



SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information n°52 du 3^e trimestre 2011
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

> INTERVIEW



TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : CE QUI VA CHANGER POUR LES PORTEURS DE PARTS DE SCPI
A la fin de l'été dernier, l'annonce par le Premier ministre de la suppression avec effet immédiat de l'abattement pour durée de détention a fait l'effet d'une bombe et a posé les bases d'une importante réforme

fiscale. Afin de décrypter ces mesures, **Laurent Modave, Avocat Associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.,** a accepté de répondre à nos questions.

Q : Pourquoi cette réforme fiscale ?

LM : L'abattement pour durée de détention permettait jusqu'à présent aux particuliers de ne plus subir d'imposition de leurs plus-values immobilières après quinze années de détention. Sa suppression a constitué la clé de voûte d'un plan de réduction des déficits publics (estimés à 11 milliards d'euros). À elle seule, telle qu'elle avait été annoncée le 24 août dernier, la suppression (avec effet immédiat) de cette mesure fiscale était censée procurer un rendement budgétaire estimé à 2,2 milliards d'euros en année pleine.

Q : Qu'est-il finalement advenu de la proposition initiale ?

LM : Réuni début septembre en session extraordinaire, le Parlement a adopté un texte finalement différent de cette proposition, tenant compte des réactions hostiles qu'elle avait suscitées. L'abattement pour durée de détention a été maintenu, mais le taux de l'abattement a été réduit et sa durée d'application étendue : il faudra désormais trente ans pour gommer totalement l'imposition des plus-values.

Q : Que change concrètement cette mesure ?

LM : Depuis 2004, en cas de cession d'immeubles ou de parts de SCPI, la plus-value à soumettre à l'impôt était diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. La plus-value était par conséquent totalement exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au bout de quinze ans. Désormais, les plus-values imposables seront réduites d'un abattement égal à :

- 0 % pour les cinq premières années de détention ;
- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;

- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
 - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.
- La progressivité du nouveau mécanisme, combinée à la réduction du taux de l'abattement, produit un double effet. D'une part, elle alourdit la taxation des plus-values immobilières, d'autant que ces règles, comme auparavant, concernent à la fois les cessions d'immeubles réalisées par les SCPI et les cessions de parts réalisées par les associés. D'autre part, la réforme tend à rendre moins incitative la détention longue des investissements immobiliers.

Q : Comment traduire concrètement ces nouvelles règles ?

LM : A titre d'exemple, au bout de quinze années de détention, ce n'est plus 100 % de la plus-value qui est exonérée, mais 20 % seulement. Après vingt années de détention, l'abattement ne gomme qu'un tiers environ de la plus-value. Et il faut attendre vingt-quatre années de détention pour bénéficier d'un abattement de moitié (contre dix ans auparavant). L'exonération totale n'est quant à elle acquise que si l'immeuble ou les parts cédés ont été détenus pendant plus de trente ans.

Q : A quelle date ces nouvelles mesures seront-elles appliquées ?

LM : Ces nouvelles règles s'appliqueront aux plus-values réalisées au titre des cessions d'immeubles ou de parts qui interviendront à compter du 1^{er} février 2012, quelle que soit la date d'acquisition. Ainsi, la plus-value résultant d'une cession de parts de SCPI intervenant en juin 2012, par exemple, ne sera totalement exonérée que si les parts ont été acquises ou souscrites avant juin 1982.

Q : Quelles sont les autres mesures de cette réforme ?

LM : Cette réforme s'est accompagnée d'une suppression de l'abattement fixe de 1 000 euros, qui venait jusqu'à présent minorer la plus-value imposable. Celle-ci est effective depuis le 21 septembre 2011, date d'entrée en vigueur de la loi. Enfin, le législateur a également décidé un relèvement du taux des prélèvements sociaux de 12,3 % à 13,5 %, qui a pour effet de porter à 32,5 % le taux effectif d'imposition des plus-values immobilières notamment. Cette augmentation est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2011.

