



# SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012

## > ÉDITORIAL



### INTERVIEW DE CHRISTINE SONNIER

**Directeur des acquisitions  
et arbitrages**

#### **Question : L'immobilier tertiaire est-il un bon investissement ?**

L'analyse financière du secteur immobilier de bureaux et de commerces sur des périodes longues de 15 à 20 ans tend à démontrer sa bonne performance relativement aux marchés actions

et monétaires ; un patrimoine constitué d'actifs immobiliers tertiaires diversifiés peut offrir un rendement brut de l'ordre de 4.5% / 5%.

Par opposition à d'autres investissements financiers, l'immobilier a une dimension tangible et offre une visibilité et une maîtrise de l'actif.

C'est un investissement qui doit être pensé sur le long terme au regard de l'importance des capitaux et des frais de transactions nécessaires à son acquisition mais aussi et surtout dans son occupation avec un locataire fiable. Ce dernier occupe les locaux en échange d'un loyer qui est indexé, protégeant ainsi le propriétaire de l'inflation.

En immobilier d'ent reprise, où les indexations sont les plus fortes, le loyer doit être adapté à l'évolution des revenus des sociétés ou du commerçant. Une indexation trop forte peut rendre la charge du loyer insupportable pour le locataire et provoquer son départ à l'échéance du bail ou sa faillite. Il est par conséquent important de fidéliser les occupants sur de longues durées avec des baux adaptés.

#### **Question : Y-a-t-il encore des opportunités d'investissement dans l'immobilier en France ?**

Le marché français a évolué ces 50 dernières années en suivant la tertiarisation de l'économie, avec une forte demande en bureaux émanant tant des sociétés de service que des administrations. On dispose donc d'une grande profondeur de marché aussi bien en termes de typologie qu'en termes de géographie.

Concernant le commerce, les perspectives de croissance sont hétérogènes selon les secteurs d'activité mais restent positives concernant l'alimentaire, les équipements de l'information et l'aménagement de l'habitat.

L'investissement en immobilier d'habitation est depuis de nombreuses années fondé sur des incitations fiscales, nous serons attentifs aux futures annonces du gouvernement concernant cette classe d'actifs.

Nous ne sommes pas dans une mécanique de bulle où l'économie du pays se serait tournée vers l'immobilier et la construction comme en Espagne et on observe une bonne résistance des valeurs d'actifs.

En effet, les politiques d'encadrement du foncier associées à un cadre réglementaire contrôlé ont historiquement contenu la production d'immobilier commercial tertiaire ou d'habitation en France. D'autre part, le resserrement des conditions de crédits tend à rendre plus difficile le financement de projets immobiliers, plus particulièrement lorsque ceux-ci sont spéculatifs. En conséquence, sur le marché des bureaux et locaux commerciaux l'offre nouvelle reste mesurée et les taux de vacance stables.

>>>

P. 1

### SOMMAIRE

> ÉDITORIAL .....	1
> ACTUALITÉ.....	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE..	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS D'ACCIMMO PIERRE .....	6



**WWW.REIM.BNPPARIBAS.FR**



## > ÉDITORIAL (suite)

### **Question : Quelle est la stratégie de BNP Paribas REIM France?**

Nous concentrons nos recherches d'actifs sur des zones économiques stabilisées, et sélectionnons des immeubles sur lesquels nous identifions une marge d'amélioration concernant aussi bien les normes environnementales que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

En effet, les utilisateurs sont demandeurs d'actifs qui pourront évoluer en fonction de leurs besoins, respectueux de l'environnement, moins gourmands en énergie et offrant donc des charges inférieures à des bâtiments classiques pour une meilleure flexibilité.

Cette démarche s'envisage aussi bien dans le cadre d'acquisition que vis-à-vis d'actifs déjà détenus, et à ce titre BNP Paribas REIM France a été récompensé au « Carrefour de l'excellence » par le trophée de l'Excellence Multicritère Rénovation au titre de la première rénovation NF HQE réalisée en France pour l'opération Velizy Green, démontrant ainsi qu'une démarche environnementale et une rénovation vertueuse sont viables

techniquement et économiquement sur des opérations de taille moyenne.

Nous nous inscrivons aussi dans une logique long terme avec nos locataires en immobilier tertiaire et les accompagnons pour que leurs locaux soient en phase avec leur politique environnementale et sociétale. De cette manière, nous assurons des baux longs et fiables, sécurisant ainsi le rendement locatif sur le long terme.

