



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

## INVESTMENT MANAGEMENT

Bulletin trimestriel d'information 18-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019



### PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2018

1 934 169 543 €

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2018

12 641 631

...  
AU 31/12/2017

11 050 504

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2018

47 626

...  
AU 31/12/2017

43 229

**VALEUR VÉNALE  
DES IMMEUBLES**  
AU 31/12/2018\*

2 534,75 M€

...  
AU 31/12/2017

1 960,34 M€

\* Valeur vénale au 31/12/2017, corrigée des acquisitions et cessions 2018, participations incluses. La valeur d'expertise au 31/12/2018 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2018

84

(dont 12 actifs détenus indirectement)

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2018

206

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2018

680 008 m<sup>2</sup>

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*

(AU 31/12/2018)

\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2017, corrigés des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



PARIS

13,2 %

RÉGION PARISIENNE

67,2 %

AUTRES RÉGIONS

19,6 %

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*\*

(AU 31/12/2018)



BUREAUX

94,6 %



LOCAUX  
COMMERCIAUX

3,4 %



ENTREPÔTS

1,5 %



HÔTELLERIE  
DE PLEIN AIR

0,5 %

### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),



En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

Le marché des bureaux a réalisé une belle performance en 2018.

En Île-de-France, 2,5 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur l'ensemble de l'année, un niveau largement supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

En régions, avec plus de 841 000 m<sup>2</sup> placés sur les 9 premiers mois de l'année dans les 6 principales villes régionales (Lyon, Lille, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes), le marché des bureaux a réalisé sa meilleure performance historique, soit une hausse de 38% par rapport à la moyenne 10 ans. Lyon et Lille ont clairement porté le marché sur la période en affichant des résultats records et une hausse respective de +30% et +57% de leur volume placé.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec 32,5 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2018 (+19% sur un an). L'ensemble des classes d'actifs a bénéficié de hausses des volumes investis. L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux sur le marché locatif et les taux obligataires toujours faibles expliquent la très bonne orientation du marché de l'investissement. Durant le quatrième trimestre 2018, le taux de rendement Prime de bureaux a très peu évolué, se situant toujours à 3,0% dans Paris QCA alors qu'il a baissé de manière significative en logistique (4,5%) et en commerce de centre-ville (2,5%).

Portail-SCPI.fr



LE CARAT 1 - CHÂTILLON/MONTROUGE (92)

Acquisition par votre SCPI d'un immeuble de bureau le 30 novembre 2018.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **14 juin 2019**.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**



### E-CONVOCAION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

### PRINCIPAUX INDICATEURS



**DISTRIBUTION**  
(4<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)

2,01 €/PART



**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART**  
DEPUIS LE 02/04/2018

201,00 €



**DISTRIBUTION**  
2018

8,04 €/PART



**TOF ASPIM**  
AU 31/12/2018

92,5 %



**PRIX DE RETRAIT DE LA PART**  
DEPUIS LE 02/04/2018

183,05 €

### LA VIE DE LA SCPI

#### ■ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'applique à raison des revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Il s'applique aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques au prorata de leur participation dans la SCPI, et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement intervient soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre. Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls sont imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisés par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

#### ■ Déclaration fiscale 2018 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier, et sur votre Espace Associé.

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

#### ■ Activité locative du trimestre



14

**ENTRÉES**

pour un total des loyers de :

2 049 K€



5

**LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers de :

580 K€



**LOYERS**

**FACTURÉS**

21,2 M€

#### ■ Taux d'occupation financier

- Locaux loués : **94,9%**
- TOF «ASPIM» **92,5%**
- Locaux loués en franchises de loyers **2,4%**
- Locaux vacants : **5,1%**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **Non significatif**
- Locaux disponibles à la location **5,1%**



Rappel : au 30/09/2018, le TOF «ASPIM» était de 89,9% et le TOF «BRUT» de 93,2%.

#### ■ Situation locative

Au quatrième trimestre 2018, le taux d'occupation financier a augmenté grâce aux loyers générés par les nouvelles acquisitions majoritairement louées.

Cette variation s'explique également par la signature de nouveaux baux importants :

- Cision SAS sur l'actif Portes de France à Saint-Denis (93) avec un bail de neuf ans fermes à compter du 15 décembre 2018 sur 3 219 m<sup>2</sup> de bureau, pour près d'un million d'euros de loyer ;
- Région Occitanie sur l'actif Thèbes à Montpellier avec un bail de six ans fermes à compter du 4 décembre 2018 sur près de 2 000 m<sup>2</sup> de bureau, pour un loyer supérieur à 200K€.

