



# Accimmo Pierre

Bulletin trimestriel d'information 16-01 du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

Découvrez les nouvelles fonctionnalités de votre espace associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

### MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif de bureaux en Île-de-France a montré des signes de reprise au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2016, en hausse de +19% sur un an. Les loyers économiques réels se situant toujours à des niveaux particulièrement bas, les grands utilisateurs sont incités à relancer leurs projets immobiliers. Ainsi, à titre d'exemple, deux transactions majeures ont été recensées sur le marché de La Défense via la prise à bail par Deloitte de 30 500 m<sup>2</sup> dans la Tour Majunga ainsi qu'à Paris 19<sup>ème</sup>, via la location de 20 100 m<sup>2</sup> par une grande entreprise française dans le Millénaire 4.

Le marché locatif dans les six principaux marchés régionaux (Lyon, Lille, Aix/Marseille, Toulouse, Bordeaux et Nantes) affiche également un bon 1<sup>er</sup> trimestre 2016, en progression de 40% sur un an (225 000 m<sup>2</sup> placés au cours des trois premiers mois de l'année 2016) et bien supérieur à la moyenne des cinq dernières années (+30%). Lyon reste de loin le premier marché régional avec 67 000 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Les valeurs locatives restent quant à elles stables dans les principaux marchés régionaux, avec néanmoins deux tendances qui s'opposent. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement devant la rareté croissante de l'offre neuve. De l'autre côté, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. L'excès d'offre sur ce segment de marché explique cette évolution des prix.

### INVESTISSEMENT

De son côté, l'investissement en immobilier d'entreprise en France démarre fébrilement l'année 2016, avec 3,8 milliards d'engagements au 1<sup>er</sup> trimestre, en recul de 35% sur un an. Les investissements de plus de 100 millions d'euros ont temporairement fait défaut, représentant au cours des trois premiers mois de l'année seulement 41% des volumes, contre 64% en 2015. Les taux de rendement « prime » sont tous orientés à la baisse, quel que soit le secteur géographique ou la typologie d'actif. Le taux « prime » des bureaux dans le QCA, qui s'établit actuellement à 3,25%, pourrait atteindre les 3% en cours d'année.

## LE TRIMESTRE EN BREF

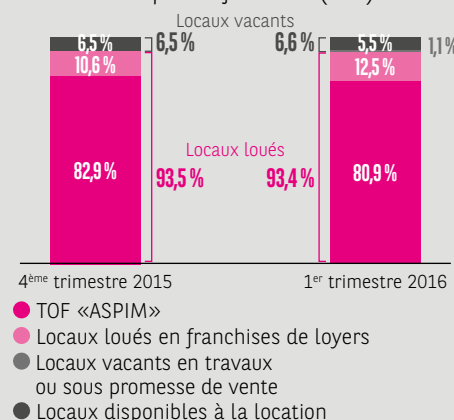
- Acompte sur dividende :

**2,13€ par part**

- Prix de souscription de la part :

**187€**  
(191€ à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016)

- Taux d'occupation financier (TOF) :



- Nombre d'immeubles :

**59**

- Loyers facturés :

**13,2 M€**

- **2** entrées

- **30 321** associés

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



- **Le Rubik** - Immeuble de bureaux situé à Lyon, acquis en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) en 2015 et livré en janvier 2016.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### CHANGEMENT DU PRIX DE LA PART À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2016

À partir du 1<sup>er</sup> avril 2016, le prix de la part d'Accimmo Pierre est porté à 191,00€ (frais de souscription inclus) au lieu de 187,00€. Le prix de souscription de 191€ se décompose ainsi :

- valeur nominale : 153€,
- prime d'émission : 38€ y compris commission de souscription de 17,05€ HT soit 20,46€ TTC.

La nouvelle valeur de retrait s'élèvera à 173,95€.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale d'Accimmo Pierre se tiendra le 16 juin 2016 à 9h30. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

### DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre espace associé consultable sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse mail à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

### ISF 2016

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> Janvier 2016, soit 170,30€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation brut, hors effet des franchises, est stable sur le premier trimestre 2016 et s'élève à 93,4% (contre 93,5% au 31 décembre 2015). Les loyers sous franchise représentent 12,5% des loyers de votre SCPI. Ils concernent principalement l'Astrée à Montrouge (92), les Portes de France à Saint-Denis (93) et le Rubik à Lyon (69) et sont couverts financièrement par les vendeurs respectifs. Les principaux bureaux vacants au 31 mars 2016 se concentrent sur l'immeuble Portes de France à Saint-Denis, sur Bobigny (93) et sur Lyon Saint-Priest (69).

