

ACCIMMO PIERRE

Bulletin d'information n°44 du 3^{ème} trimestre 2009
valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2009

Sommaire

> ÉDITORIAL..... 1

> ACTUALITÉ.....2-3

> GESTION DU PATRIMOINE
D'ACCIMMO PIERRE.....3-4

> CAPITAL ET DISTRIBUTION ...4-5

> VOTRE SOCIÉTÉ5

> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI
À CAPITAL VARIABLE6

Éditorial



En cette rentrée, le climat économique semble un peu moins sombre que ces derniers mois. Les économistes constatent sinon une reprise, du moins un rebond, que certains qualifient de « reprise technique » ou de « rallye ». Après quatre trimestres consécutifs de recul, le PIB a enregistré une timide remontée au second trimestre 2009.

Ce qui nourrit l'immobilier d'entreprise, c'est la croissance et la création d'emplois. Nous n'en sommes pas là et les prévisions économiques prises en compte pour l'établissement du budget 2010 ne permettent pas d'espérer un renversement rapide de la tendance.

Pourtant, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a progressé au cours du trimestre écoulé, tout en restant à des niveaux faibles. Les investissements ont augmenté modestement après un premier trimestre particulièrement atone. Nous constatons d'ailleurs, en tant qu'investisseurs, une concurrence accrue, ces dernières semaines, pour l'acquisition de produits loués et localisés au centre des grandes villes ou dans des quartiers d'affaires reconnus. L'appétit pour ce type de produits recherchés se traduit par une baisse sensible des rendements à l'achat, qui restent très attractifs au regard d'autres classes d'actifs et en particulier des produits de nature monétaire.

Les marchés des parts n'ont pas été très étoffés au troisième trimestre. Outre pour les SCPI fusionnées dont le marché a été suspendu pendant les opérations de fusion entraînant une forte diminution des volumes échangés, la tendance a été comparable sur le marché des parts de l'ensemble des SCPI gérées par BNP Paribas REIM. En fait, c'est surtout la faiblesse du courant vendeur, face à un courant acheteur soutenu, qui explique ce ralentissement.

En ces temps d'incertitude financière, les associés préfèrent visiblement conserver leurs parts de SCPI, un produit qui démontre son caractère défensif.

Par ailleurs, les décotes sensibles constatées les incitent à la même attitude.

Votre société de gestion porte une attention particulière à ces aspects et poursuivra ses réflexions, notamment avec les représentants des conseils de surveillance.

Mais, l'enjeu premier pour votre société de gestion consiste, plus que jamais, à rester vigilante sur les taux de remplissage des immeubles et à veiller à maintenir leur niveau de revenu afin d'assurer le maintien des dividendes, voire, comme cela a été possible en 2009 pour certaines SCPI, à verser des compléments liés à la distribution raisonnable et maîtrisée de plus-values.

Jacqueline Faisant
Président du Directoire

Actualité

LE MARCHÉ DES BUREAUX FRANCILIENS

Les bureaux franciliens

Au troisième trimestre, le volume des transactions de bureaux a de nouveau reculé, en Ile-de-France. La demande placée a représenté 346 500 m² contre 436 000 m² au trimestre précédent. Seul, le quartier central des affaires de Paris a tiré son épingle du jeu.

Sur les neuf premiers mois de l'année, les transactions se sont repliées de 36 % par rapport à la même période de l'année précédente. Il faut dire que 40 000 emplois ont été détruits au cours de ces neuf mois.

L'offre immédiate a augmenté dans les mêmes proportions. Elle totalise 3,42 millions de m² au 30 septembre 2009.

Le taux de vacance est passé à 6,9 % pour l'ensemble de l'Ile-de-France. A Paris, il se situe aux alentours de 3 %.

Sur l'ensemble de l'année 2009, la demande placée de bureaux devrait porter sur 1,8 million de mètres carrés.

Selon les agents, la demande exprimée est de meilleure qualité, actuellement. Elle reflète de réels besoins de surfaces.

Les bureaux en régions

Dans la plupart des métropoles régionales, la tendance est à la baisse des transactions et à la hausse de l'offre. Certaines villes comme Lille et Aix-Marseille enregistrent toutefois une hausse de la demande. A Montpellier, c'est la stabilité qui prévaut.

A Aix-Marseille comme à Bordeaux, on note une augmentation très modérée, voire une stabilité, de l'offre disponible.

Les données concernant les villes de province vont donc dans le même sens que celles de l'Ile-de-France, mais de façon nettement amortie.

Les entrepôts

Traditionnellement, ce secteur est sensible au niveau de la consommation. Certes, la consommation française résiste, mais c'est surtout grâce au secteur automobile et aux incitations fiscales dont il bénéficie. Mais la consommation de produits de détail a faibli.

