



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



## Accimmo Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 24 avril 2020

Chère Associée, cher Associé,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.

### BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités.

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

### Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain.

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

Même s'il existe une forte disparité suivant les secteurs, l'offre de bureaux est globalement maîtrisée en France. La vacance ne devrait pas connaître de forte progression à très court terme, même si quelques marchés pour lesquels l'offre dépassait déjà la demande de bureaux pourraient connaître un réajustement à la baisse des valeurs locatives en cas de prolongement du confinement. De son côté, le volume des transactions devrait être affecté par le recul de plusieurs pans de l'économie.

### La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue.

Nous ne restons pas insensibles aux difficultés rencontrées par certains locataires. Le Président de la République avait appelé les bailleurs à faire preuve de solidarité envers les petites entreprises en difficulté. En accord avec les associations et fédérations représentatives des bailleurs, nous accordons des facilités de paiement aux TPE et PME dont l'activité est interrompue par arrêté. Ces mesures n'ont qu'un effet sur la trésorerie, et n'affectent pas la capacité de distribution à moyen terme. Sur la base des demandes reçues à ce jour, le montant des loyers reportés représente 2,3 % des loyers annuels totaux de votre SCPI. Nous recevons également des demandes d'allègement de loyers. Les réclamations 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.

Compte tenu de ses caractéristiques, notamment sa taille importante, sa large base locative, la qualité de ses actifs, votre SCPI dispose de solides fondamentaux pour s'adapter à cette situation inédite. Votre SCPI a, en outre, perçu sans aléa significatif, les loyers afférents au premier trimestre. Ainsi, nous confirmons la distribution de dividende au titre du premier trimestre 2020, au cours du mois d'avril, comme prévu. Le recouvrement des loyers du deuxième trimestre 2020 est en cours. Le montant du dividende versé en juillet 2020 dépendra notamment des conditions de ce recouvrement.

### L'immobilier est reconnu pour sa résilience.

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet – ne serait-ce que temporaire – sur la valorisation des actifs immobiliers. À ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Ajoutons également qu'une baisse momentanée des valeurs pourrait également signifier l'apparition de nouvelles opportunités d'acquisition « à bon compte » pour votre SCPI.

### Les transactions immobilières sont ralenties sans être arrêtées.

Pour les acquisitions à l'étude avant le début de la crise sanitaire, une revue des projets a été réalisée. L'analyse s'est notamment fondée sur la typologie, la localisation, la situation locative des immeubles et la solidité financière des locataires. Le cas échéant, des garanties peuvent être négociées avec les vendeurs et les locataires. À l'issue de ces revues, certains projets d'acquisition sont poursuivis quand d'autres ont été abandonnés. Pour les nouvelles acquisitions, le travail d'analyse se poursuit avec la même exigence. Cependant, l'exécution des transactions pourrait être retardée pour des raisons pratiques.

### Les chantiers se sont arrêtés.

Nos chantiers, notamment celui de Corbas, sont arrêtés depuis le 17 mars 2020, date de début de confinement. Les discussions entre les associations représentant les entreprises de BTP et le gouvernement ont abouti à la diffusion d'un guide de bonnes pratiques. Les échanges en cours avec les entreprises de BTP nous permettent d'envisager un redémarrage prochain, au moins partiel, des principaux chantiers de votre SCPI.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.



**2,9 Mds €**

VALEUR DU PATRIMOINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2019



**92 %**

PART DES BUREAUX  
DANS LE PATRIMOINE  
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



**+ de 200**

NOMBRE DE LOCATAIRES



**13,8 %**

RATIO D'ENDETTEMENT  
AU 31 DÉCEMBRE 2019  
(EN % DE LA VALEUR DE RÉALISATION)

### Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **25 septembre 2020 à 9h30**.



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

## BILAN 2019

### Le mot de la société de gestion

À l'heure où ces lignes sont écrites, le monde économique tourne au ralenti mais ceci ne doit pas faire oublier une année 2019 riche de succès. Au-delà d'une collecte importante, reflet de l'attrait des performances de la pierre papier auprès des investisseurs, votre SCPI a acquis ou sécurisé l'acquisition de pas moins de 8 immeubles, pour un total d'environ 600 M€.

Cette campagne d'acquisitions s'est concentrée sur des immeubles modernes, répondant aux derniers critères exigés par les locataires : la qualité du patrimoine immobilier s'en trouve ainsi renforcée.

En outre, les nouveaux locataires rejoignant le portefeuille sont des signatures fortes, gage de pérennité : on peut ainsi citer le Ministère de l'Économie et des Finances, EDF ou encore deux entités administratives régionales.

