



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

## BILAN 2021

### Le mot de la société de gestion

2021 a marqué une année de consolidation avec des investissements plus limités, après une année 2020 historique pour les acquisitions. Dans le contexte général encore instable que nous connaissons tous, la SCPI Accimmo Pierre a affecté une part significative de sa collecte (environ 208 M€) au remboursement d'emprunts court-terme.

Le maintien du niveau de distribution a notamment été permis par le travail des équipes de gestion. Ces dernières ont encore renforcé l'état locatif du portefeuille et ont réalisé des cessions stratégiques générant des plus-values importantes (3 immeubles cédés fin 2021, qui ont cristallisé une plus-value d'environ 49 M€).

### Chiffres clés 2021

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	3 572 M€
🏠	<b>VALEUR VÉNALE</b>	3 456 M€
	SOIT	198,33 €/part
↔	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	3 083 M€
	SOIT	176,91 €/part
🕒	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	3 679 M€
	SOIT	211,13 €/part
🏠	<b>VALEUR IFR</b>	165,07 €/part

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

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2021

€	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	189 M€
	DONT LOYERS	114,2 M€
📅	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	128,4 M€
	SOIT	7,81 €/part
↺	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	2,27 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	3,5 mois

### PERFORMANCES

🏠 **DVM (ancienne règle « ASPIM »)<sup>(2)</sup>** 3,82 %

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

#### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

📈 **TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup>** 4,61 %

Total de la distribution brute	9,36 €/part
Dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup>	3,51 €/part

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie 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 (en France et à l'étranger), versé au titre de 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'écart de +0,79 % entre le taux de distribution et le DVM s'explique principalement par le réintégration dans la distribution de l'impôt sur la plus-value payé par la SCPI pour le compte de l'associé (soit 1,56 € par part).

<sup>(4)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

📈 **RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(5)</sup>** 5,49 %

<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 (+0,88 %).

🏠 **TRI<sup>(6)</sup>**

5 ans	3,74 %
10 ans	4,58 %

<sup>(6)</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).

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2021<sup>(7)</sup>

🏠	ANCIENNE MÉTHODOLOGIE	87,8 %
	NOUVELLE MÉTHODOLOGIE	92,9 %

<sup>(7)</sup> Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

#### MARCHÉ DES PARTS 2021

↔ **NOMBRE DE NOUVELLES PARTS  
CRÉÉES SUR L'ANNÉE  
(NETTES DES RETRAITS)** 878 693

€ **PRIX DE SOUSCRIPTION  
À FIN 2021** 205,00 €/part

📁 **VALEUR DE RETRAIT  
À FIN 2021** 186,70 €/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 toute autre information :

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

# LE PREMIER TRIMESTRE 2022

Le premier trimestre 2022 a fait l'objet d'une activité d'investissement soutenue.

Un actif a été acquis (Club Med de l'Alpe d'Huez) et trois autres transactions ont été sécurisées, pour un volume total légèrement supérieur à 300 M€.

Ces acquisitions participent à la stratégie de diversification d'Accimmo Pierre, qui tend à augmenter son exposition aux typologies alternatives (notamment Retail Park et Hôtellerie). L'objectif est également d'acquiescer des immeubles générant un niveau de revenus relativement élevé.

En ce qui concerne la collecte, environ 120 M€ ont été levés par votre SCPI, ce qui représente une hausse très significative par rapport à 2021, et un retour vers les niveaux usuels. C'est un signe de la confiance renouvelée des investisseurs dans les fondamentaux solides du véhicule.



Club Med - Alpe d'Huez (38)

## Évolution du patrimoine

### Acquisition du trimestre

- Le 29 mars 2022, votre SCPI a acquis le Club Med de l'Alpe d'Huez (38). Situé au pied des pistes de l'une des meilleures stations de ski européennes, l'hôtel comprend 442 chambres. Il est loué pour une durée ferme de 10 ans au Club Med.
- Par ailleurs, Accimmo Pierre a signé une promesse d'acquisition portant sur un portefeuille de 18 magasins loués à un opérateur incontournable de l'équipement sportif. La vente devrait être effective au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration fiscale 2021

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2022

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 :

- Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers imposables / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
- 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 2021 s'établit à **165,07 €/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.

## Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI 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 [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://www.reim.bnpparibas.fr/documentation). Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

## Les indicateurs clés du trimestre

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

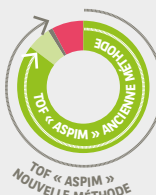
	<b>8</b>	<b>ENTRÉES</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>3 455 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>13 550 m<sup>2</sup></b>

	<b>11</b>	<b>LIBÉRATIONS</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>4 555 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>15 594 m<sup>2</sup></b>

	<b>1</b>	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
		POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>337 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>2 419 m<sup>2</sup></b>

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\* 1T 2022 (JANV. - MARS 2022)

TOF « ASPIM »  
NOUVELLE MÉTHODOLOGIE **91,77 %**



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	<b>90,82 %</b>
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	<b>6,35 %</b>
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	<b>0,95 %</b>
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	<b>-</b>

**LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION** **8,23 %**

	<b>80</b>	<b>IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2021</b>	<b>+1</b>
dont une participation dans l'OPPCI PAPFI			

\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 92,2 % et le TOF « BRUT » de 91,0 %.

### MARCHÉ DES PARTS

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>205,00/part</b>
--	-----------------------------	--------------------

	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>186,70/part</b>
--	--------------------------	--------------------

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 31/12/2021	<b>17 425 377</b>
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> trimestre 2022	<b>+575 428</b>
Retraits compensés par des parts nouvelles au 1 <sup>er</sup> trimestre 2022	<b>-93 525</b>
Nombre de parts au 31/03/2022	<b>17 907 280</b>

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **21 juin 2022 à 9h30**. 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.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

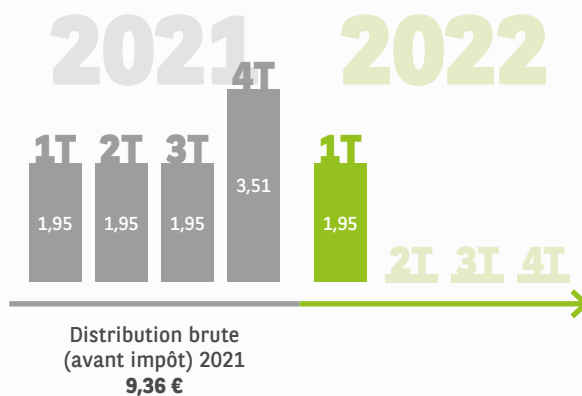
### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	1,95 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2022
Revenus fonciers	1,110 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,120 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	0,720 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,036 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	1,914 €

### Distribution brute du 1<sup>er</sup> trimestre de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	1,95 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	1,95 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	63 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	37 %

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



<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 justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,01536 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,02064 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,036 €/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-quotte 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.

L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'élève à 1,95 €/part, dont 0,72 €/part est prélevé sur les réserves de plus-value. Pour rappel, les plus-values ont été principalement générées par les cessions de la Tour Héron (Paris), d'Alforville (94) et de Delta (Paris) au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Les revenus fonciers non distribués sont affectés en report à nouveau et contribueront à la capacité de distribution future de la SCPI.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France 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.

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 : 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 21 mars 2022

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 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change