BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Date : 01/03/2024

Sujet : **Questions & réponses sur la SCPI Accimmo Pierre et sur l'ajustement du prix de sa part**

Auteurs : BNP Paribas REIM France
Destinataires : Tous publics (site Internet BNP Paribas REIM France)

FAQ – Accimmo Pierre

Document rédigé par BNP Paribas REIM France le 1er mars 2024

A propos de la SCPI et du changement du prix de la part

Après une baisse de la valeur de la part de la SCPI Accimmo Pierre le 27 juillet 2023, pourquoi une nouvelle baisse de la valeur (appliquée le 01/03/2024) ?

Depuis 2022, les hausses successives des taux directeurs des Banques centrales (de 0% au printemps 2022 à 4,50% en septembre 2023) pour juguler l'inflation ont profondément modifié les équilibres économiques qui prévalaient jusqu'en 2022. L'ampleur et la vitesse de l'augmentation des taux d'intérêt ont fortement impacté les marchés immobiliers, entraînant une baisse significative des transactions (près de 50% de baisse des volumes de transactions entre fin 2022 et fin 2023) et une forte baisse du prix des actifs immobiliers. La hausse des coûts de financement, l'amélioration de la rémunération offerte par d'autres produits bancaires et la dynamique baissière des prix immobiliers ont conduit les investisseurs à adopter un comportement attentiste, aboutissant à une chute des volumes investis. Cette baisse amorcée au 3ème trimestre 2022 s'est poursuivie tout au long de l'année 2023. Les volumes de transactions dans le secteur des bureaux ont fortement baissé (-56% en France en 2023). Autre exemple, le volume des transactions a presque disparu en 2023 pour les immeubles de grande taille (d'une valeur unitaire supérieure à 100 millions d'Euros).

Dans ce contexte défavorable, le patrimoine de la SCPI Accimmo Pierre est concerné par la baisse de valeur des actifs, plus ou moins marquée selon les typologies (bureaux, commerces, logistiques, etc.) et selon les localisations. Les bureaux en Première Couronne de la Région Parisienne ont enregistré la plus forte correction de prix, suivis par les actifs de bureaux de grande taille situés à Paris.

Détermination du prix de souscription et du prix de retrait

Pour rappel, le prix de souscription est fixé par la société de gestion sur la base de la valeur de reconstitution. Selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut être supérieur à 10 %. Le prix de souscription de 170,00 €/part de la SCPI Accimmo Pierre depuis le 27 juillet 2023 fait apparaître un écart de 11 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2023 de 153,16 €/part (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale).

Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Il ne peut être inférieur à la valeur nominale des parts indiquée actuellement dans les Statuts et qui s'élève à 153,00 €/part.

Conséquemment, le prix de souscription d'Accimmo Pierre est ajusté à la baisse à 168,00 €/part à compter du 1er mars 2024 (-1,2 %), le prix de retrait s'élevant désormais à 153,00 €/part.