Dans ces conditions, les transactions en matière d'entrepôt enregistrées au cours des neuf premiers mois de l'année ont reculé de plus d'un tiers par rapport à la même période de 2009.

Le marché francilien a toutefois fait exception, les transactions étant restées stables d'une période à l'autre. L'offre n'y a que modestement augmenté, les promoteurs s'étant rapidement adaptés.

Les commerces

Les commerces pâtissent également du niveau de la consommation. Ceux de centres-villes ont mieux résisté, en termes de chiffre d'affaires et de trésorerie, que les commerces de la périphérie, pénalisés notamment par le prix des carburants. De ce fait, les loyers en centres-villes sont restés fermes. En revanche, la périphérie voit la demande diminuer et les loyers y subissent une pression à la baisse.

Les investissements

Les investissements ont redémarré au troisième trimestre, progressant de 15 % par rapport au trimestre précédent et de 126 % par rapport au premier trimestre de l'année, point bas du cycle.

Pour les trois quarts, les investissements se sont concentrés en région parisienne.

Le montant moyen par opération a eu tendance à augmenter au cours de l'année. Les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont représenté 43 % des montants investis, contre 17 % au premier trimestre 2009.

Sur l'ensemble de l'année 2009, le marché s'attend à un montant d'investissements de l'ordre de 7 milliards d'euros.

Les taux de rendement se sont stabilisés, voire ont entamé une légère baisse.

LES SCPI ET LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

L'immobilier s'intègre dans un environnement, sur lequel ses incidences peuvent s'avérer néfastes.

Consommation excessive d'énergie, rejets ou déchets polluants, déforestation, sont quelques unes des conséquences que peut avoir l'acte de construire ou de rénover. En France, le secteur du bâtiment serait ainsi responsable de 25 % des émissions de gaz à effet de serre.

Bien sûr, les SCPI n'ont pas vocation à construire. Mais elles achètent et rénovent en permanence. L'acquisition d'immeubles plus performants et l'amélioration de l'efficacité du patrimoine existant seront donc les deux axes du « verdissement » des SCPI.

En tant qu'investisseur, il est indispensable de prendre conscience des enjeux et de réfléchir à la stratégie que nous devons définir et mettre en œuvre en la matière.

L'investissement en immobilier répondant à des normes vertes, HQE (haute qualité environnementale), ou encore en « immobilier durable », quel que soit le nom donné à la qualification, est devenue une préoccupation pour les SCPI.

En pratique, les choses ne sont pas si simples. La qualité des matériaux nécessaires à la qualification HQE, la technologie qu'ils incorporent, rendent leurs coûts de production plus élevés que ceux des matériaux classiques, au moins tant qu'ils ne seront pas fabriqués en grandes séries. Dans ces conditions, il faut que la SCPI, comme tout investisseur, accepte un prix de revient plus élevé.

En contrepartie, l'immobilier HQE offre l'avantage d'être plus économique en termes de charges, celles-ci représentant, sur la durée de vie d'un immeuble, les trois quarts de son coût global, programmation, conception, construction, fonctionnement, etc, compris. Le locataire, particulier ou entreprise, devrait donc logiquement accepter un loyer plus élevé que pour des locaux traditionnels.

Pour la SCPI, le retour sur investissement peut être positif lorsque le supplément de recettes locatives durant toute la durée de vie du bien compense un coût de l'investissement supérieur. D'autant que l'immobilier durable peut retarder l'obsolescence des immeubles, donc générer plus

longtemps des cash-flows et augmenter la valeur des actifs*. En outre, il est probable qu'à terme, la réglementation instaurera des pénalités pour sanctionner les immeubles polluants ou trop gourmands en énergie, dont il faudra tenir compte dans l'analyse coûts-avantages.

En tous cas, la question est d'actualité, notamment au regard des dispositions issues des différentes étapes du Grenelle de l'Environnement.

En ce qui concerne les rénovations, les choses sont moins claires que dans le neuf. Il n'existe pas encore de normes HQE. Mais, dès lors qu'une rénovation le permet, notamment parce qu'elle porte sur un bien détenu en pleine propriété, BNP Paribas REIM fera établir deux devis, l'un « traditionnel », l'autre « écologique ».

Pour l'habitation, le projet de Loi de Finance pour 2010 prévoit, en l'état, que certains avantages fiscaux, comme le dispositif Scellier ou la déductibilité des intérêts d'emprunt, ne seront pleinement maintenus que pour les seuls investissements en BBC (bâtiments à basse consommation, donc consommant au maximum 50 kWh par m² et par an) et ceci dès l'année prochaine.

En outre, les normes BBC seront obligatoires à partir de 2015 dans le logement et le bail vert (voir par ailleurs) sera sans doute mis en œuvre dès 2011. Il est donc temps de se préparer à cette nouvelle mutation.

