



SCPI ACTUALITÉ Accimmo Pierre

Bulletin trimestriel d'information n°48 du 3^e trimestre 2010
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2010

> INTERVIEW



INTERVIEW DE KARL DELATTRE,
Directeur Général Délégué
de BNP Paribas REIM, en charge
des investissements et arbitrages,
du développement commercial
et du marketing

Question : vous êtes en charge des investissements et arbitrages. Comment se situe BNP Paribas REIM sur ce marché ?

K.D. : en 2009, nous avons investi, pour le compte des SCPI et OPCI que nous gérons, près de 300 millions d'euros, et cédé pour plus de 100 millions d'euros, pour un marché estimé à 8,4 milliards d'euros. Notre poids relatif avoisine donc les 5 %. En 2010, à fin août, nous avons investi 140 millions d'euros et cédé 27 millions d'euros et la fin d'année 2010 devrait s'avérer très dynamique.

Question : justement, comment jugez-vous la conjoncture actuelle du marché de l'investissement immobilier ?

K.D. : c'est un marché très demandeur, mais où les acheteurs font preuve d'une extrême sélectivité.

La dichotomie est très marquée entre les actifs bien situés, bien conçus, avec une situation locative sécurisée et les autres. Sur le premier type de biens, très rares, la concurrence est rude, ce qui tend à faire baisser le rendement exigé des investissements concernés et à augmenter, en conséquence, les prix d'achat. Sur le second, les actifs concernés se vendent mal, quand bien même leur rendement théorique serait élevé.

Question : qui sont donc ces investisseurs ?

K.D. : en étant simple, il existe deux grandes catégories d'investisseurs : d'une part, les fonds opportunistes, qui recherchent une plus-value sur la période la plus courte possible, notamment en réalisant des travaux et en relouant plus cher, ou même en achetant des immeubles vides afin de les rénover et de les bonifier par la signature de baux. Mais ce type d'investisseurs est actuellement peu présent du fait des difficultés de financement de telles opérations. D'autre part, il y a des investisseurs que l'on peut qualifier de patrimoniaux, comme nous, qui recherchent avant tout la pérennité

d'un rendement locatif. Pour une SCPI, il n'est pas question de vider un immeuble de ses locataires pour y réaliser des travaux. L'interruption de loyer et le coût des travaux seraient trop pénalisants pour la distribution. À ce titre, nous privilégions l'investissement en immeubles déjà loués.

Question : on parle beaucoup du Grenelle de l'Environnement et notamment de l'immobilier "vert". En tant qu'investisseur pour le compte de SCPI, pensez-vous qu'acheter des immeubles HQE* ou même BBC*, nécessairement plus chers, est envisageable ? Vos associés accepteraient-ils une baisse du rendement ?

K.D. : il est vrai que l'immobilier "vert" a été propulsé au devant de la scène dans le prolongement des travaux du Grenelle de l'Environnement. Mais c'est beaucoup plus qu'une mode, c'est un enjeu majeur, nous en sommes persuadés. D'ailleurs, nous l'intégrons maintenant dans notre processus d'investissement.

Une SCPI doit pouvoir investir en immobilier labellisé, quitte à perdre un peu de rendement. Il est sûr qu'à l'heure actuelle, ce type d'immobilier est plus cher que l'immobilier ne présentant pas de certification ou de label en matière environnementale, mais les choses évoluent rapidement. Et puis, très bientôt, on n'aura plus le choix. Dans l'immobilier neuf, on ne pourra acheter que du "vert". Quant à savoir quel sera le supplément de loyer d'un immeuble "vert", c'est le marché qui en décidera. Il peut être souligné cependant que l'immobilier "vert" présente l'avantage de pérenniser les locataires du fait de charges moindres et d'une qualité de vie supérieure et peut être que la fameuse "green value", ou valeur verte, n'est pas tant la survaleur pour les immeubles aux nouvelles normes environnementales que l'éventuelle décote pour l'immobilier ne correspondant pas à ces normes.

Enfin, je rappelle que le rendement d'un investissement immobilier reste élevé au regard des autres types de placements et que la baisse des taux observée actuellement sur le marché de l'investissement immobilier et plus particulièrement sur les immeubles dits "vert" n'est pas de nature à bouleverser la hiérarchie des placements en termes de taux.

* HQE : haute qualité
environnementale.
* BBC : bâtiments basse
consommation.

SOMMAIRE

> INTERVIEW	1
> ACTUALITÉ	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	2
> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS	3
> CAPITAL	3
> DISTRIBUTION	3
> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE	4

NOUVELLE MAQUETTE

Comme vous pouvez le constater, le bulletin trimestriel d'Accimmo Pierre change de présentation. Plus de modernité, de fluidité et de cohérence avec celle du rapport annuel, telles sont les principales caractéristiques de cette nouvelle maquette.

> ACTUALITÉ

CONJONCTURE DU MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

VERS UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE TRÈS MODÉRÉE

Le produit intérieur brut (PIB) en France devrait croître de +1,5 % sur l'année 2010, après une contraction de -2,5 % en 2009. Néanmoins, face aux problèmes d'endettement et à la pression des marchés financiers, les mesures de rigueur budgétaire entreprises dans toute l'Europe réduiront fortement l'activité économique à moyen terme. C'est pourquoi la croissance économique française devrait être faible en 2011, probablement autour de +1 %. Dans ce contexte, les créations d'emplois en France seront certainement faibles au cours des prochains trimestres.

