



#### PROFIL DE LA SCPI

<b>CAPITAL STATUTAIRE</b> AU 31/12/2017	1 690 727 112 €
<b>NOMBRE DE PARTS</b> AU 30/09/2018	12 351 105
... AU 31/12/2017	11 050 504
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b> AU 30/09/2018	46 793
... AU 31/12/2017	43 229
<b>VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES<sup>(1)</sup></b> AU 30/09/2018	2 318,80 M€
... AU 31/12/2017	1 960,34 M€
<small><sup>(1)</sup> Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.</small>	
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b> AU 30/09/2018	82 <small>(dont 12 actifs détenus indirectement)</small>
<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b> AU 30/09/2018	196
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b> 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 vénales au 31/12/2017, corrigés des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



<b>PARIS</b>	14,4 %
<b>RÉGION PARISIENNE</b>	64,1 %
<b>AUTRES RÉGIONS</b>	21,5 %

#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF<sup>(2)</sup> (AU 30/09/2018)

<b>BUREAUX</b>	94,0 %
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	3,8 %
<b>ENTREPÔTS</b>	1,6 %
<b>HÔTELLERIE DE PLEIN AIR</b>	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'élevaient 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-CONVOCAION

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](http://www.reim.bnpparibas.fr)

L'ACTIF DU TRIMESTRE

#### PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION (3<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)**  
2,01 €/PART

**PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2018**  
ENTRE 7,75 ET 8,25 €/PART

**TOF ASPIM AU 30/09/2018**  
89,9 %

**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DEPUIS LE 02/04/2018**  
201,00 €

**VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES PAR PART AU 31/12/2017<sup>(1)</sup>**  
177,40 €

#### 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. 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 :

##### 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 locative 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



- 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 locative

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 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

+1 POINT

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

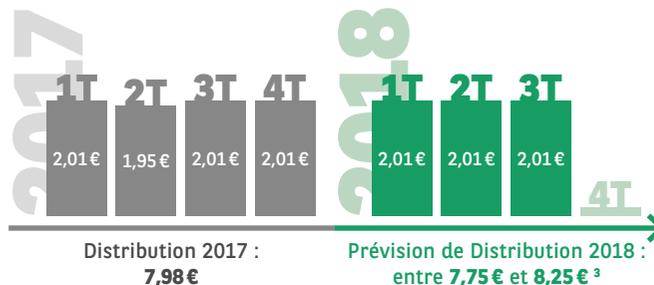
25/10/2018

### ACOMPTÉ DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

2,01€

- » 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>

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



<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.

## 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
<b>Capital total au 30 septembre 2018 (nombre de parts)</b>	<b>12 351 105</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

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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Accimmo Pierre