Ces réalisations renforcent ainsi la résilience de votre portefeuille et nous permettent d'aborder une année 2020, pour le moins troublée, avec prudence et confiance.

### Chiffres clés 2019

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	3 024,5 M€
🏠	<b>VALEUR VÉNALE</b>	2 897,0 M€
	SOIT	194,44 €/PART
€↕	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	2 696,9 M€
	SOIT	181,02 €/PART
🕒	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	3 236,4 M€
	SOIT	217,23 €/PART
🏠	<b>VALEUR IFI</b>	157,88 €/PART

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2019

💰	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	148,5 M€
	DONT LOYERS	93,8 M€
📅	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	100,1 M€
	SOIT	7,79 €/PART
💰	<b>DISTRIBUTION</b>	104,1 M€
	SOIT	8,10 €/PART
🔄	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	0,54 €/PART
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	0,8 MOIS

#### PERFORMANCES

📊	<b>DVM 2019<sup>(2)</sup></b>	4,01 %
📈	<b>VPM<sup>(3)</sup></b>	1,27 %
🕒	<b>TRI<sup>(4)</sup></b>	
	5 ANS	4,19 %
	10 ANS	4,45 %
🏠	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2019</b>	91,4 %

<sup>(2)</sup> Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

<sup>(3)</sup> Variation du prix moyen de la part 2019 / 2018 (VPM) = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

<sup>(4)</sup> Taux de rendement interne (TRI) = taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

#### MARCHÉ DES PARTS 2019

↔	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNÉE (NETTES DES RETRAITS)</b>	2 257 191
📅	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2019</b>	203,00 €/PART
	<b>VALEUR DE RETRAIT À FIN 2019</b>	184,87 €/PART

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



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

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

## LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Le premier trimestre 2020 aura vu votre SCPI réaliser l'acquisition d'un immeuble en VEFA à Marseille, pour un montant d'environ 26 M€. Il sera exploité en hostel par un opérateur européen à partir de fin 2021 pour une durée ferme de 12 ans. En parallèle, les cessions des immeubles de bureaux situés à Lyon Quai Paul Sedallian et à Montpellier ont été réalisées pour un volume global de plus de 25 M€.

En outre, les équipes ont finalisé au cours du trimestre les discussions concernant l'acquisition du siège du Conseil Régional d'Île-de-France, pour un montant supérieur à 200 M€. La transaction a été réalisée courant avril, illustrant la mobilisation des équipes pendant le confinement.

La distribution pour le trimestre, quant à elle, s'élève à 2,01 € par part (pour une jouissance pleine), sans changement par rapport aux trimestres précédents.



Hôtel Meininger - 25-27, rue Forbin - Marseille (13)

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2019 s'établit à **157,88 €/part** pour la SCPI Accimmo Pierre.

*Attention : 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.*

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

## Les indicateurs clés du trimestre

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	2	<b>ENTRÉES</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 378 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 525 m <sup>2</sup>

	8	<b>LIBÉRATIONS</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 067 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	17 446 m <sup>2</sup>

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) \*\* 1T 2020 (JANV. - MARS 2020)

	<b>LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT»)</b>	<b>95,6 %</b>
	● TOF «ASPIM»	91,1 %
	● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	4,5 %
	● LOCAUX VACANTS	4,4 %
	● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	0,0 %
	● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	4,4 %

	80	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE</b>	DONT 1 PARTICIPATION DANS L'OPPCI PAPFI
		SOIT UNE VARIATION SUR LE TRIMESTRE	-1

\*\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2019 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 91,6 % et le TOF « BRUT » de 95,5 %.

### MARCHÉ DES PARTS

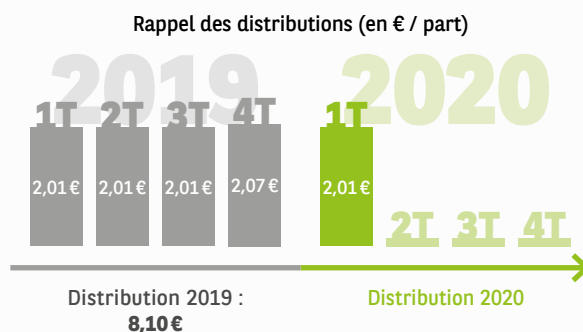
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	203,00 €
--	-----------------------------	----------

	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	184,87 €
--	--------------------------	----------

	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS</b>	
	NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2019	14 898 822
	NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020	+ 1 307 480
	RETRAITS COMPENSÉS PAR DES PARTS NOUVELLES AU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020	-57 726
	NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2020	16 148 576

## Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	24/04/2020
ACOMPTÉ DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART	2,01 €
Dont revenus de produits financiers	0,09954 €
Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,017121 €
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>	0,012741 €



<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.

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)



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change