



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

INVESTMENT  
MANAGEMENT

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Tel que cela a été présenté dans notre courrier de septembre, afin de refléter au mieux les prix de marché actuels, la SCPI Accimmo Pierre a procédé à une mise à jour des valeurs d'expertises de son patrimoine immobilier au 30 juin 2024. Les nouvelles expertises ont alors révélé une baisse de la valeur de -6,15 % au premier semestre, après une baisse de -5,5 % au second semestre 2023.

Le prix de souscription de 168,00 €/part de la SCPI Accimmo Pierre faisait dès lors apparaître un écart de 19,59 % par rapport à la valeur de reconstitution au 30 juin 2024 de 140,48 €/part. Le prix de souscription d'Accimmo Pierre devait donc être modifié de sorte à réintégrer le « tunnel » réglementaire des plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

**C'est la raison pour laquelle les prix de souscription et de retrait de la SCPI Accimmo Pierre ont été ajustés à la baisse, respectivement à 141,00 € et à 128,41 € par part au 10 septembre 2024.**

Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier de 91,2 % au 30 septembre 2024, en légère hausse par rapport au premier semestre 2024 (90,7 %) et continue de produire des revenus locatifs stables. **Accimmo Pierre maintiendra sa distribution prévue pour 2024 à 6,51 €/part, tout en poursuivant sa stratégie de diversification et en optimisant son patrimoine.**

Au 30 septembre 2024, le nombre de demandes de retraits de parts excède celui des souscriptions, ce qui ne permet pas d'exécuter les demandes de retraits des associés inscrites sur le carnet d'ordres de votre SCPI.

Pour rappel, dans le cadre d'un marché de compensation tel que celui des SCPI à capital variable, les ordres de retrait de parts ne peuvent s'exécuter que s'il existe en contrepartie des souscriptions en montant suffisant. Le ralentissement de celles-ci, constaté depuis plusieurs mois, a donc entraîné un allongement des délais d'exécution des ordres de retrait.

**Dans un souci d'apporter une solution optionnelle de liquidité aux porteurs de parts ayant des ordres de retrait en attente de plus de six mois, la société de gestion a décidé de convoquer une assemblée générale ordinaire le 25 novembre prochain pour soumettre au vote des associés la mise en place d'un fonds de remboursement.**

La société de gestion rappelle que ce dispositif n'a aucun impact sur la valeur de la SCPI ni sur sa capacité de distribution.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition du trimestre

Pas d'acquisition ce trimestre.

### Cessions du trimestre

- Cession le 27 septembre 2024 de l'immeuble situé 31bis rue Bergère (détenu en indivision à 50 %) à Paris 9<sup>ème</sup> pour un montant de 17,53 M€ net vendeur (soit en quote-part Accimmo Pierre 8,77 M€ net vendeur).
- Cession le 24 juillet 2024 de deux immeubles :
  - « Euralliance » situé 2 avenue de Kaarst à La Madeleine (59) pour un montant de 13,34 M€ net vendeur.
  - Le 354 avenue de Chabeuil à Valence (26) pour un montant de 4,87 M€ net vendeur.
- Cession le 23 juillet 2024 de l'immeuble « Le Chaganne » situé 1 promenade de la Bonnette à Genevilliers (92) pour 7,24 M€ net vendeur.

Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. 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. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations et retrouvez toute la documentation sur

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



## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTIVITÉ LOCATIVE

#### ENTRÉES



15

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **1 308 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **7 212 m<sup>2</sup>**

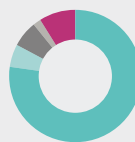


8

#### LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **664 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **2 468 m<sup>2</sup>**

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 3T 2024 (JUILLET - SEPTEMBRE 2024)



#### TOF « ASPIM »

**91,15 %**  
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **82,80 %**  
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **5,41 %**  
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **6,63 %**  
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **1,71 %**  
● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **8,85 %**



138

#### IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2024

-4

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,74 % et le TOF « BRUT » de 81,85 %.

### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(2)</sup>



<sup>(2)</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



#### PRIX DE SOUSCRIPTION

Jusqu'au 09/09/2024 **168,00 €/part**  
Depuis le 10/09/2024 **141,00 €/part**



#### VALEUR DE RETRAIT

Jusqu'au 09/09/2024 **154,82 €/part**  
Depuis le 10/09/2024 **128,41 €/part**



#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 01/07/2024 **19 008 535**  
Nouvelles parts souscrites au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 **+253**  
Retraits du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 **-770**  
Nombre de parts au 30/09/2024 **19 008 018**



#### NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (au 30/09/2024)

**431 440**  
(% du nombre total de parts) **soit 2,3 %**

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 431 440 parts en attente de retrait au 30 septembre 2024.

# À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

## Assemblée générale ordinaire - lundi 25 novembre 2024 à 14h30

Une assemblée générale ordinaire est convoquée pour le lundi 25 novembre 2024. Elle sera appelée à statuer sur la mise en place d'un fonds de remboursement, ce qui constituerait une solution optionnelle de liquidité pour les porteurs de parts qui ont des ordres de retrait en attente d'exécution depuis plus de 6 mois et qui ont un besoin de liquidité immédiate.

Nous encourageons nos associés à participer au vote, en présentiel ou à distance en nous retournant le bulletin de vote comme indiqué dans leur convocation à l'assemblée générale. En effet, en l'absence de quorum lors de la première réunion, il sera alors nécessaire de convoquer à nouveau l'assemblée, ce qui engendrera des coûts supplémentaires pour la SCPI.

### Appel à candidatures au conseil de surveillance

4 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle 2025.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 100 parts de la SCPI Accimmo Pierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet (rubrique « Documentation ») et à compléter et signer le **dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2025** soit (i) par courrier à l'adresse suivante (cachet de La Poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Direction des Affaires juridiques – 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex, soit (ii) par e-mail (version numérique desdits documents signés), via notre adresse dédiée : candidature.scpi@realestate.bnpparibas.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2024
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>1,62 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2024</b>
Revenus fonciers	1,5243 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0957 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,0287 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>1,5913 €</b>

### 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>	-

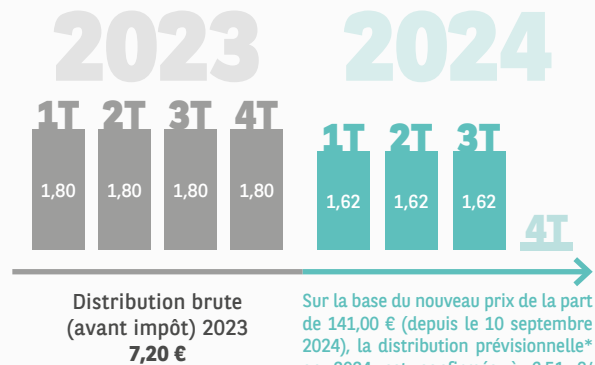
retenues à la source (0,0287 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes de France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en 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>(1)</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>(2)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(3)</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.

<sup>(4)</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 justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0122 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0165 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces

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



### 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 10 septembre 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)