



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Accimmo Pierre

Bulletin trimestriel d'information 17-01 du 1^{er} trimestre 2017

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2017

Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur www.reim.bnpparibas.fr

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POINT MARCHÉ IMMOBILIER

➤ Marché locatif en Île-de-France

Avec 664 000 m² commercialisés sur les trois premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une hausse significative de 27% par rapport à la même période en 2016 et restent très largement supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (19 transactions pour un volume total de 323 000 m²). À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Natixis de 87 000 m² de bureaux dans le projet emblématique des tours Duo (Paris 13^{ème}).

Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance de bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,6% à la fin du 1^{er} trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,5%, bien loin de sa moyenne décennale (4,6%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,6%). Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (15%).

À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (proche de 12%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées (autour de 25%).

➤ Marché de l'investissement

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un niveau modéré de 3,5 milliards d'euros au 1^{er} trimestre 2017 (-22% sur un an). Ce début d'année se distingue par une présence notable des acquéreurs internationaux, ayant capté 48% des volumes, en particulier les Allemands (20%), les Américains (12%) ainsi que les Britanniques (11%).

Durant le 1^{er} trimestre 2017, les taux de rendement « prime » des bureaux ont très peu évolué en Région parisienne, se situant toujours à 3,15% dans Paris QCA et à 3,65% dans le Croissant Ouest. Peu de variations s'observent en Régions, à l'exception de Lyon qui affiche désormais un taux « prime » en bureaux de 4%, à comparer à 4,8% l'an passé. Les tensions sur le rendement de l'OAT à 10 ans, proche de 1% début avril 2017, sont encore trop modérées pour entraîner une réelle inflexion sur les taux immobiliers.

LE TRIMESTRE EN BREF

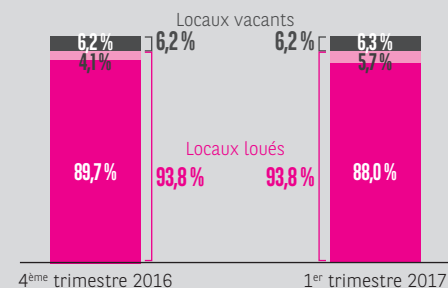
► Acompte sur dividende :

2,01 € par part

► Prix de souscription de la part :

197 € à compter du 1^{er} avril 2017

► Taux d'occupation financier (TOF) :



- TOF «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location

► Nombre d'immeubles :

71

► Loyers facturés :

18,4 M€

► **6 entrées et 4 libérations**

► **38 017 associés**

L'ACTIF DU TRIMESTRE



► le Quatuor - Lyon

Prise à bail d'une surface de 833 m² dans le bâtiment C par la Métropole du Grand Lyon pour une période ferme d'une durée de 9 ans et un loyer total de 175 K€.

ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

► CHANGEMENT DU PRIX DE LA PART DU 1^{ER} AVRIL 2017

À partir du 1^{er} avril 2017, le prix de la part d'Accimmo Pierre est porté à 197,00€ (frais de souscription inclus) au lieu de 191,00€. Le prix de souscription de 197€ se décompose ainsi :

- Valeur nominale : 153,00€
- Prime d'émission : 44€ y compris commission de souscription de 17,59€ HT soit 21,11€ TTC.

La nouvelle valeur de retrait s'élèvera à 179,41€ la part.

► ISF 2017

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale de retrait du 1^{er} janvier 2017, soit 173,95€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

► DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet 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.

► SITUATION LOCATIVE

Au 1^{er} trimestre 2017, le TOF « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 88,0%, en diminution par rapport au niveau de 89,7% observé au 4^{ème} trimestre 2016. Ce retrait de 1,7 point s'explique par la hausse des franchises de loyer par rapport au trimestre précédent ; elles représentent désormais 5,7% du patrimoine. Ces franchises sont très majoritairement le fait de baux déjà existants mais dont les franchises sont récurrentes au premier trimestre de chaque année : l'actif Plein Sud à Arcueil (190 K€), l'Européen à Bobigny (105 K€, répartis sur deux locataires) et le Kianos à Issy-les-Moulineaux (78 K€). Par ailleurs, la part de locaux disponibles à la location est stable, à 6,3%.

