



## Accimmo Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 26 octobre 2020

Chère Associée, cher Associé,

Dans un contexte où les incertitudes persistent sur la maîtrise de la pandémie et sur la capacité de rebond de l'économie, nous souhaitons vous apporter notre point de vue sur des questions spécifiques relatives au marché de l'immobilier. Il est entendu que l'exercice qui tend à émettre des prévisions, à plus ou moins long terme, est plus que jamais délicat. Nous avons pris connaissance des nouvelles mesures gouvernementales qui ont été mises en oeuvre à compter du 17 octobre dont l'impact reste à mesurer.

Pour cette nouvelle édition de la newsletter accompagnant les indicateurs trimestriels pertinents de la vie de votre SCPI, j'ai demandé à Richard Malle, Global Head of Research et membre du comité exécutif international de BNP Paribas Real Estate, et à Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management et membre du directoire de BNP Paribas REIM France, de nous apporter leur expertise pour mieux comprendre et anticiper les bouleversements qu'engendre cette crise sanitaire inédite.



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

### Richard, que dire du contexte macro-économique en France au 30 septembre 2020 ?

Après un redémarrage rapide à la sortie du confinement, l'économie française est revenue à 95 % de son niveau normal depuis le mois d'août. Au total, la croissance économique est attendue en recul de 9,8 % en 2020, puis en fort rebond de 6,9 %. Toutefois, l'emploi pourrait continuer à se dégrader l'an prochain, avec un taux de chômage estimé à près de 10 % courant 2021, contre 8,5 % deux ans auparavant.

L'inflation devrait atteindre un niveau très bas en 2020 (+0,6 %), freinée à la fois par la chute du prix des matières premières et par le déséquilibre provoqué entre moindre demande des consommateurs et progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, pourrait diminuer de l'ordre de 0,4 % en moyenne annuelle pour 2020, après une progression de 2 % en 2019. Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins fin 2020, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

### Quels sont les effets de la crise sur le marché immobilier du bureau ?

Les marchés locatifs des bureaux en France ont sans surprise été durement touchés par la crise sanitaire liée à la pandémie. L'arrêt brutal et quasi-total du marché au printemps dernier a fortement impacté les volumes commercialisés, qui ont chuté à fin septembre de 46 % en Île-de-France et de 45 % à mi-année dans les dix-sept principaux marchés régionaux par rapport à 2019. Si la crise n'a pour le moment pas eu d'influence notable sur les niveaux de vacance et de loyer, plusieurs facteurs devraient exercer leur influence sur l'évolution future du marché.

#### Davantage de télétravail mais encore du bureau

La montée en puissance du travail à distance pourrait conduire les entreprises à réduire mais aussi à repenser leurs espaces de travail. En effet, si la part des salariés présents physiquement chaque jour pourrait diminuer, la perte potentielle de surface pourrait être en partie compensée par un réaménagement des bureaux, en augmentant la surface disponible par salarié afin de respecter les mesures de distanciation sociale et en offrant plus d'espaces collaboratifs. Dans un second temps, la demande pourrait être soutenue par une croissance attendue de l'emploi de bureaux estimée à 10 % en France d'ici à 2030, qui devrait avoir une influence positive sur le niveau de stock occupé.

#### Un renforcement des disparités entre marchés

Dans l'ensemble, le marché des bureaux aborde cette crise avec des fondamentaux particulièrement sains, qui sont déterminants dans la dynamique des marchés tertiaires locatifs. Certaines tendances se renforcent, avec notamment l'enjeu de la localisation. Ainsi, les quartiers centraux franciliens et régionaux resteront toujours très recherchés, caractérisés par un parc compact et des taux de vacance faibles, et en conséquence une bonne tenue des valeurs locatives. En revanche, certains marchés périphériques, qui affichaient avant la pandémie des niveaux d'offre élevés et une moindre attractivité, devraient certainement connaître un déficit de demande et une baisse de leur valorisation. L'enjeu pour l'investisseur sera d'identifier les bons choix d'acquisition, dans ce nouvel environnement certes inédit, mais qui offre toujours des opportunités génératrices de rendement et de plus-values à moyen terme.

