

**En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2017 et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.**

BNP Paribas REIM France a le plaisir de vous annoncer le lancement prochain de la **SCPI Opus Real**. Cette nouvelle SCPI aura la particularité d'investir principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne. Elle offrira ainsi la possibilité à ses souscripteurs de diversifier leur patrimoine et de profiter des opportunités du marché allemand.

Le marché des bureaux en Île-de-France a réalisé une belle performance en 2016. Avec plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Cette évolution s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,3%. Les niveaux d'offre demeurent, cependant, particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%). Les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées comme dans Péri-Défense (27%) ou la Boucle Sud (23%).

Le **marché locatif des bureaux en régions** devrait être compris entre 1,4 et 1,5 millions de m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2016, soit un niveau bien supérieur à la moyenne 10 ans (+8%). Lyon restera de loin le premier marché régional avec plus de 275 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2016. Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux.

Les **volumes investis** sur l'ensemble de l'année 2016 (30,4 milliards d'euros) sont proches de la performance historique enregistrée un an auparavant (31,8 milliards d'euros).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, la nouvelle principale sur les marchés financiers aura été la hausse significative des taux longs. Ainsi, le rendement de l'obligation assimilable du Trésor français (OAT) à 10 ans sera passé en l'espace de deux mois de 0,2% à 0,7% fin novembre 2016. Depuis cette remontée brutale, les taux se sont stabilisés autour de 0,75%.

La remontée des taux obligataires devrait favoriser la fin de la baisse des taux de rendement « prime » d'ici fin 2017, notamment dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA) qui pourrait connaître un point bas de 3%. Une remontée des taux longs obligataires français en 2017 (1,1%) positionnerait le « spread » entre le taux « prime » Paris QCA et l'OAT 10 ans à un niveau encore élevé (190 points de base contre 150 points de base en moyenne historique), sans impact majeur sur le niveau des prix de l'immobilier.



# Accimmo Pierre

Bulletin trimestriel d'information 16-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017

Découvrez les fonctionnalités de votre Espace Associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LE TRIMESTRE EN BREF

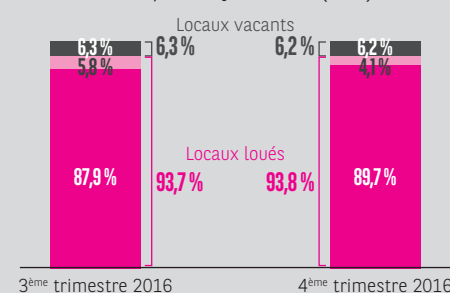
► Acompte sur dividende :

**2,13€ par part**

► Prix de souscription de la part :

**191€**

► 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 :

**70**

► Loyers facturés :

**17,6 M€**

► **6 entrées et 2 libérations**

► **35 828 associés**

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Immeuble de bureaux Euratechnologies - Lille (59)

Immeuble composé de deux bâtiments en VEFA acquis au cours du trimestre, disposant des certifications BREEAM et BBCA «Bâtiment Bas Carbone». Les livraisons auront lieu le 1<sup>er</sup> mars 2017 pour le bâtiment A, et le 1<sup>er</sup> avril 2017 pour le bâtiment B. Les deux immeubles sont loués à 100%.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

► **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

L'Assemblée générale ordinaire d'Accimmo Pierre se tiendra le 14 juin 2017. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

► **IFS 2017 - DÉCLARATIONS FISCALES**

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale de retrait au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, soit 173,95€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les déclarations fiscales seront 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 seront également adressés par courrier.

► **SITUATION LOCATIVE**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, le TOF « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 89,7%, en progression par rapport au niveau de 87,9% observé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Cette évolution positive de 1,8 point s'explique d'une part par les nouvelles acquisitions du trimestre qui sont quasi intégralement louées et par la diminution importante des franchises de loyer, notamment sur l'Européen à Bobigny (-110K€), le Delta à Paris (-60K€), ainsi que, dans une moindre mesure, sur le Rubik à Lyon, le Vision D à Garennes Colombes et Bords de Seine II à Issy-les-Moulineaux.

Par ailleurs, la part de locaux disponibles à la location est quasiment stable, à 6,2%. Elle concerne principalement les immeubles Portes de France à Saint-Denis, l'Européen à Bobigny et le Quatuor à Lyon.