* Selon une étude américaine, les immeubles certifiés Leed (équivalent américain de la qualification HQE) ont une valeur supérieure de 24 % aux immeubles non certifiés, alors que leur surcoût de construction par rapport aux immeubles « classiques » se situe entre 1 % et 8 %, selon le niveau d'exigence.

LE BAIL VERT

Le bail « vert » régit les rapports entre un propriétaire et un locataire. Sa spécificité consiste à prévoir des dispositions à considération environnementale, essentiellement en matière de consommation d'énergie, mais qui peuvent aussi couvrir la production de déchets ou l'emploi de matériaux écologiques.

Il s'appliquera aux nouveaux baux comme aux baux existants.

A la suite du Grenelle de l'environnement, diverses commissions réunissant des professionnels, utilisateurs ou propriétaires, ont réfléchi à l'évolution des baux tertiaires. Le résultat de ces réflexions sera soumis à l'examen des parlementaires dès la deuxième moitié d'octobre, dans le but de déboucher sur un texte de loi marquant une nouvelle étape dans la prise en compte des préoccupations environnementales dans notre législation des baux commerciaux.

Gestion du patrimoine d'Accimmo Pierre

>>> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

RELOCATION ET CONGÉ DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, aucun congé, ni aucune relocation n'a été enregistré. Le taux d'occupation du patrimoine se maintient à 100 %.

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, Accimmo Pierre a acquis deux immeubles de bureaux et d'activités à Mions (69) et Montigny-le-Bretonneux (78). Accimmo Pierre possède la totalité des locaux des immeubles de Mions, d'une surface utile de 2 249 m², et de Montigny-le-Bretonneux, de 972 m². Ils sont respectivement loués aux sociétés Fraikin Locamion et Saur. Le prix d'acquisition, acte en main, de ces deux actifs représente 5,57 millions d'euros.

En outre, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de bureaux situé place des frères Montgolfier à Guyancourt (78). D'une surface utile de 5 360 m², l'immeuble est entièrement occupé par la société Egis. D'un montant global de 11,4 millions d'euros, cet actif a été acquis en indivision avec deux autres sociétés gérées par BNP Paribas REIM. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 34 %.

>>> INFORMATIONS FINANCIÈRES

RAPPORT LOYERS FACTURÉS / LOYERS FACTURABLES

	2008	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^{ème} trimestre 2009	3 ^{ème} trimestre 2009
Estimation loyers facturés	798 482 €	281 999 €	287 471 €	464 292 €
Loyers estimés à 100% d'occupation	1 028 912 €	281 999 €	287 471 €	464 292 €
Taux d'occupation financier	77,6 %	100 %	100 %	100 %



Mions (69)

Capital et distribution

>>> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU 30 SEPTEMBRE 2009

	Au 30 septembre 2009
Souscriptions compensées par des retraits du 01.07.09 au 30.09.09	64
Souscriptions de parts nouvelles du 01.07.09 au 30.09.09	57 941
Demandes de remboursement en attente au 30.09.09	-

>>> CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2009

	Au 31 décembre 2008	Au 30 septembre 2009
Nombre de parts	60 199	211 408
Nominal	153 €	153 €
Nombre d'associés	211	1 092

>>> DISTRIBUTION

	Montant par part	Prix d'émission de la part	Rendement avant prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus des liquidités
RAPPEL Dividende 2008	9,00 €	178,00 € au 31 décembre 2008	5,06 %
2009			
1 ^{er} trimestre (mis en paiement : le 24.04.2009)	2,25 €* 2,31 €* 2,19 €*	185 € depuis le 10 mars 2009	
2 ^{ème} trimestre (mis en paiement : le 24.07.2009)			
3 ^{ème} trimestre (mis en paiement : le 28.10.2009)			

* pour une part portant jouissance au premier jour du trimestre

Votre société

>>> CHANGEMENT DE RÉGIME FISCAL

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 30,1 %, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 12,1 % à la

source et imposition à l'IR), devront impérativement le faire savoir à la société de gestion avant le **31 mars 2010**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année 2010 ne pourra être enregistrée.



Guyancourt (78)

Fonctionnement de la SCPI à capital variable

Le capital-plafond est fixé à 80 millions d'euros.

Le prix d'émission est de 185 € depuis le 10 mars 2009.

Valeur nominale : 153 €.

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts.

Jouissance : les parts souscrites portent jouissance au premier jour du mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de 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 : 30 rue Marguerite Long 75832 Paris cedex 17) 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 168,48 € pour une part depuis le 10 mars 2009.**

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.

Accimmo Pierre – Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre 75002 Paris
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009
Adresse postale : 30, rue Marguerite Long 75832 Paris Cédex 17
Téléphone : 01 55 65 23 55 – Télécopie : 01 55 65 26 60 / 01 55 65 28 25
www.reim.bnpparibas.fr – reim-bnpparibas@bnpparibas.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT