



# ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 2<sup>nd</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013

## ► ÉDITORIAL



**Jacqueline FAISANT**

*Président de BNP Paribas REIM France*

### ► LA PROTECTION DES ÉPARGNANTS

#### **Pourquoi BNP Paribas REIM France s'intéresse à la protection des épargnants ?**

BNP Paribas REIM France est une société de gestion régulée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son activité s'exerce dans un cadre strict et défini pour permettre d'assurer cette protection des épargnants.

Le métier de BNP Paribas REIM France consiste en effet à collecter des capitaux auprès d'investisseurs, personnes physiques ou institutionnels ayant eux-mêmes collecté, la plupart du temps, auprès de personnes physiques. Ces personnes souhaitent acquérir des immeubles dont la taille ou les caractéristiques les incitent à en confier la gestion et la valorisation à une société spécialisée. Le but de BNP Paribas REIM France est donc d'extraire des revenus et de la valeur des immeubles et de les distribuer aux épargnants qui lui ont confié de l'argent.

Seul l'intérêt des clients doit orienter les prises de décision en matière d'investissement et de gestion des fonds confiés à BNP Paribas REIM France ; son organisation, par exemple en matière de conflits d'intérêts ou de contrôles, a pour objectif de respecter cette unique orientation et de pouvoir en justifier.

Les collaborateurs de la société sont formés spécifiquement sur des sujets d'éthique et de déontologie, notamment pour leur permettre d'avoir conscience des risques et de la nécessité de la plus grande transparence.

#### **En quoi les réglementations renforcent-elles la protection des épargnants, par exemple la directive MIF ?**

La Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (dite «MIF», ou en anglais «MIFID»), applicable dans l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, a pour objectif d'assurer plus de concurrence et de transparence, en renforçant la protection des investisseurs.

Les sociétés de gestion doivent donc :

- Instaurer des niveaux de protection des clients en fonction de leurs connaissances et de leur situation personnelle,
- Chercher à obtenir la meilleure exécution possible des ordres des clients,
- Donner aux clients toutes les informations relatives à l'exécution de leurs ordres,
- Être en conformité avec des règles d'organisation strictes (traitement des réclamations...) et informer le client de certaines dispositions prises en interne (gestion des conflits d'intérêts...),
- Informer les clients des rémunérations échangées entre la société de gestion et des tiers dans le cadre de prestations réalisées.

C'est pourquoi, par exemple, un questionnaire « connaissance client » doit être régulièrement rempli, permettant d'identifier le niveau de connaissance des clients et ainsi de vérifier que les produits et services proposés sont adaptés et appropriés. Par preuve de prudence, BNP Paribas REIM France a fait le choix de considérer sa clientèle directe comme «clients non professionnels», bénéficiant ainsi du niveau le plus élevé de protection. Par ailleurs, ce questionnaire permet également de collecter des données afin de participer à la lutte anti-blanchiment. Il doit être actualisé à l'occasion de réinvestissements par des associés clients directs et il est prévu de rendre cette obligation annuelle dans les prochaines années.

#### **Qu'est-ce que la directive AIFM ?**

Il s'agit d'une réglementation concernant les Alternative Investment Fund Management (AIFM) ou Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA). La plupart des SCPI et les OPCI entrent par nature dans le champ de cette directive et sont donc des FIA. Les Etats membres dont la France doivent transposer ce texte européen d'ici le 22 juillet 2013 ; Outre de nombreux sujets impactant directement la société de gestion :

- Une gestion des risques par un dispositif indépendant,
- Une politique de rémunération n'encourageant pas la prise de risque au détriment des intérêts des investisseurs,
- Un reporting détaillé par fonds géré au régulateur,

Un certain nombre de dispositions vont impacter les SCPI, notamment la désignation d'un dépositaire, et quelques modifications de leurs règles de gestion. La société de gestion vous préviendra via le site internet de la société ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) dès la parution de l'ordonnance. Par ailleurs, une réunion mi-septembre de tous les membres des conseils de surveillance des SCPI concernées permettra de faire un point pratique des évolutions liées à cette directive, qui seront détaillées dans les prochains bulletins.

#### **Y-a-t-il d'autres réglementations cherchant à protéger l'épargnant ?**

Certains textes prévoient de nouvelles règles techniques : EMIR qui concerne par exemple la comptabilisation des couvertures de taux, FATCA et Dodd Frank, textes américains, qui ont pour objectif de lutter contre l'évasion fiscale des contribuables américains, PRIIPS, MIF2...

Toutes ces réglementations vont dans le sens d'un contrôle accru des marchés financiers, pour une meilleure protection pour l'épargnant. BNP Paribas REIM France s'efforce d'anticiper au mieux la mise en œuvre de ces règles dans l'intérêt de ses associés, tout en gardant son bon sens dans sa relation quotidienne avec eux.

Pour suivre l'évolution du contexte réglementaire, nous vous invitons à consulter régulièrement notre site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

## ► SOMMAIRE

► ÉDITORIAL .....	1
► ACTUALITÉ .....	2
► INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE .....	2
► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	3
► FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS .....	4

## ➤ ACTUALITÉ

### ➤ POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Le marché des bureaux en Île-de-France

Avec 833 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse de 19% comparativement à la même période de 2012. Le recul des transactions se concentre à la fois sur les petites surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> (-21%) et sur les grandes surfaces de plus de 10 000 m<sup>2</sup> (-48%). La faiblesse des opérations en compte propre et clé en main explique en grande partie cette tendance, qui avait porté le marché des grandes surfaces en 2011 et 2012. À l'inverse, on note une bonne résistance des moyennes surfaces et une augmentation significative du volume commercialisé sur le créneau 5 000 – 10 000 m<sup>2</sup> (+ 38%). De son côté, l'offre à un an a légèrement progressé depuis le début de l'année (+2%) pour atteindre 4,8 millions de m<sup>2</sup>. Les immeubles neufs et restructurés ne représentent que 25% de l'offre globale. L'offre de seconde main, après avoir connu plusieurs trimestres successifs de hausse, s'est stabilisée au cours du deuxième trimestre 2013 mais reste néanmoins à un niveau important. En conséquence, le taux de vacance a lui aussi connu une légère augmentation et se situe désormais à 7,3% à la fin du deuxième trimestre. Avec une croissance économique en repli (-0,4% pour 2013) et une dégradation du marché de l'emploi francilien (-25 000 postes en 2013), un recul significatif du volume des transactions de bureaux en Île-de-France est attendu, probablement autour de 1,8 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2013 (contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2012).

#### Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a été dynamique au 1<sup>er</sup> semestre 2013 avec 8,1 milliards d'euros d'engagements, en hausse de 20% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Les investissements présentent néanmoins des disparités selon les segments de marché. Ainsi, l'Île-de-France occupe une part prépondérante avec 75% des volumes investis en 2013, malgré une belle progression des régions (+63% entre 2012 S1 et 2013 S1). Si les bureaux restent majoritaires avec 54% des engagements au 1<sup>er</sup> semestre 2013, d'autres classes d'actifs comme le commerce et les services ont également été prisées avec respectivement 17% et 21% des investissements en 2013. Disposant d'importantes liquidités, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 41% des montants investis. La majorité des investisseurs poursuivent leur stratégie de sécurisation des revenus locatifs via l'acquisition d'actifs dits « sécurisés », en particulier en se positionnant sur des actifs de qualité et bien situés de plus de 100 millions d'euros. Toutefois, certains d'entre eux commencent à adopter une stratégie opportuniste. Dans ces conditions, les actifs les plus demandés affichent une orientation baissière des taux de rendement depuis plusieurs trimestres. À l'inverse, pour les actifs dits moins bien localisés, une tension sur les taux est observée, les investisseurs tenant à préserver une prime de risque significative. Malgré la bonne performance du marché à mi-année, un ralentissement est à prévoir au cours des prochains trimestres. L'affaiblissement des perspectives économiques, avec -0,4% de baisse du produit intérieur brut attendu en 2013 après 0% en 2012, ainsi que la raréfaction des actifs demandés proposés à la vente impacteront négativement le marché. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros, à comparer à 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source : BNP Paribas Real Estate Research 2013

### ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

#### ► Le point sur la collecte

Au cours du deuxième trimestre 2013, la collecte s'est élevée à 55 M€, confirmant son rythme soutenu depuis le début de l'année avec 142 M€ collectés.

Les acquisitions sont en phase avec la collecte. Le premier investissement de l'année a été signé en mai 2013 pour un montant de 21 M€ (voir ci-dessous) ; deux actifs de bureaux représentant un volume de 72 M€ sont à un stade avancé dans le processus d'acquisition avec une signature des actes définitifs au cours du troisième trimestre 2013 ; deux autres actifs, pour 34 M€, sont en phase d'étude en vue d'une signature après la rentrée.

Le rendement moyen de ces acquisitions s'établit à près de 7,50% soit au-dessus des prévisions.

#### ► Le point sur la dernière Assemblée Générale de votre société

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 20 juin dernier. À cette occasion 31,76 % des associés se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

Cette assemblée a renouvelé trois membres du Conseil de surveillance de votre SCPI qui se compose comme suit :

Christian Bouthie, Jacques Cassoret, Bernard Demangeon, François Ferrus, Marie-Anne Fortin, Patrick Kontz, Christian Lefevre, Yves Pernot, Jean-Louis Villandre, Axa France Vie représentée par Eddy N'Guyen, SC Pabim représentée par Jacques Tournier.

Enfin, l'Assemblée a nommé la société KPMG en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices.

#### ► Changement du prix de souscription

Depuis le 11 avril 2013, le prix de souscription de la part est porté à 187,00 € (frais de souscription inclus) et se décompose comme suit :

Valeur nominale : 153,00 €

Prime d'émission : 34,00 € y compris commission de souscription de 16,70 € H.T. soit 19,98 € T.T.C.

La nouvelle valeur de retrait s'élève à 170,30 € la part.

## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ACQUISITION / CESSION

#### Acquisition

La première acquisition de l'année a été signée le 21 mai 2013 et correspond à une plateforme de messagerie située à Alfortville (94) : prix d'acquisition de 21 M€ pour un rendement de 8,13% acte en main.



## Cession

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Saint-Jacques-de-la-Lande (35) - ZI Haie des Cognets 12 rue de la Buhotière	4 630 m²	Entrepôt	
<b>TOTAL</b>	<b>4 630 m²</b>		<b>1 570 K€</b>

## SITUATION LOCATIVE

### Le taux d'occupation financier (TOF)

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeuble (30 juin 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013	Au 30 juin 2013
<b>Accimmo Pierre</b>	40	99,0 %	98,8 %	99,0 %

\*Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### Congé du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Gennevilliers (92) - 2 Place des Hauts Tilliers	272 m²	Bureaux	Sdmo Industries	
<b>Total</b>	<b>272m²</b>			<b>71 K€</b>

### Relocation du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Nice (06) - 1 Boulevard Maître Maurice Slama	884 m²	Bureaux	Métropole Nice Côte d'Azur	
<b>Total</b>	<b>884 m²</b>			<b>209 K€</b>

## DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 juillet 2013

	Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (39,5%)	Prix d'émission de la part en €
1 <sup>er</sup> avril 2013	2,10 €	-	-	-	185,00 €**
1 <sup>er</sup> mai 2013	1,40 €	-	-	-	187,00 €***
1 <sup>er</sup> juin 2013	0,70 €	-	-	-	187,00 €***

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Du 10 mars 2009 au 10 avril 2013.

\*\*\* Depuis le 11 avril 2013.

Le nombre de parts constituant le capital entre lesquelles le résultat est réparti, évolue au rythme des souscriptions. Les acomptes sont donc susceptibles de varier d'un trimestre à l'autre.

### Rappel de la distribution (en € par part de pleine jouissance)

SCPI	2012	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2 <sup>e</sup> trimestre 2013
<b>Accimmo Pierre</b>	8,70 €	2,10 €	2,10 €

### Dispense de prélèvement obligatoire

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24 %) avant leur versement et sauf demande de dispense, sous la forme de déclaration sur l'honneur, conforme aux cas prévus par la Loi (Célibataires, veufs/veuves ou divorcés dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 K€, couple soumis à l'imposition commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 K€). Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, vous devrez dorénavant déclarer l'ensemble de vos intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement à titre d'acompte sera imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus. Si la somme des acomptes prélevés s'avère supérieure au montant de l'impôt dû, l'excédent d'impôt sera restitué. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers de vos SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Pour l'année 2014 : la demande d'exonération prendra effet pour les revenus versés au titre de 2014, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 30 novembre 2013. Pour les déclarations suivantes, la demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre.

Un modèle de dispense est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique « Télécharger la documentation », ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 3).

**Les associés concernés, pour 2014, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2013 à l'adresse suivante :**

**BNP Paribas REIM France pôle associés**

**167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex.**

Un exemplaire de ce document sera également joint au prochain bulletin d'information.

Au 30 juin 2013	
Souscriptions compensées par des retraits du 01/04/2013 au 30/06/2013	4 389
Souscriptions de parts nouvelles du 01/04/2013 au 30/06/2013	292 166
Demandes de remboursement en attente au 30/06/2013	-

SCPI	Au 30 juin 2013			Au 31 décembre 2012				
	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Accimmo Pierre	3 319 696	153,00€	14 829	2 565 666	153,00€	11 320	163,17 €	193,21 €

\*Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

## ► PERFORMANCES 2012

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
3,75 %	4,88 %	4,70 %	-

### Définitions

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 compensant) ;

le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## ► FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

**Le prix d'émission est de 187 € depuis le 11 avril 2013.**

Valeur nominale : 153 €.

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts.

**Jouissance :** Depuis le 15 février 2012, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du quatrième mois qui suit celui de la souscription.

## ► CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT

Toute personne qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

- **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 depuis le 11 avril 2013.

Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

**La société 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 Associés » de BNP Paribas REIM France)

Accimmo Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Visa de l'AMF à la note d'information (actualisée en mars 2013) : n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009  
BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007  
167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex  
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54  
Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

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