► **COLLECTE ET INVESTISSEMENTS**

La collecte brute de votre SCPI, de 475 M€ sur l'année 2016, dont 138 M€ sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, confirme le succès de la pierre papier auprès des épargnants. D'une manière plus générale, l'investissement immobilier a continué à montrer une performance très compétitive par rapport à d'autres formes de placement. Ces fonds ont été quasiment intégralement investis au 31 décembre 2016 (solde de 25 M€ à fin 2016).

► **ACQUISITIONS / CESSION**

Votre SCPI a investi dans 9 actifs de Bureaux pour un montant total de 164,1 M€ acte en mains sur le 4<sup>ème</sup> trimestre :

- Le 26 octobre 2016, Accimmo Pierre a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de 8 actifs de bureaux pour un montant total de 147 M€ acte en mains. Ces actifs viennent renforcer l'exposition de votre SCPI principalement sur Paris (40% du portefeuille) et Boulogne-Billancourt (31% du portefeuille).
- Le 13 décembre 2016, votre SCPI a acquis en VEFA un immeuble de bureaux, Euratechnologies, intégralement loué, à Lille (59), pour un montant de 17,4 M€.

Par ailleurs, un actif à usage de locaux d'activités situé à Mions (69) a été vendu au cours de ce trimestre pour un montant de 3,8 M€ net vendeur.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 janvier 2017	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
<b>Acompte 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, par part</b>	2,13 €	<b>2,13 € /part</b>	<b>4T 2,13 € /part</b>
<b>Dont revenus de produits financiers</b>	0,0081 €	<b>2,13 € /part</b>	<b>3T 2,10 € /part</b>
<b>Dont revenus de valeurs mobilières***</b>	0,18 €	<b>1,27 € /part + 0,87 € /part**</b>	<b>2T 1,91 € /part + 0,19 € /part**</b>
<b>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)</b>	0,0295 €	<b>2,13 € /part</b>	<b>1T 2,10 € /part</b>
<b>Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*</b>	NS	<b>Distribution 2016 : 8,53 € /part</b>	<b>Distribution 2015 : 8,43 € /part</b>
<b>Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%)*** à titre d'acompte sur l'IR*</b>	0,0378 €		

\*Sauf cas de dispense justifié.

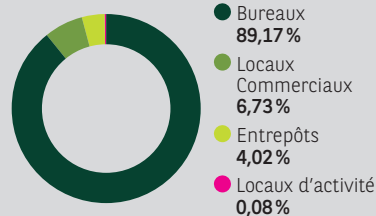
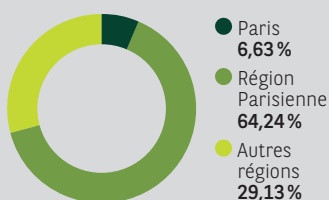
\*\* Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées des 18 juin 2015 et 16 juin 2016.

\*\*\* 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'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source sera jointe à l'avis de distribution).

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 6 entrées : **1 107 m<sup>2</sup>**    ► Total des loyers des entrées : **207 K€**    ► 2 libérations : **461 m<sup>2</sup>**    ► Total des loyers des libérations : **72 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2016\*



\* en % des valeurs vénables au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions, participations incluses.

## CHIFFRES CLÉS<sup>(1)</sup>

Capital statuaire au 31/12/2016 :	1 359 415 404 €	Valeur de réalisation <sup>(4)</sup> :	1,097 mds€ 168,45€/part
Nombre de parts au 31/12/2016 :	8 885 068	Distribution 2016 <sup>(2)</sup> :	8,53€/part
Nombre d'associés au 31/12/2016 :	35 828	TOF «ASPIM» au 31/12/2016 <sup>(3)</sup> :	89,7%
Valeur vénable <sup>(4)</sup> :	1,019 mds€ 156,49€/part	TOF brut au 31/12/2016 <sup>(3)</sup> :	93,8%
		Surface :	361 761 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Participations incluses.

<sup>(2)</sup> Dont 0,87€/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

<sup>(3)</sup> L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

<sup>(4)</sup> Chiffres au 31/12/2015 (les valeurs au 31/12/2016 seront publiées dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

## CAPITAL

Au 30 septembre 2016 (nombre de parts)	8 202 916
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/10/2016 au 31/12/2016	-41 048
Parts nouvelles du 01/10/2016 au 31/12/2016 (nettes des retraits)	+723 200
<b>Capital total au 31 décembre 2016 (en nombre de parts)</b>	<b>8 885 068</b>

## 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 CESSION 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)

# MEILLEURS VOEUX

# 2

# 0

# 1

# 7