SOMMAIRE

> INTERVIEW	1
> ACTUALITÉ	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	2
> LE CAPITAL	3
> LA DISTRIBUTION	3
> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE	4

> ACTUALITÉ

LES MARCHES IMMOBILIERS

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE : LES ACTIFS « PRIME » RESTENT PRIVILÉGIÉS

Avec 5,2 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise en France au 1er semestre 2011, le marché de l'investissement poursuit son ascension et enregistre une progression de 37 % comparativement à la même période 2010. La solidité et la transparence du marché immobilier français ont permis de soutenir l'activité au cours de ces six premiers mois. Cependant, malgré cette embellie, les investisseurs continuent de présenter une certaine aversion au risque et privilégient les actifs les plus sécurisés, situés dans les secteurs les plus liquides. Ainsi, en 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise pourrait être compris entre 13 et 14 milliards d'euros, atteignant ainsi la moyenne de long terme. Cependant, plusieurs facteurs pourraient limiter la fluidité du marché au cours des prochains trimestres. D'une part, les banques actuellement fragilisées par la crise des dettes souveraines devraient resserrer leurs conditions de financement. Par ailleurs, à l'heure où la conjoncture économique reste fragile les investisseurs resteront prudents et s'orienteront principalement sur les actifs sécurisés.

Ce fort repli a uniquement été alimenté par la consommation d'actifs neufs ou restructurés. Néanmoins, même si elle apparaît encore élevée, l'offre de seconde main a montré des signes de stabilisation.

Au final, malgré l'incertitude qui pèse sur la conjoncture économique, principalement liée à la crise de la dette souveraine, l'activité sur le marché des bureaux en Île-de-France restera soutenue en 2011. Ainsi, compte tenu de la dynamique attendue, le volume des transactions de bureaux en Île-de-France devrait être supérieur à 2010, se situant entre 2,3 et 2,5 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2011. Dans ces conditions, le taux de vacance pourrait diminuer autour des 7 % en fin d'année contre 7,3 % actuellement.

LES BUREAUX EN RÉGIONS : LE DÉSÉQUILIBRE S'ACCENTUE SUR LE MARCHÉ DU NEUF

Le premier semestre 2011 s'inscrit dans la lignée du rebond opéré en 2010 en termes de volumes traités (638 700 m²). Ainsi environ 1,2 million de m² pourraient être commercialisés sur l'ensemble de l'année 2011. L'effet conjugué de la baisse de l'offre à un an, principalement dans le segment du neuf (-17 %) et le bon niveau de transactions (+6 % par rapport au premier semestre 2010) favorise le réajustement des marchés régionaux. Cependant les tensions sur le neuf s'accroissent. Cette tendance repose principalement sur le déséquilibre entre l'offre et la demande sur cette typologie d'actifs, notamment dans les principaux quartiers d'affaires. Par conséquent, un report des utilisateurs vers les bureaux de seconde main de qualité est observé. Si les valeurs locatives varient globalement peu pour les surfaces de seconde main, le loyer « top » en Régions progresse quant à lui et atteint à 285 € HT HC /m²/an à la Part-Dieu à Lyon contre 250 € HT HC fin 2010.

Source : BNP Paribas Real Estate Research

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

Le 7 juillet 2011, Accimmo Pierre a acquis, au prix acte en main (AEM) de 6,3 millions d'euros, l'immeuble « **Le Quadrium Est** », à **Romainville (93)**. Cet actif, de 2 501 m², comprend trois niveaux à usage de bureaux et 28 emplacements de stationnement. L'ensemble est loué à la Croix Rouge Française sur la base d'un bail de 12 ans fermes en date du 1^{er} septembre 2010.

Le 22 juillet, la SCPI a acquis, au prix AEM de 17,3 millions d'euros, un ensemble immobilier situé à **Balma (31)**, d'une surface de 6 599 m², composé d'un bâtiment commercial, d'un bâtiment de bureaux et de 192 emplacements de parking. L'ensemble est loué à deux locataires : RSI, sur la base d'un bail de 9 ans fermes, et BNP Paribas, en vertu d'un bail 6/9 ans, tous les deux en date du 30 juin 2008.