Le montant des franchises de loyer est en outre en baisse de 31% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 (équivalent à plus de 200K€).

#### ■ Acquisitions et cession

Au cours du quatrième trimestre 2018, Accimmo Pierre a procédé à **trois acquisitions** en Île-de-France :

- **Néon** - Immeuble neuf de bureau situé à Nanterre (92) de plus de 11 000 m<sup>2</sup>. Cet actif est actuellement loué à près de 65% à la société SPIE Batignolles.
- **CARAT 1** - Ensemble immobilier mixte à usage de bureau et de commerce situé à Châtillon (92). Cet actif développe près de 19 000 m<sup>2</sup> et est loué à plus de 90% à différents locataires, dont AXA Assistance qui occupe près de la moitié des surfaces.
- **Perigarès C** - Actif immobilier à usage exclusif de bureau, totalement loué à l'OFPPA. Locataire depuis 2003, ce dernier a réaffirmé le 1<sup>er</sup> janvier 2018 son occupation pour une nouvelle période de 9 ans fermes. Cet actif, situé à Fontenay-sous-Bois (94), développe près de 12 000 m<sup>2</sup>.

Les deux acquisitions, Perigarès et Carat 1, ont été partiellement financées par un prêt long terme de 75 M€, à échéance 7 ans. Ceci permet à votre SCPI de profiter des taux d'intérêt actuels. Le 11 décembre 2018, votre SCPI a **cédé un actif** à usage d'entrepôt à Villebon-sur-Yvette (91), pour une surface de près de 2 344 m<sup>2</sup>. La cession de cet actif, détenu à hauteur de 20%, a généré un produit de 0,3M€.

#### ■ Collecte

Au cours du dernier trimestre de l'année, environ 74M€ ont été collectés. La collecte annuelle s'élève ainsi à près de 370M€. Elle est en baisse par rapport à 2017 mais demeure néanmoins soutenue. Ce recul a aussi été constaté sur les autres SCPI de la place et s'explique principalement par les nouvelles réglementations fiscales mises en place en début d'année 2018, et notamment par la mise en place de l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Fortuny

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

ACCOMPTE DU 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières<sup>2</sup>
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » 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>

26/01/2019

2,01€

0,01479€

0,11997€

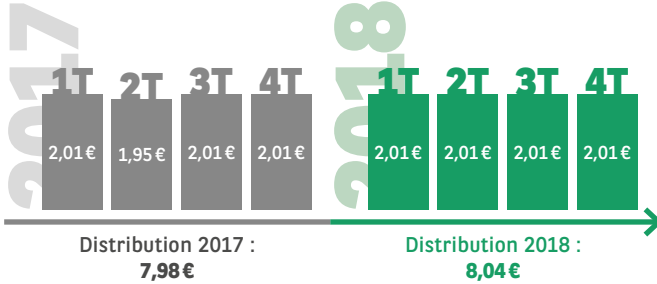
0,02318€

0,01725€

<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).

Rappel des distributions (en € / part)



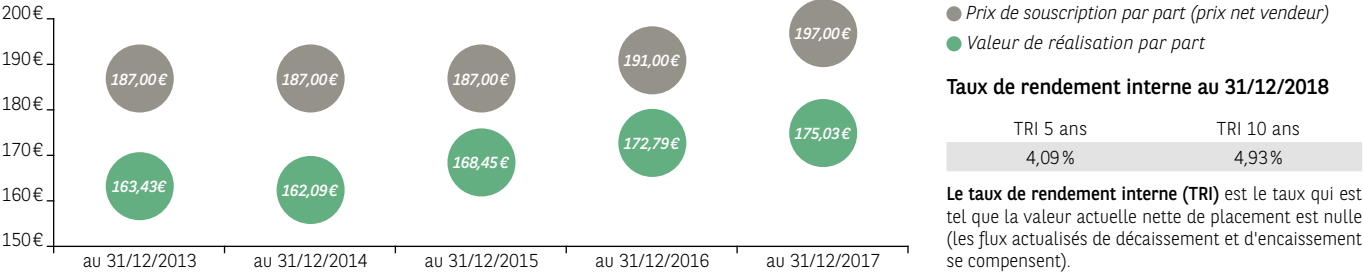
CAPITAL

Au 30 septembre 2018 (nombre de parts)	12 351 105
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/10/2018 au 31/12/2018	-76 043
Parts nouvelles du 01/10/2018 au 31/12/2018	+366 569
Capital total au 31 décembre 2018 (nombre de parts)	12 641 631

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs historiques

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



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le prix de souscription est de 201€ (depuis le 2 avril 2018) 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 : 1 part (depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2018)

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion 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. 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)

