



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

### INVESTMENT MANAGEMENT

Bulletin trimestriel d'information 18-03 du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018



### PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2017

1 690 727 112 €

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 30/09/2018

12 351 105

...  
AU 31/12/2017

11 050 504

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 30/09/2018

46 793

...  
AU 31/12/2017

43 229

**VALEUR VÉNALE  
DES IMMEUBLES<sup>(1)</sup>**  
AU 30/09/2018

2 318,80 M€

...  
AU 31/12/2017

1 960,34 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale des immeubles  
détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 30/09/2018

82

(dont 12 actifs détenus indirectement)

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 30/09/2018

196

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2017

638 663 m<sup>2</sup>

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>(2)</sup>

(AU 30/09/2018)

<sup>(2)</sup> En % des valeurs vénables au 31/12/2017, corrigés des  
acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



PARIS 14,4 %

RÉGION PARISIENNE 64,1 %

AUTRES RÉGIONS 21,5 %

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF<sup>(2)</sup>

(AU 30/09/2018)

BUREAUX 94,0 %

LOCAUX  
COMMERCIAUX 3,8 %

ENTREPÔTS 1,6 %

HÔTELLERIE  
DE PLEIN AIR 0,6 %

### POINT MARCHÉ IMMOBILIER

#### Bureaux en Île-de-France

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,87 million de m<sup>2</sup> au cours des neuf premiers mois de 2018. Elle enregistre une progression de 6% par rapport à la même période de 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour 9 mois. Cette performance s'explique à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (+3%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +8%. Paris intra-muros et le Croissant Ouest ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre.

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France diminue encore à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 pour s'établir à 5,5%. Paris QCA affiche un taux de disponibilité historiquement bas de 1,6%, qui entraîne une hausse des valeurs locatives (+3% en moyenne sur un an). On retrouve également une vacance particulièrement faible dans les secteurs de Paris hors QCA (2,6%) et La Défense (4,5%).

#### Bureaux en Régions

Avec plus de 857 000 m<sup>2</sup> placés au 1<sup>er</sup> semestre, le marché des bureaux en Régions est à son plus haut niveau depuis 2008. Cela représente une hausse de 9% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017 et de 37% par rapport à la moyenne 10 ans. Les transactions progressent pour tous les types de produits, à la fois dans la seconde-main (+8%) et dans le neuf (+11%).

#### Investissement

Au cours du troisième trimestre 2018, le marché de l'investissement en France a marqué le pas, enregistrant 4,9 milliards d'euros contre 6,3 milliards d'euros au T3 2017. Cependant, grâce à un excellent 1<sup>er</sup> semestre, le marché enregistre une hausse de 25% sur les 9 premiers mois de l'année comparativement à la même période de 2017. L'ensemble des classes d'actifs affichent de très bons résultats. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis et affichent une hausse de 26% par rapport à 2017. Grâce à plusieurs transactions d'envergure et la vente de portefeuilles nationaux, les investissements en commerces s'élèvent à 2,4 milliards d'euros, en hausse de 14%. Les taux de rendement « prime » en bureau ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas. Aucune baisse significative n'est attendue d'ici la fin de l'année. Le taux « prime » en bureaux dans Paris s'établit donc toujours à 3%.



PLATEFORME LOGISTIQUE CORBAS (69)

Actif acquis le 27 juillet 2018 en VEFA - livraison prévue en 2020.

**Erratum :** le 27 juillet 2018 n'est pas la date de signature de l'acte authentique mais la date de signature de la promesse de vente.



### E-CONVOCATION

Suite à l'Assemblée Générale Mixte d'Accimmo Pierre, en seconde lecture, qui s'est tenue le 26 juin 2018, la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique est inscrite dans les statuts. Nous invitons tous les associés à prendre connaissance du courrier adressé par la Société de Gestion précisant les conditions de mise en œuvre de la convocation et du vote électronique et à considérer la proposition qui leur est faite.



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

L'ACTIF DU TRIMESTRE

### PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION  
(3<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)**

2,01 €/PART

**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART  
DEPUIS LE 02/04/2018**

201,00 €

**PRÉVISION DE  
DISTRIBUTION 2018**

ENTRE 7,75 ET 8,25 €/PART

**VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES PAR PART  
AU 31/12/2017<sup>(1)</sup>**

177,40 €

**TOF ASPIM  
AU 30/09/2018**

89,9 %

### LA VIE DE LA SCPI

#### Conseil de surveillance - Appel à candidatures :

4 postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 100 parts de la SCPI Accimmo Pierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2019, cachet de la poste faisant foi : **BNP Paribas REIM France - Service juridique - 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

#### Le prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques, au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre. Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
  - les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).
- Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

#### Activité locale du trimestre

7

ENTRÉES

pour un total des loyers de :

2 271 K€

3

LIBÉRATIONS

pour un total des loyers de :

168 K€

LOYERS  
FACTURÉS

20,5 M€

#### Taux d'occupation financier

3T  
2018

- Locaux loués : 93,2 %
- TOF «ASPIM» 89,9 %
- Locaux loués en franchises de loyers 3,3 %
- Locaux vacants : 6,8 %
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,0 %
- Locaux disponibles à la location 6,8 %

Rappel : au 30/06/2018, le TOF «ASPIM» était de 88,9% et le TOF «BRUT» de 92,4%.

