

LE MOT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

Le marché immobilier d'entreprise en France, dans lequel évolue votre SCPI, aura en 2015 répété les tendances des deux années précédentes : un marché de l'investissement extrêmement actif malgré un marché locatif moins vigoureux et parfois attentiste. Le montant des investissements réalisé en 2015 (environ 29 milliards d'euros) aura encore illustré le caractère refuge de l'immobilier, l'abondance des liquidités, la mondialisation des acteurs, le coût historiquement bas de l'argent et la volatilité des marchés boursiers.

L'activité locative en 2015 aura davantage reflété la réalité de la situation économique en France avec une incertitude sur l'ampleur de la reprise, l'absence de création franche d'emplois, l'hésitation des entreprises, enfin, qui les conduit à différer tout projet immobilier ambitieux.

Dans ce contexte, toute décision de gestion se doit d'être particulièrement pesée et chaque euro dépensé dûment justifié. Investir oui, mais sans anticipation de la contraction des taux de rendement. Rénover et verdir les actifs bien sûr, mais seulement après une analyse rigoureuse du marché local, de la concurrence, du retour sur investissement et la revue minutieuse des autres options possibles. Enfin, proposer l'offre locative la plus compétitive, mais au prix d'efforts commerciaux encore significatifs en 2015.

L'évolution du résultat d'exploitation par part de vos SCPI sur les derniers exercices traduit sans surprise l'absence d'indexation des loyers et des taux d'occupation en deçà de leur moyenne annuelle sur les dix dernières années, dans un contexte d'une inflation quasi inexistante dont chacun sait qu'elle est la meilleure alliée des performances immobilières.

En ce début d'année 2016, toute l'équipe de BNP Paribas Reim France vous souhaite à toutes et à tous une très belle nouvelle année. Qu'elle vous apporte bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.

ACQUISITIONS / CESSIONS

Il y a eu 4 acquisitions au cours de ce trimestre, à Montrouge (92), Villeneuve d'Ascq (59), Lyon (69) et Clermont-Ferrand (63), pour un montant total de 97 M€.

2 actifs ont été cédés pour un montant total de 33 M€ :

- 1 actif de bureaux à Suresnes (92) pour un montant de 11 M€,
- 1 actif de bureaux à Paris 11^{ème}, 1 passage du trône pour un montant de 22 M€.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

LE TRIMESTRE EN BREF

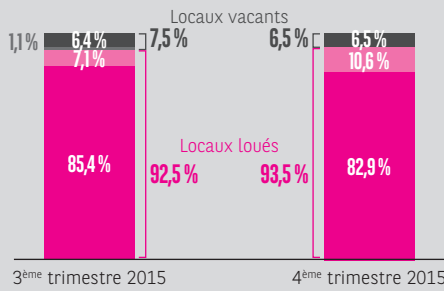
► Acompte sur dividende :

2,13€ par part

► Prix de souscription de la part :

187€

► 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 :

59

► Loyers facturés :

13,2 M€

► **3 entrées, 1 renouvellement et 2 congés**

► **28 777 associés**

L'ACTIF DU TRIMESTRE



► L'Astrée - 177 avenue Pierre Brossolette, Montrouge (92)

L'immobilier d'un monde qui change

Accimmo Pierre

Bulletin trimestriel d'information 15-04 du 4^{ème} trimestre 2015
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2016

Découvrez les nouvelles fonctionnalités de votre espace associé sur www.reim.bnpparibas.fr

ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

► VALEUR ISF ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Les valeurs à prendre en compte pour votre déclaration ISF ainsi que la date de la prochaine assemblée générale seront disponibles dans le prochain bulletin trimestriel et sur le site www.reim.bnpparibas.fr fin février.

► COLLECTE

La SCPI Accimmo Pierre continue à être une référence sur le marché de la pierre papier par la résilience de sa collecte et la qualité de son patrimoine. La collecte de capitaux en 2015 a marqué une progression de 10% par rapport à 2014. Elle s'élève à 280 M€, soit 1 497 252 parts nouvelles.

► SITUATION LOCATIVE

La part des locaux loués s'élève à 93,5% au 4^{ème} trimestre 2015, en amélioration de 1 point par rapport au trimestre précédent, et ce notamment grâce à la prise à bail par SFERIS de 1526 m² de bureau sur l'immeuble situé rue du Delta à Paris 9^{ème}. Ce locataire s'est engagé pour 6 ans fermes.