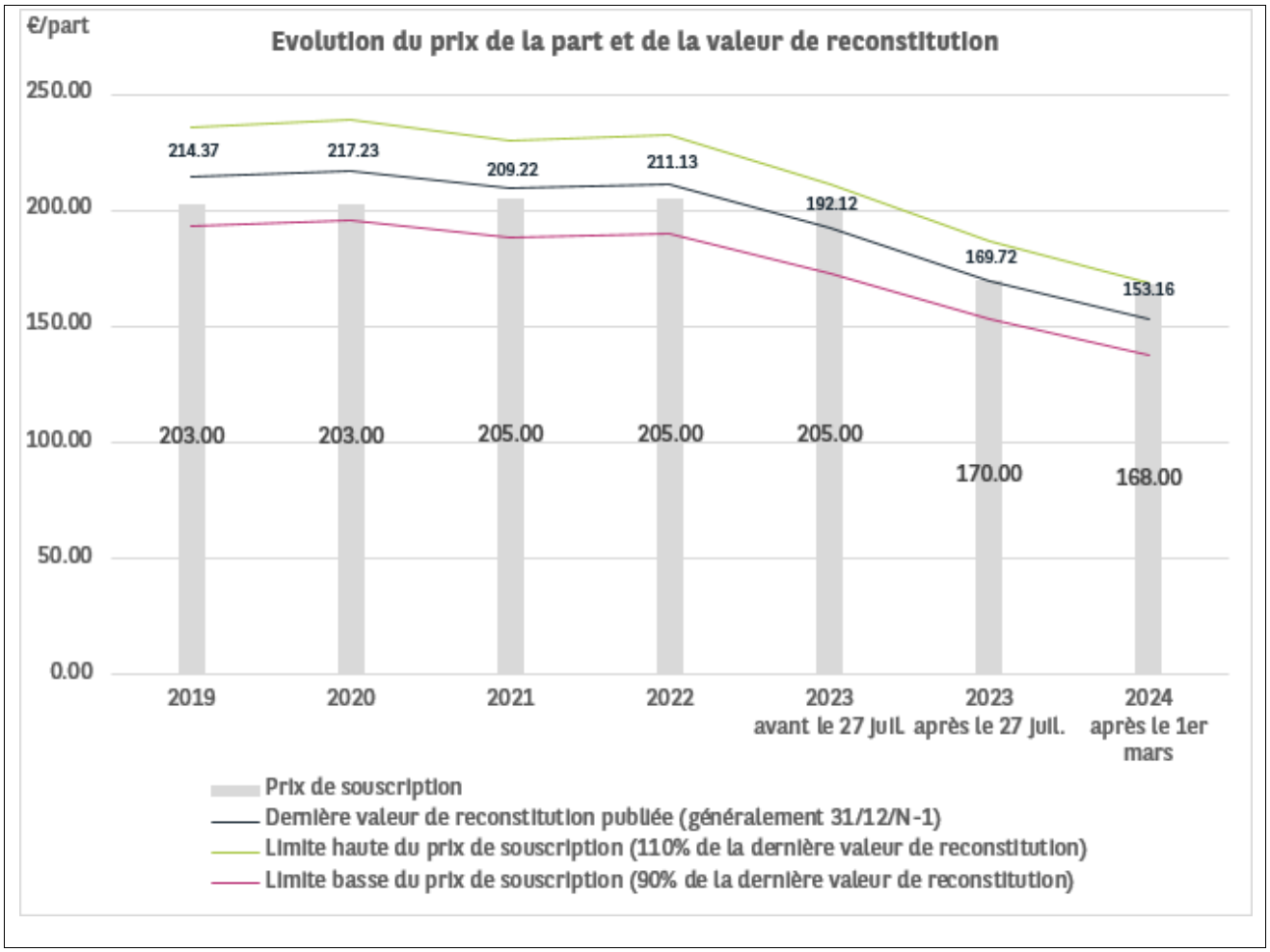
€/part	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeur de réalisation	127,16 [1]	141,48	160,26	176,91
Valeur de reconstitution	153,16 [1]	169,72	192,12	211,13
Prix de souscription	**168,00** ***à compter du 1er mars 2024***	170,00 *depuis le 27 juillet 2023*	205,00	205,00
Prix de retrait	**153,00** ***à compter du 1er mars 2024***	154,82 *depuis le 27 juillet 2023*	186,69	186,69

[1] Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale

Ce nouveau prix de la part se décompose comme suit :