### COLLECTE ET INVESTISSEMENTS

Après une collecte brute de 280 M€ en 2015, votre SCPI poursuit son développement avec près de 140 M€ collectés sur le premier trimestre 2016. **Ces fonds ont été intégralement investis le 12 avril 2016 sur deux actifs** représentant un volume global de 255 M€. Ces immeubles de bureau sont situés à **Saint-Ouen (93) et Neuilly-sur-Seine (92)**. Une **promesse d'acquisition** a également été signée sur le premier trimestre pour un immeuble de bureau situé à **Fontenay-sous-Bois (94)**. Dans la perspective de son programme d'investissements sur 2016, votre SCPI a négocié les conditions d'un **emprunt**. Le montant maximum sera, dans un premier temps, de 70 M€ en crédit relai (2 ans) et 110 M€ d'emprunt long terme (7 ans à taux fixe), conformément aux autorisations votées lors de l'Assemblée Générale réunie en 2015. Le premier tirage intervenu pour financer les acquisitions du 12 avril 2016 s'élève à 104 M€. Compte-tenu des conditions de prêt toujours favorables, cet emprunt permettra d'optimiser le rendement effectif de votre SCPI dans un contexte de compression des taux sur le marché de l'investissement immobilier.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 avril 2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2016, par part	2,13€***	2,13€ /part	2,13€ /part 4T
Dont revenus de capitaux mobiliers	-	2,10€ /part	2,10€ /part 3T
Prélèvements sociaux (15,5%)	-	1,91€/part + 0,19€/part**	1,91€/part + 0,19€/part** 2T
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	2,10€ /part	2,10€ /part 1T

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Dont 0,19€/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

\*\*\* NB : Pour les non-résidents, le montant de cette distribution est affecté par une régularisation sur des prélèvements sociaux relative à la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Une notice explicative sera jointe à l'avis de distribution des non-résidents.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

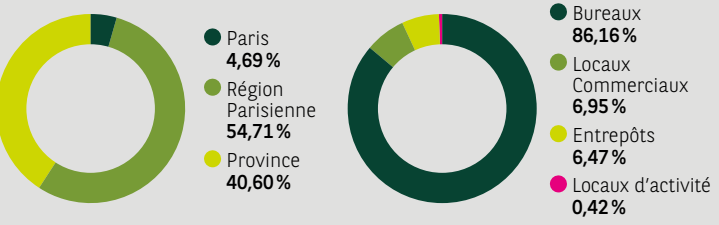
- 2 entrées :

**5 715 m<sup>2</sup>**

- Total des loyers des entrées :

**1 165 K€**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2016\*



\* en % des valeurs vénale au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015\*

Capital statutaire :	996 916 788 €	Valeur de réalisation :	1,097 Mds€
Nombre de parts :	6 515 796	Distribution 2015 :	168,45 €/part
Nombre d'associés :	28 777	TOF «ASPIM» au 31/12/2015*** :	8,43 €/part**
Valeur vénale :	1,019 Mds€	TOF brut au 31/12/2015*** :	82,9%
	156,49 €/part	TOF brut au 31/12/2015*** :	93,5%
		Surface :	361 761 m²

\* Participations incluses.  
\*\* Dont 0,19 €/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.  
\*\*\* L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

CAPITAL

Nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 (nombre de parts)	+6 515 796
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/01/2016 au 31/03/2016	- 34 134
Parts nouvelles du 01/01/2016 au 31/03/2016 (nettes des retraits)	+ 748 905
Capital total au 31 mars 2016 (en nombre de parts)	7 230 567

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016, le prix de souscription est de 191€ comprenant une prime d'émission de 38€.  
Valeur nominale : 153€  
Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts  
**Jouissance** : La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois qui suit celui de la souscription.  
Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2016

**Soit la cession directe** : Céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la Société de Gestion s'il ne s'agit pas d'un associé. Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés, majorées des droits d'enregistrement (5%) et d'une somme forfaitaire de 76,23€ par dossier de cession de parts pour frais administratifs.  
La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la Société de Gestion (adresse bureaux : 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex) par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.  
Les parts cédées cessent de participer à la distribution d'acomptes à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient (article 12 des statuts).  
**Soit demander le remboursement à la société** en notifiant sa décision à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception accompagnée des certificats nominatifs de détention des parts. Ces demandes sont prises en considération par ordre chronologique.  
La demande de remboursement ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions : le remboursement s'effectue alors à la **valeur de retrait** (prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes), soit **173,95€** pour une part.  
Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

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 09-01 en date du 17 février 2009 actualisée en mars 2016

**Société de Gestion BNP Paribas REIM France**  
Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007  
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 (Relations Clients) / Fax : 01 46 42 72 54 / Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)