



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT



## PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE  
AU 31/12/2017 1 690 727 112 €

NOMBRE DE PARTS  
AU 31/03/2018 11 627 450

...  
AU 31/12/2017 11 050 504

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31/03/2018 44 965

...  
AU 31/12/2017 43 229

VALEUR VÉNALE  
DES IMMEUBLES<sup>(1)</sup>  
AU 31/03/2018<sup>(2)</sup> 2 090,80 M€

...  
AU 31/12/2017 1 960,34 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale des immeubles  
détenus directement et indirectement.

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31/03/2018 72

(+5 actifs détenus indirectement via la prise de participation  
dans un fonds spécialisé dans l'hôtellerie de plein air)

NOMBRE DE LOCATAIRES  
AU 31/03/2018 215

SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE  
AU 31/12/2017 638 663 m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>(2)</sup>

(AU 31/03/2018)



PARIS 5,4 %

RÉGION PARISIENNE 70,9 %

AUTRES RÉGIONS 23,7 %

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF<sup>(2)</sup>

(AU 31/03/2018)

BUREAUX 93,5 %

LOCAUX  
COMMERCIAUX 4,4 %

ENTREPÔTS 1,5 %

HÔTELLERIE  
DE PLEIN AIR 0,6 %

<sup>(2)</sup> Base : valeurs vénales au 31/12/2017, corrigées des  
acquisitions et cessions 2018, participations incluses.

## PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION  
(1<sup>ER</sup> ACOMPTE TRIMESTRIEL)  
2,01 €/PART

PRÉVISION DE  
DISTRIBUTION 2018  
ENTRE 7,75 ET 8,25 €/PART

TOF ASPIM  
AU 31/03/2018  
87,5 %

PRIX DE SOUSCRIPTION  
DE LA PART AU 02/04/2018  
201,00 €

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES  
PAR PART AU 31/12/2017  
177,40 €

## LA VIE DE LA SCPI

### ■ Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017

Pour rappel, l'ISF est remplacé, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 par l'IFI. Il 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 :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.

2. Calcul de la valeur à déclarer :

- Pour les Sociétés à Capital Variable : ratio immobilier x valeur de retrait.
- Pour les Sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution.
- Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation.

La Valeur de l'IFI s'établit à 169,80€/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 sont disponibles 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 ont également été adressés par courrier.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre

ENTRÉES 3  
pour un total des loyers de : 626 K€

LIBÉRATIONS 2  
pour un total des loyers de : 307 K€

RENOUVELLEMENT 1  
pour un total des loyers de : 660 K€

LOYERS FACTURÉS  
18,8 M€

### ■ Taux d'occupation financier

Locaux loués : 90,8 %  
● TOF «ASPIM» 87,5 %  
● Locaux loués en franchises de loyers 3,3 %  
Locaux vacants : 9,2 %  
● Locaux vacants en travaux  
ou sous promesse de vente Néant  
● Locaux disponibles à la location 9,2 %

TOF «ASPIM» EN DIMINUTION  
COMPARÉ AU 4T 2017  
-3,7 POINTS

Rappel : au 31/12/2017, le TOF «ASPIM» était de 91,2% et le TOF «BRUT» de 93,1%.

### ■ Situation locative

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le taux d'occupation ASPIM (les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 87,5% en baisse de 3,7 points par rapport au dernier trimestre 2017.

Cette baisse du taux d'occupation financier s'explique essentiellement par (i) les libérations de surfaces intervenues sur l'immeuble «Portes de France» à Saint-Denis (93) au 31/12/2017, et (ii) l'augmentation du poids des franchises de loyer. Ces franchises sont très majoritairement le fait de baux déjà existants mais elles sont récurrentes, pour certaines d'entre elles, chaque 1<sup>er</sup> trimestre de l'année.

### ■ Acquisition et cession

Le 14 février 2018, votre SCPI a finalisé l'acquisition de l'immeuble Dock en Seine situé à Saint-Ouen (93) pour un montant acte en main d'environ 132 M€. Cet immeuble de bureaux a été construit en 2013, et sa surface utile de près de 16 000 m<sup>2</sup> est répartie sur 7 étages.

L'immeuble est entièrement loué à deux locataires, Kérudys (groupe SVP) et le RSI (Régime Social des Indépendants). Le Groupe SVP a signé un bail ferme de 9 ans, qui prendra fin le 31 mai 2025, pour une surface de 6 314 m<sup>2</sup> et un loyer d'environ 2 M€ par an. La caisse nationale du RSI a signé un bail ferme de 9 ans qui prendra fin le 31 décembre 2026, pour une surface de 8 624 m<sup>2</sup> et un loyer d'environ 2,7 M€ par an. Cet actif moderne et répondant aux derniers standards et labels environnementaux (NF HQE Construction Exceptionnel, HQE Exploitation Excellent, BBC Effinergie – RT 2005), offre des prestations et services de grande qualité. Les bureaux proposent une hauteur libre de 2,70 mètres ; les plateaux sont en moyenne de 1 800 m<sup>2</sup>. Des terrasses aménagées, un jardin intérieur, un RIE et une cafétéria sont à la disposition des locataires. Par ailleurs, une capacité de 216 places de parking en sous-sol complète l'offre de services de l'immeuble. Aucune cession n'est intervenue au cours de ce trimestre.

