immeubles aux nouvelles attentes des locataires et en cédant les immeubles offrant de faibles perspectives de rendement.

Cela devrait permettre de maintenir la stabilité de la distribution des dividendes.

La prévision de distribution pour l'année 2024 est maintenue à 6,51 €/part.



30, avenue du Général Gallieni - Nanterre (92)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2024)</b>	<b>3,24 €/part</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 1S 2024 (JANV. - JUIN 2024)</b>	<b>90,74 %</b>
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION (Jusqu'au 29/02/2024)</b>	<b>170,00 €</b>
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION (Depuis le 01/03/2024)</b>	<b>168,00 €</b>
	<b>VALEUR DE RETRAIT (Jusqu'au 29/02/2024)</b>	<b>154,82 €</b>
	<b>VALEUR DE RETRAIT (Depuis le 01/03/2024)</b>	<b>153,00 €</b>
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)</b>	<b>727</b>

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2024

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	<b>2 908 305 855 €</b>
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>19 008 535</b>
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>59 695</b>
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	<b>3 223 765 940 €</b>
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup></b>	<b>142</b>
	<b>VARIATION VS 31/12/2023</b>	<b>-4</b>
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(3)</sup></b>	<b>1 150 426 m<sup>2</sup></b>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES <sup>(4)</sup></b>	<b>345</b>
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT <sup>(5)</sup></b>	<b>773,2 M€</b>

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2023 des immeubles détenus directement et indirectement.

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

<sup>(3)</sup> Y compris les surfaces proratisées des immeubles détenus en indirect au 31/12/2023.

<sup>(4)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect hors participation non contrôlée dans REAF.

<sup>(5)</sup> Y compris endettement mis en place au niveau des filiales et des participations.

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



<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.

## PERFORMANCES 2023

	<b>TRI <sup>(7)</sup></b>	5 ans	<b>-0,83 %</b>
		10 ans	<b>+2,80 %</b>

<sup>(7)</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>(8)</sup></b>	<b>3,51 %</b>
	Total de la distribution brute	<b>7,20 €/part</b>
	Dont revenus non récurrents <sup>(9)</sup>	<b>-</b>

<sup>(8)</sup> Le taux de distribution défini 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 au titre de 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(9)</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>(10)</sup></b>	<b>-17,14 %</b>
--	--	-----------------

<sup>(10)</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 (-20,65 %).

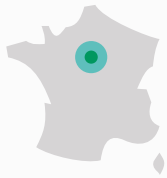
Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

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



## Répartition du patrimoine

### Répartition géographique\* (au 31/12/2023)



● PARIS	14,7 %
● RÉGION PARISIENNE	50,4 %
● AUTRES RÉGIONS	34,9 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales au 31/12/2023.

### Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2023)

	<b>BUREAUX</b>	68,6 %
	<b>COMMERCES</b>	15,6 %
	<b>LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>	7,5 %
	<b>HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS</b>	5,1 %
	<b>SANTÉ ET ÉDUCATION</b>	3,2 %

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2024

L'assemblée générale mixte du 29 avril 2024 a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (25,04 %). L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire, n'ayant pu délibérer faute de quorum sur première convocation, s'est tenue en seconde lecture le 13 mai 2024. L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire a été adopté, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture.

Le texte intégral des résolutions figure pages 66 à 75 du [rapport annuel 2023](#).

### 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 23 55 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2025, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document **avant le 30 novembre 2024** :

- soit par mail à [administratif-reim@realestate.bnpparibas.fr](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas.fr) ;
- soit par courrier 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 2024

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

- Acquisition du camping Aloha via la participation indirecte d'Accimmo Pierre dans PAPP1, le 27 février 2024 pour 33,2 M€ AEM (QP Accimmo Pierre 5,04 % soit 1,7 M€ AEM).

#### Cessions du semestre

- Vente d'un actif de logistique situé rue des Corbèges – Corbas (69) le 20 juin 2024 pour 117,25 M€ net vendeur ;

- Vente d'un actif de retail park situé à la Feuilleraie – Trélassac (24) le 27 juin 2024 pour 6,04 M€ net vendeur ;
- Vente d'un actif de retail park situé avenue Philéas Fogg – Glisy (80) le 27 juin 2024 pour 10,14 M€ net vendeur ;
- Vente d'un actif de bureaux situé rue Paul Dautier – Vélizy-Villacoublay (78) le 22 mai 2024 pour 6,01 M€ net vendeur ;
- Vente d'un actif de bureaux situé cours Gambetta – Lyon (69) le 22 mai 2024 pour 14,96 M€ net vendeur.