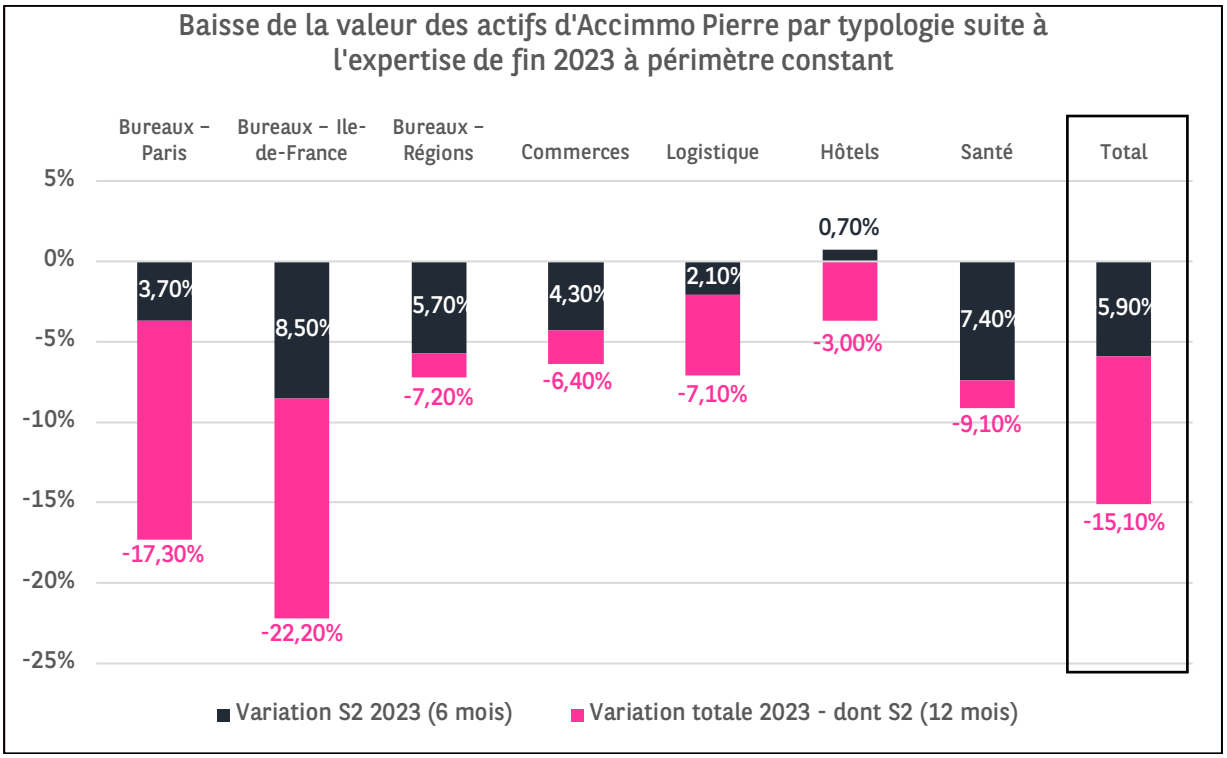
- Valeur nominale : 153,00 €
- Prime d'émission : 15,00 € dont commission de souscription de 15,00 €. La commission de souscription représente 8,93 % du prix de souscription de 168,00 €.

La valeur de la part qui figure à compter du 1er mars 2023 sur le compte-titres ou dans le contrat d'assurance-vie des associés de la SCPI Accimmo Pierre s'établit donc à 153,00 € (nouveau prix de retrait à compter du 1er mars 2024).

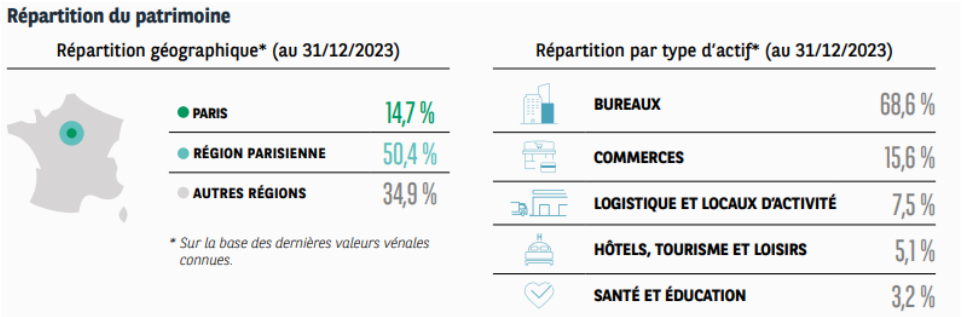


Comment expliquer une nouvelle baisse de la valeur du patrimoine de la SCPI Accimmo Pierre ?