Le 29 juillet, Accimmo Pierre a acquis deux actifs à usage commercial situés à **Glisy (80)**, près d'Amiens, et à **Trelissac (24)**,

près de Périgueux, respectivement aux prix AEM de 11,37 millions d'euros et de 8,65 millions d'euros. Ces deux actifs, d'une surface de 10 360 m² pour Amiens et de 7 124 m² pour Périgueux, sont loués à la société BUT International dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, à effet du jour de la signature de l'acte.

Le 29 juillet, Accimmo Pierre a également acquis, au prix AEM de 3,76 millions d'euros, un actif de 1 350 m² à usage commercial et de 85 emplacements de stationnement, à **Anglet (64)**. Ce bien est intégralement loué à la société Besson chaussures en vertu d'un bail de 9 ans à effet du 7 mars 2007.

Le 19 septembre, la SCPI a acquis au prix AEM de 3,86 millions d'euros un actif en l'état futur d'achèvement de 1 118 m² de bureaux, labellisé « BBC Effinergie », à **Boissy-Saint-Léger (94)**. Cet actif est loué au Département du Val-de-Marne en vertu d'un bail de 9 ans qui commencera à courir au jour de la livraison, celle-ci étant prévue en novembre 2011.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/09/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011
Accimmo Pierre	27**	93,0 %	95,6 %	96,1 %	96,4 %

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

** Y compris un actif en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) dont la livraison interviendra début novembre 2011

Au cours du troisième trimestre 2011, la société Safig a quitté 380 m² de bureaux qu'elle occupait à **Mérignac (33)**, soit un loyer annuel de l'ordre de 51 500 euros.

Au 30 septembre 2011

Souscriptions compensées par des retraits du 01/07/11 au 30/09/2011	993
Souscriptions de parts nouvelles du 01/07/11 au 30/09/2011	185 562
Demandes de remboursement en attente au 30 septembre 2011	0

> LE CAPITAL

Capital au 30 septembre 2011				Au 31 décembre 2010				
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	1 206 991	153 €	4 944	579 039	153 €	2 654	164,80 €	194,09 €

* 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.

P. 3

> LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été porté à 2,01 euros par part de pleine jouissance, en progression par rapport au trimestre précédent.

Date de paiement : 25 octobre 2011.

Les acomptes d'Accimmo Pierre sont susceptibles de varier d'un trimestre à l'autre, le nombre de parts constituant le capital de la SCPI et entre lesquelles le résultat est réparti évoluant au rythme des souscriptions.

Les troisième et quatrième acomptes 2011 vont bénéficier des nombreuses acquisitions d'actifs immobiliers intervenues à partir de juin et productrices de recettes locatives.

Pour autant, la SCPI est encore en période de constitution de son patrimoine. Pour ne jamais sacrifier la qualité des actifs, les investissements sont réalisés en décalage par rapport au flux de capitaux à investir provenant des nouvelles souscriptions. Mais, tant que les fonds collectés ne sont pas investis en immobilier, leur rendement est très faible (placement monétaire sans risque, très inférieur au rendement immobilier).

	Acompte 3 ^e trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (13,5 %*)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (32,5 %)	Prix d'émission de la part en euros
1 ^{er} juillet 2011	2,01 €	0,15 €	0,02 €	0,05 €	185,00**
1 ^{er} août 2011	1,34 €	0,10 €	0,01 €	0,03 €	185,00**
1 ^{er} septembre 2011	0,67 €	0,05 €	ns	0,02 €	185,00**

* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche. Nouveaux taux au 01/10/2011

** Depuis le 10 mars 2009.

Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^e trimestre 2011	3 ^e trimestre 2011
Accimmo Pierre	7,44 €	1,89 €	1,65 €	2,01 €

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 32,5 %*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 %* et imposition à l'IR), devront le faire **avant le 31 mars 2012**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

* Nouveaux taux appliqués au 01/10/2011 - sauf évolution de ces taux en 2012



> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

Les souscriptions sont reçues en permanence dans le cadre de la variabilité du capital jusqu'à ce que le capital plafond, fixé à 250 millions d'euros par l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2011, soit atteint.

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 : BNP Paribas REIM, 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 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

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

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54

Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim.bnpparibas@bnpparibas.com