**Il n'y a donc pas d'alerte majeure sur les fondamentaux immobiliers et cette crise offrira sans doute aussi des opportunités. Jean-Maxime, pour les SCPI, le sujet de la perception des loyers reste un point central sur lequel BNP Paribas REIM France se concentre. La société de gestion a adopté une démarche très active à ce sujet.**

La capacité de nos locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. À court terme nous enregistrons, et continuerons certainement d'enregistrer des dégradations de taux d'impayés. Afin de les contrôler, et autant que possible de les résorber, la gestion au cas par cas et le pragmatisme doivent être la règle, tout en gardant à l'esprit la primauté absolue de l'intérêt de nos porteurs de parts : faire preuve de souplesse en proposant si nécessaire des reports ou étalements des loyers, voire dans certains cas de la franchise peut s'avérer une stratégie gagnante à long terme, en pérennisant la perception des revenus locatifs et en instaurant une saine relation, quasi partenariale, avec nos locataires. Il ne faut néanmoins pas tomber dans l'excès inverse : le bailleur n'est ni un prêteur en dernier ressort, ni en mesure de supporter les risques liés à la variabilité - voire malheureusement parfois à l'absence de rentabilité - de l'activité commerciale de ses locataires.

Nos équipes sont en contact permanent avec les locataires car, sans ceux-ci, point de performance pour nos fonds.



**Richard Malle**  
Global Head of Research  
Membre du comité exécutif  
de BNP Paribas Real Estate



**Jean-Maxime Jouis**  
Head of Fund Management  
Membre du directoire  
de BNP Paribas REIM France



# Accimmo Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

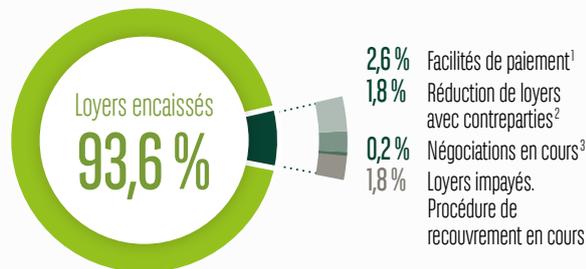
DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Malgré le contexte particulier de cette année 2020, Accimmo Pierre a quasiment d'ores et déjà réalisé sa campagne annuelle d'investissements avec l'acquisition en juillet de deux nouveaux immeubles : Okabé, immeuble de bureau situé au Kremlin-Bicêtre (94) et 47 Austerlitz situé à Paris 13<sup>ÈME</sup>, pour lequel un ambitieux projet de redéveloppement est à l'étude. Ces acquisitions représentent un volume d'environ 430 M€. Le dernier trimestre de l'année ne devrait donc pas enregistrer d'autres engagements que ceux déjà pris dans le cadre d'acquisitions en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Par ailleurs votre société de gestion a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble Bords de Seine II à Issy-les-Moulineaux (92), détenu à 41,45 % par Accimmo Pierre, pour une réitération prévue à la mi-décembre 2020 au plus tard.

Le patrimoine de votre SCPI, progressivement constitué depuis 2009, fait preuve de résilience dans sa capacité à générer des loyers dans cette période économique incertaine. Conséquence de la qualité des locataires, à la date du 30 septembre, le taux de recouvrement des loyers quittancés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020 s'établit à 93,6 %. Les équipes de votre société de gestion sont toutefois très sollicitées par les locataires, assez naturellement en demande de mesures diverses d'accompagnement. Les discussions et négociations sont d'autant plus nécessaires que les effets de la crise sanitaire se poursuivent, comme l'attestent les dernières mesures prises le 14 octobre par le gouvernement.



<sup>1</sup> Report et échelonnement des paiements des loyers dûs.

<sup>2</sup> Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

<sup>3</sup> Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.



## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES	
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>841 K€</b>
	ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>3 017 m<sup>2</sup></b>

LIBÉRATIONS	
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>415 K€</b>
	ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>1 524 m<sup>2</sup></b>

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>1</sup> 3T 2020 (JUIL. - SEPT. 2020)

LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT»)	<b>94,7 %</b>
● TOF «ASPIM»	<b>88,8 %</b>
● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	<b>5,9 %</b>
LOCAUX VACANTS	<b>5,3 %</b>
● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	<b>0,0 %</b>
● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	<b>5,3 %</b>

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE	
<b>82<sup>2</sup></b>	VS. 30 JUIN 2020 <b>+2</b>

<sup>2</sup> dont 1 participation dans l'OPPCI PAPF 1.