L'expertise annuelle réalisée sur le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2023 traduit une dépréciation de la valeur vénale de -5,9% depuis le 30 juin 2023. La baisse totale au cours des 12 mois de l'année 2023 s'est finalement élevée à -15,1%.



Pour rappel la SCPI Accimmo pierre détient 68,6% de bureaux au 31/12/23 et 41% sont situés en Ile de France.



La baisse globale de 5,90 % au 2nd semestre 2023 s'explique par la baisse des bureaux en Ile de France (-8,50%) et de quelques grands actifs détenus dans le centre de Paris (-3,70%).

Si les taux monétaires directeurs de la Banque Centrale Européenne se sont stabilisés depuis fin septembre 2023, les valeurs immobilières ont poursuivi leur baisse au 31 décembre 2023, afin de reconstituer la prime de risque immobilière (l'écart exigé par les investisseurs entre le taux de rendement immobilier et les taux d'intérêt).

Par ailleurs, les investisseurs restent prudents sur le segment des bureaux en Ile-de-France. Le déséquilibre provoqué par l'évolution des attentes des locataires se confirme avec une offre disponible qui continue d'augmenter en première couronne, alors qu'elle baisse dans Paris intra-muros.

Quelle est la stratégie de la SCPI Accimmo Pierre dans ce contexte ?

La stratégie d'Accimmo Pierre est de détenir un portefeuille immobilier diversifié, au service de l'activité économique : bureaux, mais aussi parcs d'activité commerciale (« retail parks »), entrepôts logistiques et locaux d'activité, hôtels et actifs de loisirs, établissements de santé.

Depuis quatre ans, la SCPI Accimmo Pierre a engagé une évolution de sa stratégie vers plus de diversification dans son patrimoine. L'objectif est de réduire la part des bureaux en renforçant les actifs plus relutifs répondant aux nouveaux usages et modes de consommations. Les parcs d'activité commerciale (« retail

parks »), les entrepôts logistiques et les locaux d'activité, les hôtels et autres actifs de loisirs, les établissements de santé bénéficient de fondamentaux immobiliers solides et de tendances structurelles positives (évolutions démographiques, mutations des modes de consommation, etc.).

La part des actifs de diversification (hors bureaux) s'est accrue, passant de 18% au 30/06/2021 à 30% au 31/12/2023. L'objectif est d'arriver à une proportion de 50% dans les prochaines années. Les évolutions de valeur au 30 juin et au 31 décembre 2023 valident cette conviction. Les actifs de la diversification entreprise depuis quelques années résistent bien, avec des corrections de valeur plus limitées en 2023.

L'objectif reste par ailleurs de louer les immeubles à des locataires de premier rang et variés.

La qualité de la base locative et la stratégie de diversification permettent d'adapter la SCPI aux tendances de long terme.

En quelques mots, pouvez-vous nous dire comment vous envisagez l'évolution des marchés immobiliers en 2024 ?

La remontée des taux d'intérêts en 2022 et 2023 a provoqué un changement de cycle immobilier. L'année 2023 a été une année de rupture avec une chute importante des transactions et un recul des valeurs vénales des actifs.

Dans la perspective d'un environnement macro-économique plus stable (une inflation plus modérée, une stabilisation puis une légère baisse attendue des taux d'intérêts), 2024 sera une année de transition avec une reprise différenciée en fonction des typologies d'actifs mais également des secteurs géographiques.

