



SCPI Accimmo Pierre

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1^{er} semestre 2019

Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE
AU 31/03/2019 **2 057 044 914 €**

NOMBRE DE PARTS
AU 31/03/2019 **13 444 738**

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31/03/2019 **49 276**

**VALEUR VÉNALE
DES IMMEUBLES**
AU 30/06/2019 ¹ **2 758,09 M€**

...
AU 31/12/2018 **2 609,00 M€**

¹ Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30/06/2019 **78 en direct**
+ 1 participation dans l'OPPCI PAPFI

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 30/06/2019 **216**

**SURFACE TOTALE
DU PATRIMOINE**
AU 30/06/2019 **741 395 m²**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ²

(AU 30/06/2019)

² En % des valeurs vénales au 31/12/2018, corrigés des acquisitions et cessions 2019, participations incluses.



PARIS **13,0 %**

RÉGION PARISIENNE **67,1 %**

AUTRES RÉGIONS **19,9 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF ²

(AU 30/06/2019)

BUREAUX **92,7 %**

LOCAUX COMMERCIAUX **3,9 %**

LOGISTIQUE **2,8 %**

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR **0,6 %**

PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION
(1^{ER} SEMESTRE)**
4,02 €/PART

**VALEUR DE RÉALISATION
AU 31/12/2018**
177,70 €/PART

**PRÉVISION DE
DISTRIBUTION 2019 ³**
ENTRE **7,75 ET 8,25 €/PART**

**VALEUR IFI
AU 31/12/2018**
164,21 €/PART

**TOF ASPIM
AU 30/06/2019**
91,1 %

**DVM
2018**
4,02 %

³ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

■ Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux. Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.



Assemblée générale

L'assemblée générale mixte du 14 juin 2019 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint. L'ensemble de ces résolutions a été adopté. L'assemblée générale extraordinaire a été convoquée en deuxième lecture le 2 juillet 2019. Les résolutions relatives à la modification de la stratégie d'investissement et à la modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019 ont été également adoptées.

Suite à l'assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance :**
Christian BOUTHIE (*renouvellement du mandat de membre lors de l'assemblée générale du 14 juin 2019 et de président lors du conseil réuni à l'issue de l'assemblée*)
- **Vice-président du conseil de surveillance :**
Patrick KONTZ
- **Membres du conseil de surveillance :**
Franck BARBÉ,
Philippe BIANCHI,
Pierre BILLON (*élu lors de l'assemblée générale du 14 juin 2019*),
Edith DEBOUDÉ,
Bertrand de SAINT-EXUPERY (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 14 juin 2019*),
Christian LEFEVRE,
François MICHARD,
AXA France Vie, représentée par Arnaud LEHUEDE
SCI GAIA, représentée par M. PERON (*élu lors de l'assemblée générale du 14 juin 2019*).



« FABRIK » - MONTREUIL (93)

Immeuble de bureaux « Fabrik » à Montreuil (93).
Acquisition par votre SCPI le 8 mars 2019.



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

www.reim.bnpparibas.fr

L'ACTIF DU SEMESTRE

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Activité locative du semestre

ENTRÉES
pour un total des loyers
annualisés de :
1 037 K€

LIBÉRATIONS
pour un total des loyers
annualisés de :
2 530 K€

RENOUVELLEMENT
pour un total des loyers
annualisés de :
530 K€

LOYERS FACTURÉS
42,7 M€

■ Taux d'occupation financier



- Locaux loués (TOF « Brut ») : **95,4 %**
- TOF « ASPIM » : **91,1 %**
- Locaux loués en franchises de loyers : **4,3 %**
- Locaux vacants : **4,6 %**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente : **0,0 %**
- Locaux disponibles à la location : **4,6 %**

Rappel : au 2^{ème} semestre 2018, le TOF « ASPIM » était de 91,2% et le TOF « BRUT » de 94,0%.

■ Situation locative

Le taux d'occupation ASPIM du 1^{er} semestre 2019 (les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 91,1%, en ligne avec le 2^{ème} semestre 2018. Néanmoins, le taux d'occupation brut s'améliore de 1,4 point, signe d'une amélioration de l'occupation des surfaces.

Cette variation du taux d'occupation financier s'explique principalement par la signature d'un nouveau bail et d'un renouvellement de bail important, respectivement sur les immeubles Portes de France à St-Denis (93) et Paul Sedallian à Lyon (69) : les contrats incluent des périodes de franchise de loyer, qui se traduisent dans la hausse de ce poste (de 2,8% au 2^{ème} semestre 2018 à 4,3% au 1^{er} semestre 2019).

■ Acquisitions et cession

« Fabrik », rue Blanqui, Montreuil (93) - Le 6 mars 2019, Accimmo Pierre a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureau situé à Montreuil (93), en première couronne parisienne. L'immeuble développe une surface d'environ 18 000 m². Il est intégralement loué au Ministère des Finances pour une durée restante de 8 ans.

« Euravenir », Lille (59) - Votre SCPI a réalisé, le 2 février 2019, l'acquisition de l'immeuble Euravenir, situé à Lille (59). Cet immeuble de bureau récent, livré en 2014, est totalement loué à 5 locataires, dont le principal est EDF.