UNE OFFRE DE BUREAUX ÉLEVÉE MAIS QUI SE STABILISE

Au 1^{er} juillet 2010, l'offre disponible atteint près de 4,9 millions de m², en augmentation de 7 % sur un an. Les surfaces de seconde main alimentent cette hausse du stock d'offre avec près de 600 000 m² supplémentaires en un an. À l'inverse, le volume de surfaces neuves disponibles diminue de l'ordre de 220 000 m² sur la même période. Le taux de vacance des bureaux franciliens, qui s'établit à 7,3 % au 1^{er} juillet 2010, devrait encore progresser au cours des prochains trimestres.

LES LOYERS DES LOCAUX DE SECONDE MAIN TOUJOURS ORIENTÉS À LA BAISSÉ

Compte tenu de l'offre élevée, les loyers des bureaux de seconde main poursuivent leur tendance baissière amorcée en 2008. Un repli des valeurs locatives pourrait être encore enregistré en 2011 sur ce segment de marché. En revanche, les loyers des actifs neufs se stabilisent dans l'ensemble. À la Défense ou dans le Quartier Central des Affaires de Paris, le loyer moyen des bureaux neufs devrait même enregistrer une augmentation.

UN VOLUME DE TRANSACTIONS HONORABLE AUPRÈS DES UTILISATEURS

Au cours des 8 premiers mois de l'année, 1,4 million de m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, soit une progression de 28 % comparativement à la même période de 2009. Ce dynamisme repose notamment sur la forte progression des transactions dans le secteur de Paris intra-muros. La baisse significative des loyers sur le marché parisien au cours des derniers mois justifie en grande partie cette tendance. Depuis 2008, la principale motivation des utilisateurs reste la recherche d'économie. C'est pourquoi la rationalisation des surfaces et le regroupement sont actuellement les principaux moteurs de transactions.

DES INVESTISSEMENTS EN BUREAUX TRÈS MODÉRÉS

La fragilité de la conjoncture économique et le retournement du marché utilisateurs ont fortement pénalisé le marché de l'investissement en bureaux. Près de 3 milliards d'euros ont été placés au cours des 8 premiers mois de l'année 2010 en Île-de-France contre 1,5 milliard sur la même période de 2009, mais c'est plus de cinq fois moins qu'en 2007. L'aversion au risque des investisseurs les amène à privilégier les actifs sécurisés (bien positionnés, de qualité, avec des baux de longue durée et des locataires de renom). La forte concurrence sur les actifs sécurisés fait diminuer les taux de rendement. Pour les meilleurs actifs situés dans le cœur de marché parisien, le taux de rendement initial se situe autour de 5 %.

(Source : BNP Paribas Real Estate Research France)

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

Au cours du trimestre, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de bureaux d'une surface de 2244 m² ainsi que 77 parkings, au sein du Parc des Reflets, à Roissy-en-France (95). L'actif est entièrement loué à la société Idéal Standard pour un loyer annuel de l'ordre de 426 000 euros. Le prix acte en main de cet immeuble s'est élevé à 5,56 millions d'euros.

Accimmo Pierre a également acquis, au prix acte en main de 4,99 millions d'euros, un ensemble immobilier de 2697 m² situé rue de Thèbes, à Montpellier (34). Cet actif comprend un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée à usage de bureaux et d'agence commerciale et deux étages à usage de bureaux. Il est loué en totalité à trois locataires : France Télécom, la Trésorerie Générale et la société Georges V, pour un loyer annuel global de l'ordre de 384 000 euros.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/09/2010)	Moyenne annuelle 2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010
Accimmo Pierre	16	100,0 %	91,2 %	94,5 %	90,4 %

* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

À la suite d'une procédure de mise en liquidation judiciaire, le groupe Marsans International, enseigne Transtours, a libéré les 1 601 m² de bureaux occupés au 31 bis, rue Bergère, Paris 9^e (quote-part Accimmo Pierre : 50 %).

> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

AU 30 SEPTEMBRE 2010

Souscriptions compensées par des retraits du 01/07/10 au 30/09/2010	883
Souscriptions de parts nouvelles du 01/07/10 au 30/09/2010	81 964
Demandes de remboursement en attente au 30 septembre 2010	-

> CAPITAL

Capital au 30 septembre 2010				Au 31 décembre 2009				
SCPI	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Accimmo Pierre	486 994 parts	153 €	2 285	243 355 parts	153 €	1 246	166,13 €	193,53 €

* 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.

> DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel est porté à 2,13 euros par part de pleine jouissance. Date de paiement : 26 octobre 2010.

	Acompte 3 ^e trim. 2010 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (12,1 %*)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (30,1 %)	Prix d'émission de la part en euros
1 ^{er} juillet 2010	2,13 €	0,09 €	ns	0,03 €	185,00**
1 ^{er} août 2010	1,42 €	0,06 €	ns	0,02 €	185,00**
1 ^{er} septembre 2010	0,71 €	0,03 €	ns	0,01 €	185,00**

* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

** depuis le 10 mars 2009

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part de pleine jouissance)

SCPI	2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^e trimestre 2010	3 ^e trimestre 2010
Accimmo Pierre	9,24 €	1,59 €	1,59 €	2,13 €

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 %* et imposition à l'IR), devront le faire avant le 31 mars 2011. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

* Sauf évolution de ces taux en 2011.

> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

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.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 23 55 ("Relations Associés" de BNP Paribas REIM)

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

www.reim.bnpparibas.fr

Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) • Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 28 25