#### Situation locale

Au troisième trimestre 2018, le taux d'occupation ASPIM (les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 89,9%, en hausse de 1 point par rapport au deuxième trimestre de l'année. Cette variation du taux d'occupation financier s'explique essentiellement par la diminution des locaux vacants (-0,8 point), notamment au travers d'importantes signatures :

- Electrolux sur Portes de France à Saint Denis (93) - Bail de neuf ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2018 sur 2 920 m<sup>2</sup> de bureau, à un loyer annuel de 1,1 M€ ;
- GLD Services sur Heron Building à Paris 14<sup>ème</sup> - Bail de neuf ans dont 6 années fermes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 sur 1 070 m<sup>2</sup> de bureau, à un loyer de 500 K€.

#### Acquisitions et cession

Le 27 juillet 2018, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'une plateforme logistique située à Corbas (69), en première couronne lyonnaise. Cette plateforme a été acquise en VEFA et sera livrée au cours du premier semestre 2020. Elle développera environ 80 000 m<sup>2</sup> et répondra aux derniers standards du marché. Le site sera entièrement loué à un locataire unique, logisticien d'un groupe de distribution international, pour une durée ferme de 10 ans. Par ailleurs, le fonds Plein Air Property Fund 1, spécialisé dans l'hôtellerie de plein air et dans lequel votre SCPI détient une participation, a acquis 4 nouveaux actifs au cours du trimestre, tous situés dans des zones côtières et de catégorie haut ou très haut de gamme.

Aucune vente d'actif n'est intervenue au cours du trimestre.

**Erratum :** le 27 juillet 2018 n'est pas la date de signature de l'acte authentique mais la date de signature de la promesse de vente.

#### Collecte

La collecte se poursuit. Environ 70 M€ ont été collectés au cours du troisième trimestre 2018, ce qui porte à 300 M€ le montant des capitaux collectés depuis le début de l'année.

TOF «ASPIM» EN AUGMENTATION  
COMPARÉ AU 2T 2018

+1 POINT

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

25/10/2018

2,01€

ACCOMPTE DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

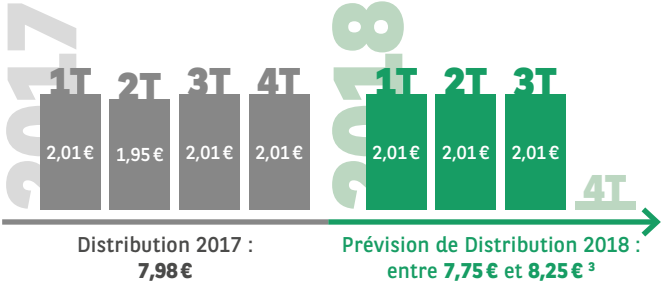
- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières<sup>2</sup>
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR<sup>1</sup>

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

<sup>2</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).

<sup>3</sup> 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.

Rappel des distributions (en € / part)



Accimmo Pierre

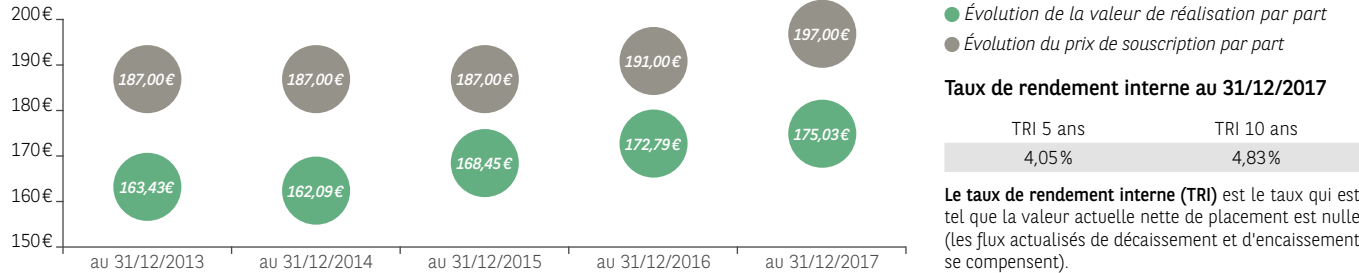
CAPITAL

Au 30 juin 2018 (nombre de parts)	12 072 387
Retraits compensés par des parts nouvelles du 01/07/2018 au 30/09/2018	-69 719
Parts nouvelles du 01/07/2018 au 30/09/2018	+348 437
Capital total au 30 septembre 2018 (nombre de parts)	12 351 105

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs historiques

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



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le prix de souscription est de 201€ (depuis le 2 avril 2018) comprenant une prime d'émission de 48€, dont une commission de souscription de 21,54€ TTC.

Valeur nominale : 153€

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part (depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2018)

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 2018, avec un dossier complet, les parts portent jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2018. Le premier versement de distribution interviendra fin janvier 2019.

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 2 AVRIL 2018

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 183,05€ 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 2018

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)