L'implication des équipes de BNP Paribas REIM France dans la valorisation du patrimoine de nos SCPI est constante tout au long de la vie immobilière des actifs : sélection des acquisitions, adaptation du patrimoine existant aux nouvelles normes environnementales, accompagnement de nos locataires et politique sélective d'arbitrage dans un marché qui devrait continuer à offrir des opportunités. Il s'agit d'un travail long terme, propre au produit SCPI, permettant aux associés de constituer une épargne dans une perspective de revenu complémentaire.

## > ACTUALITÉ

P. 2

### POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### LE MARCHÉ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 564 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux connaît un recul significatif de 19 % du volume des transactions comparativement à la même période de 2011. Ainsi, le volume des transactions au 3<sup>e</sup> trimestre de l'année 2012 (429 000 m<sup>2</sup>, en recul de 22 % sur un an) vient confirmer la tendance baissière initiée lors du 1<sup>er</sup> trimestre. Avec 1 564 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux francilien affiche un repli de 19 % comparativement à la même période de 2011. Malgré cette baisse significative, le volume des transactions reste proche de la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 1 649 000 m<sup>2</sup>.

Si la baisse du marché des grandes surfaces n'est pas une surprise compte tenu des très grandes transactions enregistrées l'année dernière, le repli du marché des petites et moyennes surfaces (de moins de 5 000 m<sup>2</sup>) confirme une tendance baissière d'ensemble.

L'offre à un an de bureaux en Île-de-France se stabilise depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2012, autour de 4,5 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Le faible niveau des mises en chantier depuis plusieurs trimestres ne vient pas alimenter l'offre disponible. Ainsi, la part des immeubles neufs et restructurés ne représente plus que 25 % de l'offre disponible à un an contre 32 % trois ans auparavant. Ce fort ralentissement des volumes construits participe aujourd'hui au vieillissement de l'offre disponible.

Au final, les neuf premiers mois de l'année 2012 marquent bien un tournant dans le marché des bureaux en Île-de-France et le volume des transactions devrait diminuer significativement, autour de 2 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2012. De son côté l'offre de bureaux disponibles à un an pourrait légèrement augmenter d'ici la fin d'année.

#### LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Le développement du e-commerce comme le renforcement de la concurrence entre les enseignes dans un contexte de ralentissement de leurs chiffres d'affaires (+1,12 % en juin 2012 en glissement annuel, contre 4,4 % en juin 2011), favorise la consécration des meilleurs emplacements, vitrines des marques. Cependant, à quelques exceptions près, les valeurs locatives des localisations secondaires évoluent symétriquement à la baisse.

Du côté des investisseurs, l'intérêt ne s'est pas démenti pour les commerces « prime » comme l'illustre l'acquisition par un fonds qatari en juin 2012 du 52-60 Champs Élysées, immeuble mixte de bureaux et de commerces (dont Virgin, Monoprix), pour plus de 500 millions d'euros. Toutefois, l'offre restreinte de produits « prime » limite le nombre de transactions.

Après une amélioration du moral des commerçants au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 dans le commerce de détail et l'automobile, le climat conjoncturel s'est dégradé au second trimestre 2012. Dans la dernière enquête de conjoncture, en août 2012, les perspectives des commerçants en termes de ventes futures sont toujours pessimistes, en particulier dans les secteurs habillement-cuir, équipement du logement (meubles, électroménager) et culture-loisirs. Les commerçants sont néanmoins plus optimistes en ce qui concerne les ventes futures dans l'alimentaire, les équipements de l'information et l'aménagement de l'habitat (bricolage).

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Malgré une croissance économique atone et une actualité largement dominée par la crise des dettes souveraines, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France garde le cap. En effet, le 1<sup>er</sup> semestre aura représenté 6,6 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise en France, soit une progression de 20 % comparativement à la même période de 2011.

Le second trimestre aura été marqué par la finalisation de transactions aussi importantes qu'emblématiques, à l'instar de l'acquisition par un fonds souverain du Moyen-Orient de deux immeubles phares situé dans le Quartier Central des Affaires de Paris, à savoir La Cité du Retiro (300 millions d'euros) et Néo (322 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros auront représenté 50 % des volumes d'engagements au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Ces transactions soulignent la forte présence des fonds moyen-orientaux à l'heure où les «cash investors» animent le marché. En effet, les critères imposés par Bale 3 et la crise financière auront fortement impacté les volumes et les conditions du financement. Ainsi, les investisseurs disposant de fortes liquidités tels que les fonds souverains, les assurances ou les SCPI restent les principaux acteurs du marché.

Considéré comme la classe d'actifs la plus liquide, les bureaux continuent d'attirer les investisseurs et restent en tête avec 66 % des volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre. Malgré l'intérêt soutenu des acquéreurs pour cette typologie de produit, résiliente en cette période de ralentissement économique, l'offre reste bien souvent inférieure à la demande.