Nos analystes anticipent notamment de bons niveaux de rendement entre 2024 et 2028 pour la logistique, les hôtels et les parcs d'activité commerciale (« retail parks »). Les perspectives sont plus nuancées pour les bureaux où le marché restera fortement polarisé. Les emplacements centraux devraient encore générer des rendements importants alors que nous anticipons une nouvelle correction de prix pour les marchés de bureaux où les taux de vacance sont élevés.

La distribution 2024 minimum de 6,50 € par part annoncée en novembre 2023 est-elle maintenue ?

La distribution d'environ 6,50 € / part en 2024 annoncée en novembre 2023 est confirmée.

Pour rappel, la distribution s'est élevée à 7,20 €/part en 2023, ce qui correspond à un taux de distribution de 3,51% sur la base du prix de souscription au 1er janvier 2023 de 205,00 €/part (méthodologie de l'ASPIM) et à 4,24% sur la base du prix de souscription au 27 juillet 2023 de 170,00 €/part.

La distribution prévisionnelle de 2024 de 6,50 € par part environ est maintenue.

Sur la base du nouveau prix de souscription de 168,00 €/part, le rendement sera de 3,87%.
A noter que le taux de distribution défini par l'ASPIM repose sur le prix de souscription au 1er janvier (170,00 €/part). Ainsi, le taux de distribution 2024 publié serait de 3,82% (6,50 € / 170 €).

Par exemple, pour les clients qui ont souscrit à un prix de souscription de 205 €, le rendement en 2024 serait de 3,17% (6,50 € / 205 €).

Quelles actions mettez-vous en œuvre pour soutenir la distribution dans un marché locatif plus difficile ?

Le revenu perçu par les associés dépend de la location des 146 actifs immobiliers et des relations entretenues avec 414 locataires. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI s'élève à 92,91%, en hausse sur un an glissant (TOF au 31 décembre 2022 : 91,91%). Pour information, le TOF moyen du top 20 des SCPI de bureaux est de 91,16% en 2023 (source IEIF).

La distribution prend en compte le travail de fond réalisé par notre équipe d'asset management sur la location ou la relocation de surfaces disponibles suite à des départs naturels de locataires ou à la livraison d'immeubles acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) au cours des dernières années.

Par exemple, en 2023, l'immeuble de bureau neuf « Ilôt 4B » situé près de la gare TGV de Nantes a été entièrement loué avant même la fin du chantier au printemps. En 2023, le campus de bureau lyonnais « Business Park » a retrouvé un taux de remplissage satisfaisant suite à des rencontres avec ses utilisateurs et la réalisation d'investissements pour améliorer les services proposés aux collaborateurs des locataires et la signalétique du site. Des locataires ont également confirmé ou étendu leur prise à bail, comme à Chabeuil près de Valence ou à Montreuil en région parisienne. A Neuilly-sur-Seine, les travaux réalisés en 2023 au « 127 Charles de Gaulle » entraîneront l'arrivée en 2024 de nouveaux locataires déjà identifiés.

Quelles sont les modalités si je souhaite vendre mes parts ?

Comme indiqué lors de la souscription, la Société de gestion ne garantit ni le rachat, ni le prix de vente des parts. Pour revendre ses parts, il faut qu'il y ait, durant l'exercice annuel, un nombre de parts équivalent à l'achat pour compenser le retrait.

Il convient de compléter un bulletin de retrait, disponible auprès de son conseiller bancaire ou téléchargeable sur le site web de BNP Paribas REIM France et joindre son RIB ainsi qu'une photocopie recto/verso de la CNI en cours de validité.

Il faut ensuite transmettre ce bulletin de retrait validé par l'agence par email à l'adresse :
retrait-reim@realestate.bnpparibas

Celui-ci sera analysé par la société de gestion. S'il manque des éléments de conformité de dossier, l'équipe en charge des retraits au sein de la société de gestion demandera les pièces manquantes par mail au conseiller bancaire du client. Lorsque le dossier sera complet et enregistré comme tel, il sera horodaté et inséré dans le carnet d'ordres des retraits. Il sera traité selon son rang et dans la mesure où il y a un nombre de parts à la souscription équivalent. En cas d'incomplétude et en l'absence de réponse à la prise de contact de l'équipe « Retraits » de BNP Paribas REIM France, le bulletin de retrait sera annulé au-delà de 2 mois.