La part des locaux loués sous franchise de loyer s'élève à 10,6%, en hausse de 3,5 points par rapport au 3^{ème} trimestre 2015. Il s'agit principalement de franchises accordées en contrepartie d'engagements importants sur la durée ferme des baux par les locataires en place. Mais, 83% des franchises du trimestre concernent des acquisitions récentes et sont couvertes financièrement par les vendeurs, comme sur les Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux, L'Astrée à Montrouge et Les Portes de France à Saint-Denis.

► INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

L'activité d'investissement a été particulièrement importante ce trimestre, puisque 4 actifs ont été acquis pour un volume global de 97 M€ AEM.

Votre SCPI, ainsi qu'une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France ont co-investi dans les murs d'un Hypermarché GÉANT Casino et de sa galerie commerciale, à Clermont-Ferrand (63). Les locaux objets de la vente sont localisés dans une des zones commerciales les plus actives de l'agglomération. Cette opération représente un montant d'investissement d'environ 35 M€ pour votre SCPI.

Les 3 autres actifs correspondent à des immeubles de Bureaux récents, construits après 2000, présentant un engagement moyen des locataires de plus de 6 ans. En particulier, l'immeuble RUBIK à Lyon (20,5 M€ AEM) sera livré en janvier 2016. Il est situé dans le quartier en fort développement de Lyon Gerland.

Enfin, deux immeubles à Paris et à Suresnes (92) ont été cédés au cours du trimestre pour un volume de 33 M€ net vendeur. Ils avaient été acquis en 2009 et 2010 pour 23,5 M€ AEM.

► DISTRIBUTION

En 2015, la distribution s'est élevée à 8,43€/part, soit un rendement brut (distribution sur prix de souscription) de 4,5%. Celui-ci devrait rester stable sur 2016 malgré la compression des taux constatés sur le marché de l'investissement immobilier.

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25/01/2016	Pleine jouissance
Acompte 4^{ème} trimestre 2015, par part	2,13€
Dont revenus de produits financiers	0,019€
Dont revenus de valeurs mobilières***	0,468€
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	0,075€
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	0,004€
Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR*	0,098€

* Sauf cas de dispense justifié.

** Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées en assemblée du 11 juin 2015.

*** Accimmo Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI (ex. l'immeuble Bords de Seine 2). 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%.

	2015
4T	2,13€/part
3T	2,10€/part
2T	1,91€/part + 0,19€/part**
1T	2,10€/part

Prévision de distribution 2016 :
entre **8,40€/part** et **8,60€/part**

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 3 entrées :

2 595 m²

► Total des loyers des entrées :

792 K€

► 1 renouvellement :

59 m²

► Loyer du renouvellement :

10 K€

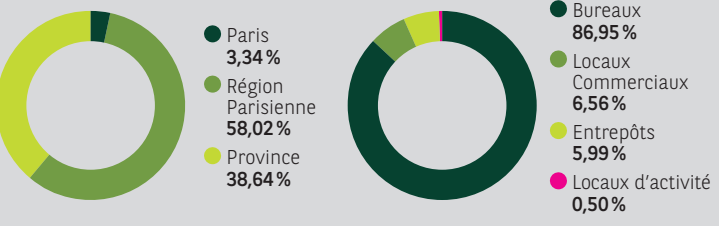
► 2 congés :

564 m²

► Total des loyers des congés :

157 K€

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2015*



* en % des valeurs vénales au 31/12/2014 corrigées des acquisitions et des cessions.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2014**

Capital statuaire :	785 726 604 €	Valeur de réalisation :	832,4 M€ 162,09 €/part
Nombre de parts :	5 135 468	Distribution 2014 :	8,79 €/part
Nombre d'associés :	23 441	TOF 31/12/2014* :	95,41 %
Valeur vénale :	799 M€ 155,68 €/part	Surface :	302 275 m²

* Taux d'occupation financier.

** Participations incluses.

CAPITAL

Nombre de parts au 30 septembre 2015	6 310 431
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/10/2015 au 31/12/2015	- 45 553
Parts nouvelles du 01/10/2015 au 31/12/2015 (nettes des retraits)	+ 250 918
Capital total au 31 décembre 2015 (en nombre de parts)	6 515 796

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'émission est de 187 € comprenant une prime d'émission de 34 €.

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^{er} 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

CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT

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 170,30 € 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 juillet 2014

Société de Gestion BNP Paribas REIM France

Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



L'immobilier d'un monde qui change

PEFC 10-31-1188 | Mise en page : Tintabule - janvier 2016

MEILLEURS
VOEUX

2
0
1
6