En dépit de la bonne tenue du marché en ce 1<sup>er</sup> semestre 2012, un ralentissement est anticipé sur l'ensemble de l'année. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros en 2012, contre 18,1 milliards d'euros en 2011.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ACQUISITIONS / ARBITRAGES

#### Acquisitions

Au cours du semestre, trois acquisitions ont été conclues pour un total de 19 040 m<sup>2</sup> et 40,3 M€ AEM (Acte en Main).



Le 24 juillet 2012, la SCPI a acquis pour 23,2 M€ AEM l'immeuble de bureau «Premium» à Nice, qui développe près de 7 000 m<sup>2</sup> utiles sur quatre étages. L'actif est certifié NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® – et labellisé BBC®. Il accueille la Métropole Nice Côte d'Azur et son Centre d'Accueil des Entreprises Innovantes mais aussi l'Institut Méditerranéen de la Recherche et du Développement Durable, la chambre de Commerce et d'Industrie de Nice et Pôle Emploi dans le cadre de baux verts de longue durée.



Le 3 août 2012, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de bureaux pour 8,0 M€ AEM en VEFA à Valence (26) dont la livraison est prévue fin 2013. Cet immeuble réalisé par la société CIBEX, sera loué à un monolocataire pour une surface utile de 3 200 m<sup>2</sup>. L'immeuble présentera une Certification BBC Effinergie RT 2005.



Le 19 septembre 2012, la SCPI a acquis auprès d'une foncière privée une plateforme messagerie très récente, située sur le CRT (Centre Régional de Transport) de Lesquin (59), pour prix de 9,1 M€ AEM. Le bâtiment d'une surface de 8 843 m<sup>2</sup> est loué à la Société DSV dans le cadre d'un bail ferme de longue durée.

## Arbitrage

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Paris (75011) – 8/14, passage de la Main d'Or	625 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 860 971 €

P. 4

## SITUATION LOCATIVE

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

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles 30/09/2012	Moyenne 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012
Accimmo Pierre	35	96,5%	99,1%	99,1%	98,9%

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

Comme nous vous l'indiquons dans le bulletin trimestriel précédent, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, le Taux d'Occupation Financière (TOF) est calculé par toutes les sociétés de gestion selon une méthode identique, définie par l'ASPIIM et validée par l'Autorité des Marchés Financier.

### Entrée

Adresse	Locataire	Nature	Loyer (HT/AN)	Surface
Suresnes (92) – 10 rue de Chevreuil	Ecome Entreprendre	Bureaux	26 070 €	139 m <sup>2</sup>

Le Taux d'Occupation Financier indiqué pour ce 3<sup>e</sup> trimestre est calculé à partir de la définition de l'ASPIIM. Cette nouvelle méthode de calcul fait ressortir un taux quasi identique à celui calculé historiquement pour la SCPI.



## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel est porté à 2,25€ euros par part de pleine jouissance. Date de paiement : 25 octobre 2012.

	Acompte 3 <sup>e</sup> trim. 2012 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5%)*	Prix d'émission de la part en euros
1 <sup>er</sup> juillet 2012	2,25 €	0,11 €	0,02 €	0,04 €	185,00€ **
1 <sup>er</sup> août 2012	1,50 €	0,073 €	NS	NS	185,00€ **
1 <sup>er</sup> septembre 2012	0,75 €	0,036 €	NS	NS	185,00€ **

\* Taux en vigueur depuis le 01/07/2012.

\*\* depuis le 10 mars 2009.

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 euros par part de pleine jouissance)

SCPI	2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 <sup>e</sup> trimestre 2012	3 <sup>e</sup> trimestre 2012
Accimmo Pierre	7,77 €	1,98 €	2,01 €	2,25 €

P. 5

### LE CAPITAL

#### Au 30 septembre 2012

Souscriptions compensées par des retraits du 01/07/2012 au 30/09/2012	7 075
Souscriptions de parts nouvelles du 01/07/2012 au 30/09/2012	249 675
Demandes de remboursement en attente au 30/09/2012	0

Au 30/09/2012				Au 31/12/2011				
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	2 324 320	153,00 €	10 081	1 452 695	153,00 €	6 142	163,80 €	193,52 €

\* 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.



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

### CONDITIONS DE CESSIION 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 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.**

**La société ne garantit ni la revente ni le remboursement de ses 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 23 55 (« 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  
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 23 55 (Relations Clients) / 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**  
INVESTMENT MANAGEMENT