« Euralliance », avenue de Kaarst - La Madeleine (59) - Le 27 mai 2019, Accimmo Pierre a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureau situé à Lille (59). L'immeuble développe une surface d'environ 4 400 m² et est loué à 4 locataires, dont le principal est la Métropole lilloise (MEL) avec 2 300 m².

Ces deux actifs sont localisés à très courte distance de la gare TGV Lille Europe et profitent ainsi de ce nœud de communications important, tant d'un point de vue local qu'europpéen.

Corbas (69) - Votre SCPI a finalisé fin mars 2019 l'acquisition d'une plateforme logistique située à Corbas, acquisition annoncée au moment de la signature de la promesse au cours du 3^{ème} trimestre 2018.

Au cours du semestre, votre SCPI a également investi dans deux actifs d'hôtellerie de plein air, via l'OPPCI PAPFI, dans lequel elle détient une participation. La cession de l'immeuble Pelissier (Malakoff - 92) a été réalisée le 21 janvier 2019, pour un montant supérieur à 26 M€. L'opportunité de céder l'immeuble à un prix supérieur à sa valorisation, qui plus est sans travaux réalisés sur la période de détention, a permis de cristalliser un très bon retour sur investissement.

■ Collecte

Au cours du 1^{er} semestre 2019, la collecte d'Accimmo Pierre a connu une bonne dynamique, avec près de 300 M€ collectés.

**TOF « ASPIM »
COMPARÉ AU S2 2018**
-0,1 POINT

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

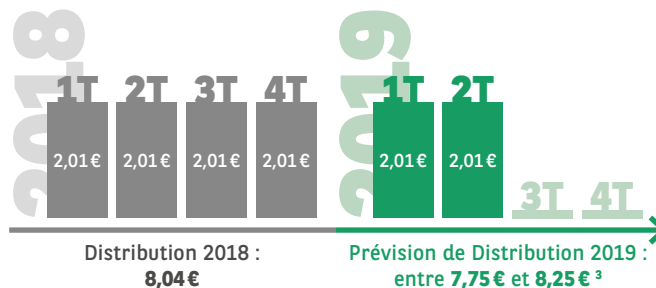
DATE DE PAIEMENT

ACOMPTÉ DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2019, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières²
- » 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'IR¹

25/07/2019
2,01€
0,13860€
0,07365€
0,03651€
0,02717€

Rappel des distributions (en € / part)



¹ Sauf cas de dispense justifié.

² 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).

³ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

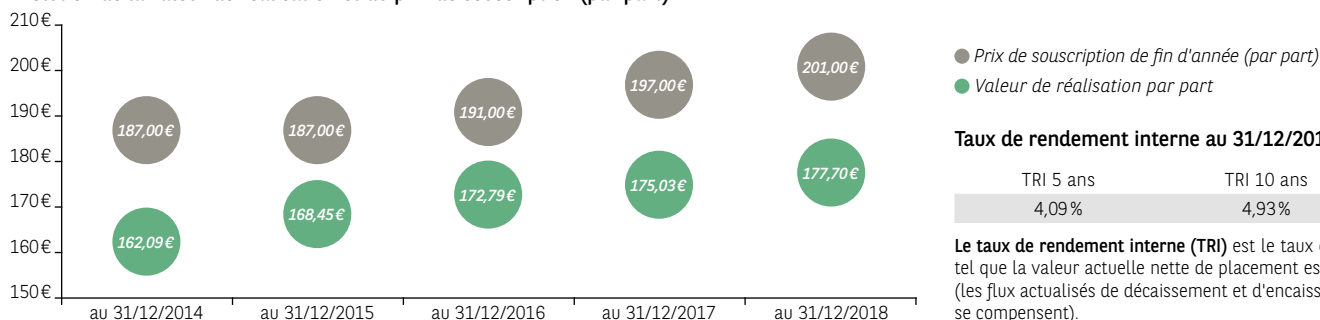
CAPITAL

Au 1 ^{er} janvier 2019 (nombre de parts)	12 641 631
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/01/2019 au 31/03/2019	-66 264
Parts nouvelles du 01/01/2019 au 31/03/2019	+869 371
Capital total au 31 mars 2019 (nombre de parts)	13 444 738

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs historiques

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



Taux de rendement interne au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans
4,09%	4,93%

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 8 AVRIL 2019

Le prix de souscription est de 203€ comprenant une prime d'émission de 50€, dont une commission de souscription de 18,13€ HT, soit 21,76€ TTC.

Valeur nominale : 153€

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1^{er} jour du sixième mois qui suit celui de la souscription, sous réserve de la réception des fonds et de la validation du dossier de souscription.

Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en mai 2019, avec un dossier complet et validé, les parts portent jouissance au 1^{er} novembre 2019. Le premier versement de dividende interviendra fin janvier 2020.

Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr

CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 8 AVRIL 2019

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 bureau : 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 soit par lettre de recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs 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 184,87€ 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 avril 2019

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Accimmo Pierre

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de **maintenir une information trimestrielle** en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1^{er} et 2^{ème} semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, arrêtées à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter du 3^{ème} trimestre 2019, les documents d'informations périodiques, **en version digitale**, sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr. Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information, pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, ce qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.