



Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



**PROFIL DE LA SCPI**

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2017 **1 690 727 112 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2017 **11 050 504**

...  
AU 31/12/2016 **8 885 068**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2017 **43 229**

...  
AU 31/12/2016 **35 828**

**VALEUR VÉNALE\*\***  
AU 31/12/2016 **1,522 Md€**

\*\* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2017 **71**

(+5 actifs détenus indirectement via la prise de participation dans un fonds spécialisé dans l'hôtellerie de plein air)

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2017 **198**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2016 **402 041 m<sup>2</sup>**

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*\***

(AU 31/12/2017)

\*\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2016, corrigées des acquisitions et cessions 2017, participations incluses.



**PARIS** **5,5 %**

**RÉGION PARISIENNE** **68,3 %**

**AUTRES RÉGIONS** **26,2 %**

**RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF**

(AU 31/12/2017)

**BUREAUX** **90,6 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **3,3 %**

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **0,1 %**

**ENTREPÔTS** **5,3 %**

**HÔTELLERIE DE PLEIN AIR** **0,7 %**



**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le **14 juin 2018**.

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



**LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Cher(e) associé(e),  
Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018.  
**Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**  
À l'occasion de cette nouvelle année, découvrez le **nouveau bulletin trimestriel d'Accimmo Pierre.**



**76,79,81,83 LIEU-DIT RUE DE VALMY  
92800 PUTEAUX/ LA DÉFENSE**

**Palatin II & III** - L'acquisition d'un ensemble d'immobilier de bureau, composé de deux corps de bâtiment, a été effectuée le 20 décembre 2017, pour un montant d'environ 270 M€.

**L'ACTIF DU TRIMESTRE**

**Collecte**

L'année 2017 a été encore une fois marquée par une collecte soutenue, avec environ 450 M€ levés sur l'année. Parallèlement, l'activité d'investissement a été forte, notamment au cours du dernier trimestre, ce qui aura permis à la presque totalité de la collecte d'être investie à fin décembre (425 M€ pour 450 M€ souscrits).



Retrouvez les actualités de votre SCPI et les informations relatives au fond sur le site de BNP Paribas REIM France :

**www.reim.bnpparibas.fr**

Découvrez également votre espace associé et ses fonctionnalités.

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

**DISTRIBUTION (4<sup>ème</sup> ACOMPTE TRIMESTRIEL)**  
**2,01 €/PART**

**DISTRIBUTION 2017**  
**7,98 €/PART**

**TOF ASPIM AU 31/12/2017**  
**91,2 %**

**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 31/12/2017**  
**197,00 €**

**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2016**  
**171,29 €\***

\* La valeur vénale au 31/12/2017 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**LA VIE DE LA SCPI**

**Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017**

L'ISF est remplacé, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers, à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

**Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)**

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30%. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes. **Pour plus d'informations : www.reim.bnpparibas.fr**

**ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE**

**Activité locative du trimestre**



**ENTRÉES**  
pour un total des loyers de :  
**1 355 K€**



**LIBÉRATIONS**  
pour un total des loyers de :  
**4 907 K€**



**RENOUVELLEMENTS**  
pour un total des loyers de :  
**1 098 K€**



**LOYERS FACTURÉS**  
**19,7 M€**

**Taux d'occupation financier**



- **Locaux loués : 93,1%**
- **TOF «ASPIM» 91,2%**
- **Locaux loués en franchises de loyers 1,9%**
- **Locaux vacants : 6,9%**
- **Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,0%**
- **Locaux disponibles à la location 6,9%**



**TOF «ASPIM» QUASI STABLE COMPARÉ AU 3T 2017**

**-0,1 %**

Rappel : au 31/12/2016, le TOF «ASPIM» était de 89,7% et le TOF «BRUT» de 93,8%.

**Situation locative**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, le TOF ASPIM (les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 91,2%, en ligne par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre. Néanmoins, la part des locaux vacants en travaux et à l'arbitrage redevenant nulle ce trimestre, et du fait de la hausse des surfaces louées mais en franchise de loyer, une hausse mécanique de la vacance est constatée (+0,1%).

**Acquisitions et cessions**

L'acte authentique d'acquisition en état futur d'achèvement de la plateforme logistique à Nîmes-Garons (30), louée intégralement pour une durée ferme de 9 ans, a été signée le 30 novembre. Sa livraison est prévue tout début janvier 2019. Par ailleurs, l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de deux corps de bâtiment, Palatin II & III, pour environ 270 M€ a été effectuée le 20 décembre. Actif de bureau de grande qualité, il fait l'objet actuellement de travaux intérieurs qui le portent aux derniers standards, techniques et de services, de marché. Ces plateaux, non IGH, offriront des prestations haut de gamme sans les contraintes des immeubles de grande hauteur. Ils sont aujourd'hui pré-loués à 60% à travers un bail de 10 ans fermes et la commercialisation du reste des surfaces s'opère pendant les travaux. Seule la cession d'un actif situé à Gennevilliers (92) est intervenue, le 5 décembre 2017. L'immeuble a été cédé pour 2,9 M€ (Quote Part Accimmo Pierre) et désengage la SCPI d'une co-indivision avec une société de gestion tiers.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

#### ACCOMPTE DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières<sup>3</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>

25/01/2018

2,01€

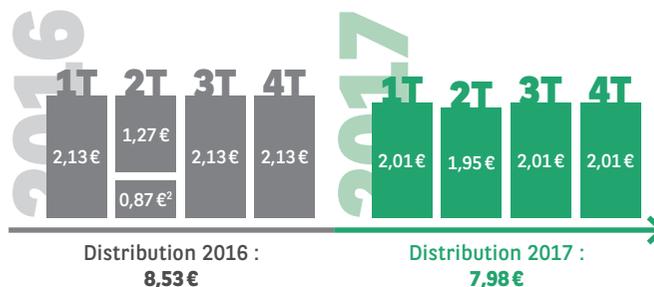
0,21730€

0,27669€

0,0850€

0,0632€

### Rappel des distributions (en € / part)



<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>2</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 16 juin 2016.

<sup>3</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).

## CAPITAL

Au 30 septembre 2017 (nombre de parts)	+ 10 616 101
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/10/2017 au 31/12/2017	- 66 946
Parts nouvelles du 01/10/2017 au 31/12/2017	+ 501 349
<b>Capital total au 31 décembre 2017 (nombre de parts)</b>	<b>11 050 504</b>

## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs historiques

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



● Évolution de la valeur de réalisation par part

● Évolution du prix de souscription par part

#### Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
4,05%	4,83%

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 1<sup>er</sup> avril 2017, le prix de souscription est de 197€ comprenant une prime d'émission de 44€ dont une commission de souscription de 21,11€ TTC.

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 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 2017, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2017. Le premier versement de distribution interviendra fin janvier 2018.

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 1<sup>ER</sup> 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](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 2017

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 (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)