



INVESTMENT MANAGEMENT

Bulletin trimestriel d'information 19-01 du 1^{er} trimestre 2019
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 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**

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31/12/2018 **47 626**

**VALEUR VÉNALE
DES IMMEUBLES**
AU 31/12/2018 ¹ **2 609,00 M€**

**SOIT,
PAR PART** **206,38 €**

¹ Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31/03/2019 **87**

(dont 13 actifs détenus indirectement)

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 31/03/2019 **200**

**SURFACE TOTALE
DU PATRIMOINE**
AU 31/03/2019 **732 228 m²**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ²

(AU 31/03/2019)

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



PARIS **13,1 %**

RÉGION PARISIENNE **67,6 %**

AUTRES RÉGIONS **19,3 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF ²

(AU 31/03/2019)

BUREAUX **94,3 %**

LOCAUX COMMERCIAUX **3,3 %**

LOGISTIQUE **1,7 %**

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR **0,7 %**

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES CONVOCAZIONE ET VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Cher(e) associé(e),

Nous vous rappelons que vous avez désormais la possibilité d'être convoqué(e) et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr.

Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projets de résolutions,...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site www.reim.bnpparibas.fr. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Nous espérons que ces nouvelles modalités répondront aux besoins exprimés par une grande majorité d'entre vous.



FABRIK - MONTREUIL (93)

Immeuble de bureaux « Fabrik » à Montreuil (93).
Acquisition par votre SCPI le 6 mars 2019.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} 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

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION
(1^{ER} ACOMPTE TRIMESTRIEL)

2,01 €/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 31/03/2019

91,3 %

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

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

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3M€.

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 ⁴

- Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution ⁴

- Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation ⁴

⁴ Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2018 s'établit à **164,21 €/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 – Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents sont également adressés par courrier.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Activité locative du trimestre

6

ENTRÉES

466 K€

6

LIBÉRATIONS

2 334 K€

6

**LOYERS
FACTURÉS**

20,7 M€

■ Taux d'occupation financier



Locaux loués (TOF « Brut ») : **95,5 %**

● TOF « ASPIM » **91,3 %**

● Locaux loués en franchises de loyers **4,2 %**

● Locaux vacants : **4,5 %**

● Locaux vacants en travaux

ou sous promesse de vente **0,0 %**

● Locaux disponibles à la location **4,5 %**

Rappel : au 31/12/2018, le TOF « ASPIM » était de 92,5 % et le TOF « BRUT » de 94,9 %.

■ Situation locative

Au 31 mars 2019, le taux d'occupation financier ASPIM (les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 91,3 %, en baisse de 1,2 point par rapport à fin 2018. Néanmoins, le taux d'occupation financier brut se consolide (+0,6 point), signe d'une amélioration de l'occupation des surfaces.

Cette variation du taux d'occupation financier s'explique principalement par la signature de deux baux importants, sur les immeubles Portes de France à St-Denis (93) et Paul Sedallian à Lyon (69) : l'arrivée de ces locataires inclut des périodes de franchise de loyer, qui se traduisent dans la hausse de ce poste.

■ 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. Il est localisé à quelques mètres de la sortie de la gare TGV Lille Europe et profite 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 trimestre, votre SCPI a également investi dans un actif d'hôtellerie de plein air, via l'OPPCI PAPP1, 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} trimestre, environ 174 M€ ont été collectés, conformément aux prévisions de collecte pour l'exercice 2019.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

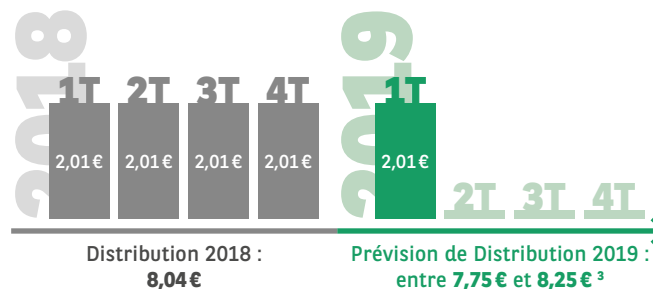
25/04/2019

ACOMPTÉ DU 1^{ER} TRIMESTRE 2019, PAR PART

2,01€

- » 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

Rappel des distributions (en € / part)



¹ Sauf cas de dispense justifié.

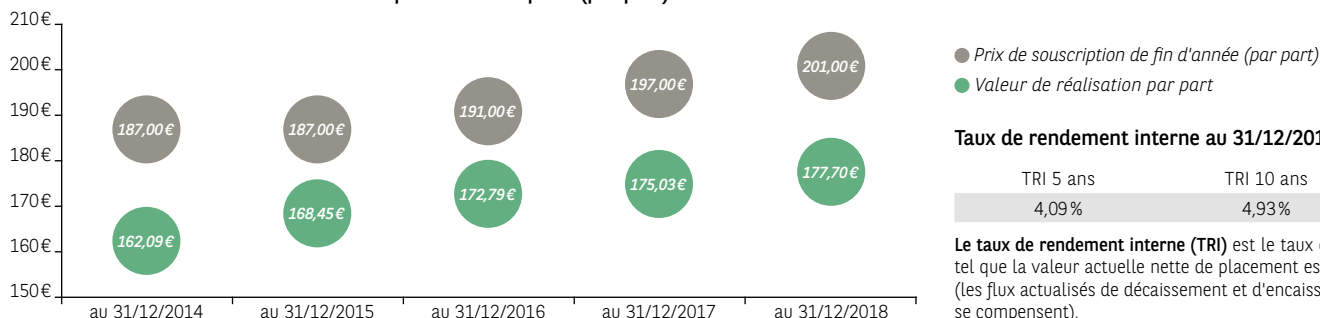
² Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques 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.

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs historiques

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



● Prix de souscription de fin d'année (par part)
● Valeur de réalisation 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. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en mai 2019, avec un dossier complet, 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 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 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

Accimmo Pierre

Changement du prix
de la part au 8 avril 2019 :

203€

» Voir paragraphe « Fonctionnement du marché
des parts depuis le 8 avril 2019 »,
page 2 du présent bulletin