<sup>1</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (6 mois), le TOF «ASPIM» était de 90,7 % et le TOF «BRUT» de 95,4 %.

### MARCHÉ DES PARTS

€ <b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>203,00 €</b>
<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>184,87 €</b>



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

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

## À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

### Assemblée générale

L’assemblée générale mixte en 2<sup>ème</sup> lecture de la SCPI Accimmo Pierre, réunie à huis clos le 14 octobre 2020 a pu valablement délibérer sur l’ensemble des résolutions aucun quorum n’étant requis en seconde lecture. L’ensemble des résolutions a été adopté.

Suite au vote des résolutions extraordinaires (résolutions 11 à 13), les associés ont approuvé la modification des statuts de la SCPI Accimmo Pierre :

- Sur l’augmentation du capital social statutaire afin de le porter à 5 milliards d’euros,
- Sur la prorogation de la durée de la société,
- Sur les modalités de calcul de la commission d’arbitrage perçue par la société de gestion.

La nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Christian BOUTHÏÉ ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Renouvellement du mandat du vice-président sera prévu à l’ordre du jour du prochain conseil de surveillance ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
  - Franck BARBÉ (renouvellement lors de l’assemblée générale mixte du 14 octobre 2020) ;
  - Philippe BIANCHI ;
  - Pierre BILLON ;
  - Édith DEBOUDÉ (renouvellement lors de l’assemblée générale mixte du 14 octobre 2020) ;
  - Bertrand de SAINT-EXUPÉRY de CASTILLON ;
  - Christian LEFÈVRE (renouvellement lors de l’assemblée générale mixte du 14 octobre 2020) ;
  - Patrick KONTZ (renouvellement lors de l’assemblée générale mixte du 14 octobre 2020) ;
  - François MICHARD (renouvellement lors de l’assemblée générale mixte du 14 octobre 2020) ;
  - AXA France Vie, représentée par Aldric VIOT (renouvellement lors de l’assemblée générale mixte du 14 octobre 2020) ;
  - SCI GAIA, représentée par André PERON.

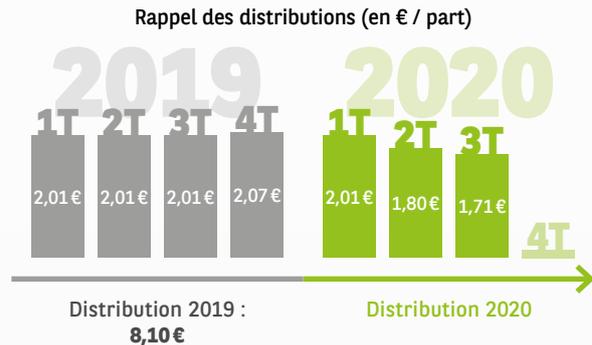
### Appel à candidatures au conseil de surveillance

**1 poste** de membre du conseil de surveillance est à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

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 compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2021** soit (i) **par courrier recommandé** à l’adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, soit (ii) **par e-mail** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : candidature.scpi@realestate.bnpparibas.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

<b>DATE DE PAIEMENT</b>	<b>26/10/2020</b>
<b>ACOMPTÉ DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>1,71 €</b>
<i>Dont revenus de produits financiers</i>	<b>0,10431 €</b>
<i>Dont revenus de valeurs mobilières<sup>1</sup></i>	<b>0,11001 €</b>
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	<b>0,03686 €</b>
<i>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></i>	<b>0,02743 €</b>



<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.

<sup>3</sup> Les prévisions de dividende et de rendement sont fondées sur la réalisation d’hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

Dans la continuité d’une gestion prudente de la distribution, **la distribution du 3<sup>ème</sup> trimestre a été arrêtée à 1,71 € par part** (pour une jouissance pleine). Cet acompte est donc inférieur à celui du deuxième trimestre.

Sous réserve de la réalisation effective de la vente de l’immeuble Bords de Seine II, un acompte exceptionnel correspondant à une partie de la plus-value de cession est envisagé en décembre (le solde étant mis en réserve). Il sera suivi du versement traditionnel, en janvier 2021, de l’acompte classique relatif au 4<sup>ème</sup> trimestre. L’objectif visé est un dividende total de 7,71 € par part, dégageant un rendement de 3,80 %<sup>3</sup> sur le prix de souscription pour l’année 2020.

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)