► COLLECTE

La collecte brute de votre SCPI (200 M€) sur le premier trimestre 2017 confirme que l'immobilier en général et la « pierre-papier » en particulier restent une classe d'actifs privilégiée par les investisseurs. L'immobilier présente toujours une performance très compétitive par rapport à d'autres types de supports. Plusieurs acquisitions identifiées font l'objet de discussions avancées et devraient permettre d'investir la majeure partie de ces fonds.

► ACQUISITION / CESSON

Aucune acquisition n'est intervenue sur le trimestre mais plusieurs projets progressent et pourraient être sécurisés au cours du second trimestre.

Côté cession, la promesse de vente de l'actif (détenu en indivision) situé à Meudon-la-Forêt (92) a été signée le 13 février, pour un montant de 26,5 M€ (quote-part Accimmo Pierre 51%, soit 13,5 M€).

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

		2017	Rappel 2016
Date de paiement : 27 avril 2017	Pleine jouissance		
Acompte 1 ^{er} trimestre 2017, par part	2,01 €		4T 2,13 € /part
Dont revenus de produits financiers	-		3T 2,13 € /part
Dont revenus de valeurs mobilières***	-		2T 1,27 € /part + 0,87 € /part**
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	-	2,01 € /part	1T 2,13 € /part
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	-	Prévision de distribution 2016 : entre 7,75 € /part et 8,25 € /part	Distribution 2016 : 8,53 € /part
Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%)*** à titre d'acompte sur l'IR*	-		

*Sauf cas de dispense justifié.

** Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées du 16 juin 2016.

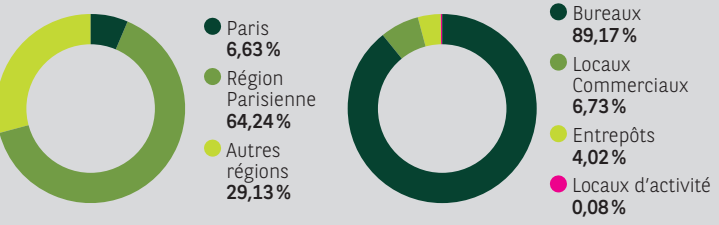
*** Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 21%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 15,5%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, 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).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 6 entrées :	► Total des loyers des entrées :	► 4 libérations :	► Total des loyers des libérations :
2 586 m²	667 K€	1 558 m²	636 K€

Fortuny

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2016*



* en % des valeurs vénables au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions, participations incluses.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016⁽¹⁾

Capital statuaire:	1 359 415 404 €	Valeur de réalisation ⁽⁴⁾ :	1,535 mds€
Nombre de parts :	8 885 068	Distribution 2016 ⁽²⁾ :	172,79 €/part
Nombre d'associés :	35 828	TOF « ASPIM » ⁽³⁾ :	8,53 €/part
Valeur vénale ⁽⁴⁾ :	1,522 mds€	TOF brut ⁽³⁾ :	89,7 %
	171,29 €/part	TOF brut ⁽³⁾ :	93,8 %
		Surface :	402 041 m²

⁽¹⁾ Participations incluses.
⁽²⁾ Dont 0,87 €/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.
⁽³⁾ L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.
⁽⁴⁾ Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.

CAPITAL

Capital total au 31 mars 2017 (en nombre de parts)	8 885 068
--	-----------

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Depuis le 1^{er} avril 2017, le prix de souscription est de 197 € comprenant une prime d'émission de 44 €.

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^{er} jour du sixième 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

CONDITIONS DE CESSON ET DE RETRAIT DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2017

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 **179,41 €** 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) 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 2017

Société de Gestion BNP Paribas REIM France

Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com