### ■ Collecte

Au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre de 2018, environ 124 M€ ont été collectés conformément aux prévisions de collecte sur l'exercice 2018.

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX FRANCILIENS

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 747 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Elle enregistre une progression de 13% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour un 1<sup>er</sup> trimestre (522 000 m<sup>2</sup>). Cette performance est illustrée à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> : +9%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +18%. Paris intra-muros (331 000 m<sup>2</sup> placés, +11%) et le Croissant Ouest (198 000 m<sup>2</sup> placés ; +7%) ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre. Cet excellent début d'année s'explique par ailleurs par la bonne conjoncture économique, avec une croissance du PIB attendue à +2,4% en 2018 et plus de 80 000 créations d'emplois en Île-de-France.

Après une stabilisation en 2017 à 6,4%, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France a repris le chemin de la baisse avec 5,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. En situation de sous-offre, Paris enregistre un taux de disponibilité de seulement 2,6%, alors que dans le Croissant Ouest, où l'offre disponible peine encore à se résorber, il atteint 12%. En conséquence, les loyers de bureaux neufs sont toujours orientés à la hausse dans Paris QCA ainsi que dans les secteurs phare comme la Boucle Sud (Boulogne, Issy-les-Moulineaux...) ou Péri Défense (Nanterre, Rueil-Malmaison...). Le volume d'offres en chantier a connu une augmentation constante depuis 2014, pour s'établir à 1,26 million de m<sup>2</sup> en mars 2018. Dans ce contexte, les taux de vacance pourraient enregistrer des tensions haussières au cours des prochains trimestres. Néanmoins, ces chantiers se situent principalement au sein des secteurs d'affaires établis et notamment à Paris, là où la demande est la plus forte.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 3,8 milliards d'euros, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau relativement stable (+3%) au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 par rapport à la même période de 2017. Le marché a bénéficié du report de plusieurs transactions prévues initialement en fin d'année 2017 mais reste freiné par un nombre limité de produits mis en vente. En effet, les investisseurs ayant beaucoup de difficultés à trouver de nouveaux actifs, hésitent à vendre, alors même qu'ils ont déjà procédé à de nombreux arbitrages depuis 2015. Cependant, la bonne orientation du marché locatif, le volume encore important de liquidité et des taux obligataires qui ne devraient pas amorcer de remontée avant le quatrième trimestre devraient permettre de réaliser des volumes importants au cours de l'exercice 2018.



Acquisition au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 de l'immeuble de bureaux Dock en Seine, d'une surface de 16 000 m<sup>2</sup>.



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le 14 juin 2018.

Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.



Connectez-vous à votre espace associé  
pour suivre vos participations ou pour  
toutes autres informations :

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

L'ACTIF DU TRIMESTRE

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

27/04/2018

ACOMPTÉ DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

2,01 €

» Dont revenus de produits financiers

0,03618 €

» Dont revenus de valeurs mobilières<sup>2</sup>

-

» Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)

0,00622 €

» Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR<sup>1</sup>

0,00463 €

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.  
<sup>2</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-résidents de France, le taux de prélèvement est fonction de l'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

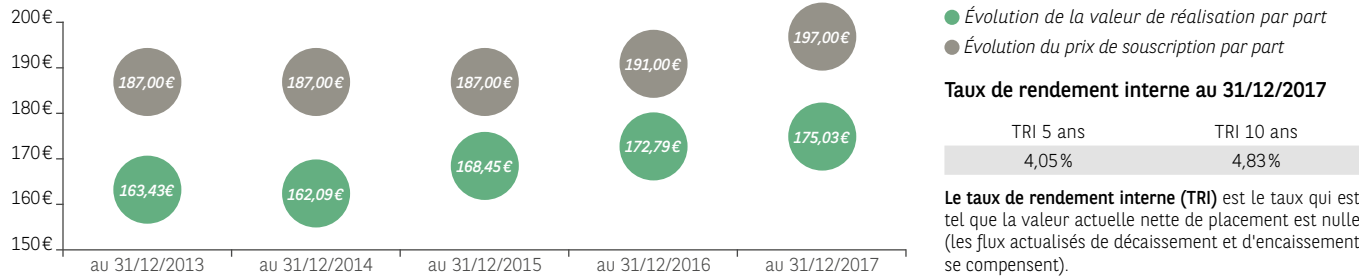
CAPITAL

Au 31 décembre 2017 (nombre de parts)	+ 11 050 504
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/01/2018 au 31/03/2018	- 49 763
Parts nouvelles du 01/01/2018 au 31/03/2018	+ 626 709
Capital total au 31 mars 2018 (nombre de parts)	11 627 450

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du prix de souscription (par part)



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 2 AVRIL 2018

Le prix de souscription est de 201€ comprenant une prime d'émission de 48€ dont une commission de souscription de 21,54€ TTC.  
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 sixième mois qui suit celui de la souscription, sous réserve de la réception des fonds.  
Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en mai 2018, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2018. Le premier versement de distribution interviendra fin janvier 2019.  
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 2 AVRIL 2018

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 183,05€ 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 2018

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 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)



Accimmo Pierre

Changement du prix de la part au 2 avril 2018 :

201 €

» Voir paragraphe « Fonctionnement du marché des parts depuis le 2 avril 2018 », page 2 du présent bulletin