

# SCPI ACCIMMO PIERRE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

25 NOVEMBRE 2024

### AGENDA

Rapport de la Société de Gestion ..... page 2

Ordre du jour et projet de résolutions ..... page 3

Assemblée Générale Ordinaire du 25 novembre 2024

INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# Rapport de la Société de Gestion

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 NOVEMBRE 2024

Chère Associée, cher Associé,

Depuis le second semestre de l'année 2023, nous constatons pour votre SCPI, une baisse significative des souscriptions et une hausse des demandes de retraits de parts.

**Les demandes de retraits de parts inscrites en attente sur le carnet d'ordres de la SCPI s'élevaient, au 30 septembre 2024, à 431 440 parts représentant 55 M€, soit 2,3 % du total des parts de votre SCPI**, avec certains ordres qui se trouvent en attente d'exécution depuis le mois de novembre 2023. Plus de la moitié correspond à des demandes de retraits d'associés pour des montants unitaires inférieurs à 20 K€.

Pour rappel, dans le cadre d'une SCPI à capital variable, une demande de retrait de parts doit être compensée par une souscription au moins équivalente en nombre de parts. Actuellement, 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.

Dans ce contexte, la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance de votre SCPI, a décidé de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire pour soumettre aux votes des associés la mise en place d'un fonds de remboursement. **L'objectif de ce fonds est de proposer une solution optionnelle de liquidité, aux porteurs de parts qui ont des ordres de rachat en attente et qui ont un besoin de liquidité immédiate.**

La mise en place d'un fonds de remboursement permettra aux associés ayant une demande de retrait en attente, de pouvoir sortir par ordre d'horodatage à un prix décoté, **dans la limite de la dotation du fonds de remboursement**. Le prix de retrait est déterminé par la Société de Gestion conformément à l'article 422-230 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et doit être compris entre la valeur de réalisation et cette même valeur diminuée de 10 %, en deçà du prix de retrait en vigueur.

**Afin de pouvoir proposer cet outil de liquidité, la Société de Gestion de votre SCPI soumet à votre vote, le projet des résolutions** portant sur la création du fonds de remboursement, la fixation des critères et limites d'utilisation de ce dernier ainsi qu'une délégation à votre Société de Gestion pour la dotation et la reprise des sommes disponibles, conformément à l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ainsi, **seuls les porteurs dont la demande de retrait est en attente depuis plus de 6 mois auront la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement** (sous réserve que la dotation soit suffisante) et il ne sera possible de bénéficier du fonds de remboursement qu'**une seule fois par période de 12 mois**. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cession d'actifs du patrimoine immobilier et seront exclusivement destinées à rembourser les associés choisissant cette option.

La SCPI déploie actuellement un plan d'arbitrages. Au cours des trois premiers trimestres 2024, elle a cédé 9 actifs, générant un produit de 188,7 M€ qui pourront servir à réduire son endettement au travers de remboursements d'emprunts et poursuivre la modernisation de son patrimoine. Ce plan vise également à soutenir le déploiement de la stratégie de la SCPI par la réduction de la part des actifs de bureaux (70 % actuellement) au profit d'actifs diversifiés. Le plan d'arbitrages prévoit la vente supplémentaire de 4 actifs au cours du quatrième trimestre 2024 pour un montant d'environ 115,7 M€.

**Ces ventes permettront de doter le fonds de remboursement à hauteur de 20 millions d'euros, soit environ 0,7 % de la valeur du patrimoine de la SCPI au 30 juin 2024. Une fois cette dotation réalisée, les associés dont les parts sont en attente depuis plus de 6 mois recevront un courrier de la Société de Gestion leur proposant cette solution de liquidité dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits et dans la limite de la dotation réalisée, soit 20 millions d'euros dans ce cas. Le prix auquel sera proposé le remboursement des parts pour cette enveloppe de 20 millions d'euros sera la valeur de réalisation -10 %.**

La mise en place de ce fonds de remboursement ne remet pas en cause la capacité de la SCPI à déployer sa stratégie. Il permettra toutefois de disposer d'un **outil à dimension limitée et à vocation temporaire, permettant aux porteurs en attente d'exécution de demandes de retraits, s'ils le jugent nécessaire, d'obtenir le remboursement de leurs parts à un prix nécessairement décoté, dans une période où la collecte ne permet pas une animation suffisante du marché. Il est important de noter que la Société de Gestion ne réalisera pas de ventes forcées d'actifs pour financer cette dotation, ce qui n'affectera pas les associés historiques de la SCPI.**

La stabilité de distribution des dividendes demeure la priorité pour la Société de Gestion. C'est dans cet esprit que nous continuons à gérer activement votre SCPI en mettant un accent particulier sur la signature ou le renouvellement de baux, la modernisation du patrimoine, et l'optimisation de l'occupation des actifs.

Les équipes de BNP Paribas REIM France restent pleinement engagées et mobilisées pour relever les défis du marché immobilier actuel, afin de poursuivre la transformation nécessaire de votre SCPI pour relancer la collecte dans les meilleures conditions.

La Société de Gestion  
BNP Paribas REIM France

# Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 NOVEMBRE 2024

## ORDRE DU JOUR

- Décision de création du fonds de remboursement ;
- Délégation donnée à la Société de Gestion ;
- Pouvoirs pour formalités.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉSOLUTION : DÉCISION DE CRÉATION DU FONDS DE REMBOURSEMENT

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion :

- **décide** de créer un fonds de remboursement dont le montant maximum ne pourra être supérieur à 3 % de la dernière valeur de réalisation de la SCPI publiée ;
- **décide** que les limites et critères d'utilisation du fonds de remboursement seront les suivants :
  - Les associés dont la demande de retrait est en attente d'exécution depuis plus de 6 mois, recevront un courrier de la Société de Gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement leur indiquant :
    - o la possibilité d'obtenir le remboursement total ou partiel de leurs parts ;
    - o le prix auquel s'effectuerait le remboursement de leurs parts. Ce prix doit être compris entre la valeur de réalisation et cette même valeur diminuée de 10 % ;
    - o les modalités pratiques et le calendrier de remboursement des parts.
  - Un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois ;
  - En cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion, cet associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;
  - Dans l'hypothèse où son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION : DÉLÉGATION DONNÉE À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, sous réserve de l'adoption de la résolution précédente :

- **autorise** la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite d'un montant ne pouvant excéder 3 % de la dernière valeur de réalisation de la SCPI publiée, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ;
- **autorise** la Société de Gestion à affecter les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social au fonds de remboursement, pour leur montant total ou estimé nécessaire ;
- **délègue** à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, dans les conditions prévues à l'article 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

### TROISIÈME RÉSOLUTION : POUVOIRS POUR FORMALITÉS

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

---

## SCPI ACCIMMO PIERRE

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 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP Paribas REIM France)

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 - [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille 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.

N° ADEME : FR200182\_01XHWE



---

**TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ**

**#LIVINGASSETS**



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**