*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 :	5,8 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	12 596 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	3,4 M€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	11 881 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	68,0 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2024 (janvier - juin 2024)

	2S 2023	1S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	92,9 %	90,7 %	-2,2 points



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2024	2T 2024
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>1,62 €</b>	<b>1,62 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2024</b>	<b>25/07/2024</b>
Revenus fonciers	1,581 €	1,509 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,039 €	0,112 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,012 €	0,033 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	1,608 €	1,587 €

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>1,62 €</b>	<b>1,62 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	1,62 €	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 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

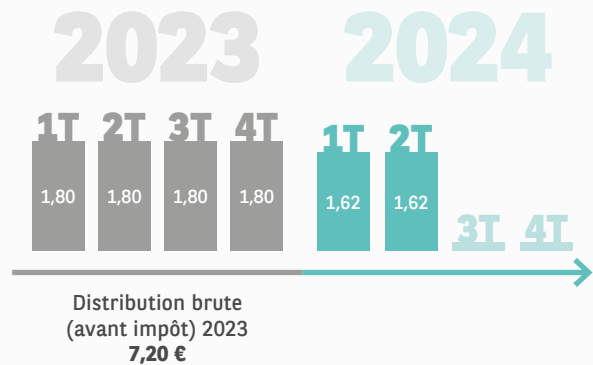
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPPCI. L'OPPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,005 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,007 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 2<sup>ème</sup> trimestre, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,014 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,019 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,045 €/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)



En 2024, sur la base du nouveau prix de la part de 168,00 € (depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024), la distribution prévisionnelle s'élèverait à 6,51 €/part, correspondant à un taux de distribution d'environ 3,87 %.

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.

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

### Indicateurs du semestre

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b> (Jusqu'au 29/02/2024)	170,00 €/part
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b> (Depuis le 01/03/2024)	168,00 €/part
	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024</b>	
	Nombre de parts au 31/12/2023	19 007 808
	Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2024	+1 304
	Retraits du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	-577
	Nombre de parts au 30/06/2024	19 008 535

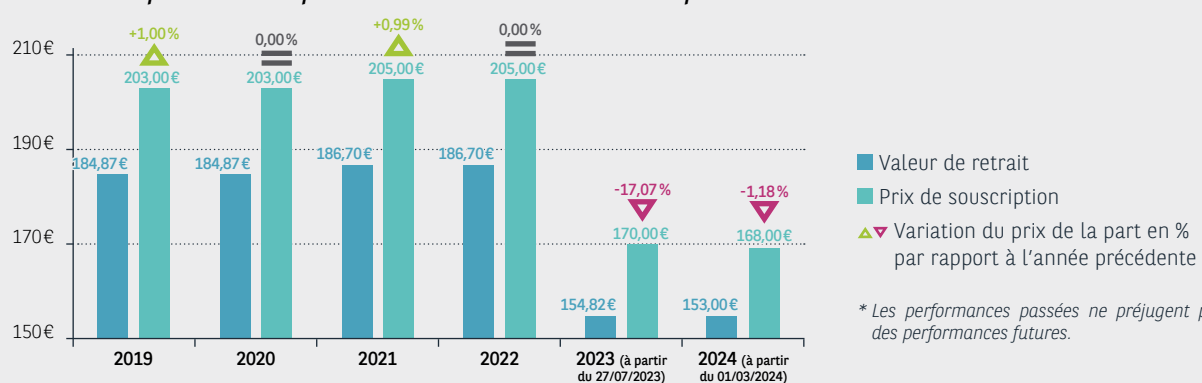
	<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b> (AU 30/06/2024) (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	396 514 SOIT 2,1 %
---	---	-----------------------

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 396 514 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

### Indicateurs historiques

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



## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DU 27 JUILLET 2023 JUSQU'AU 29 FÉVRIER 2024

Le prix de souscription est de 170,00 € comprenant une prime d'émission de 17,00 €, dont une commission de souscription de 15,18 € HT, soit 18,22 € TTC.

Valeur nominale : 153,00 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : Depuis le 27 juillet 2023, le délai de jouissance est fixé au 1<sup>er</sup> jour du deuxième 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 2024, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> juillet 2024. Le premier versement de dividende interviendra fin octobre 2024. 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)

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MARS 2024

Le prix de souscription est de 168,00 € comprenant une prime d'émission de 15,00 €, dont une commission de souscription de 15 € HT, soit 18 € TTC.

Valeur nominale : 153,00 €

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 deuxième 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 2024, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> juillet 2024. Le premier versement de dividende interviendra fin octobre 2024. 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 CESSON ET DE RETRAIT DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MARS 2024

**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 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 153 € pour une part depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024. Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

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

Contactez-nous au 01 55 65 23 55

Restez connecté 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.

*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le 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.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation 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, n° 19-32 en date du 20 décembre 2019 et n° 22-15 en date du 2 septembre 2022 – Note d'information actualisée le 7 juin 2024.

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