Sous quel délai l'ordre de retrait sera-t-il exécuté ?

Dans le cadre d'une SCPI à capital variable comme Accimmo Pierre, le capital de la SCPI ne peut qu'être constant ou en augmentation. Ainsi la revente de parts doit être compensée par une demande de souscription équivalente en nombre de parts. Selon le DIC, il est précisé que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts ni son délai de traitement.

La demande de rachat du est inscrite sur un carnet d'ordre et est traitée selon son rang de manière chronologique par la société de gestion BNP Paribas REIM France en fonction des souscriptions. Les rachats sont traités au fil de l'eau hebdomadairement.

Dans le contexte actuel, le marché est très attentiste et la collecte de la SCPI peu dynamique. La SCPI Accimmo Pierre enregistre actuellement des demandes de retraits nettement supérieures à la collecte réalisée, ce qui contraint sa liquidité. Aujourd'hui, il est impossible d'indiquer un délai d'exécution d'un ordre de retrait. Par ailleurs, la valeur de revente n'est pas garantie.

Si vous avez émis un ordre de retrait, vous continuez à percevoir les dividendes tant que le retrait de vos parts n'a pas été exécuté.

L'horizon de placement recommandé pour un investissement dans une SCPI est de 10 ans au minimum.

Pour connaître le nombre de parts en attente, il est possible de regarder l'actualité du marché des parts. Par exemple, la situation au 31 décembre 2023 est visible dans le bulletin d'information du deuxième semestre 2023 :

BNP PARIBAS REAL ESTATE

MARCHÉ DES PARTS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

Nombre de parts au 31/12/2022	**19 007 231**
Nouvelles parts souscrites au 1er semestre 2023	+743 535
Retraits exécutés du 1er semestre 2023	-211 182
Nombre de parts au 30/06/2023	**19 539 584**
Nouvelles parts souscrites au 2ème semestre 2023	+39 772
Retraits exécutés du 2ème semestre 2023	-571 548
Nombre de parts au 31/12/2023	**19 007 808**
Total des nouvelles parts souscrites sur l'année	+783 307
Total des retraits exécutés sur l'année	-782 730

Au cours du 2ème semestre, 571 548 parts ont fait l'objet d'un retrait : 39 772 parts ont été retirées par compensation avec les souscriptions du semestre et le solde (531 776 parts) a été retiré grâce aux souscriptions nettes du 1er semestre 2023.

NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/12/2023) (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) — 137 024 SOIT 0,7%

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 137 024 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

Pour résumer :

La SCPI est un produit de rendement qui va continuer à distribuer des revenus issus des loyers et qui profitera de l'inflation par l'indexation des baux. De plus, la performance s'analyse sur le long terme, indépendamment des évolutions conjoncturelles du marché immobilier, portée essentiellement par les dividendes.

La valeur de reconstitution est la valeur sur laquelle le prix de la part est déterminée. Elle reprend la valeur vénale des immeubles ainsi que celle des actifs non immobiliers (trésorerie) sous déduction des dettes auxquelles sont ajoutés les frais d'acquisition et de commercialisation de la SCPI. Le prix de souscription par part d'une SCPI (frais inclus) est fixé dans un couloir réglementaire de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution

Source des données : BNP Paribas REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures / Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs / L'indicateur synthétique de risque et de rendement de ce produit a été catégorisé 4 qui est une classe de risque modérée : chiffre 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. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans. La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts. Le placement est investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide. L'investisseur est averti que ce véhicule d'investissement présente un risque de perte en capital et qu'avant de souscrire, il convient de lire attentivement la documentation réglementaire pour une description plus complète des risques.