



SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4^e trimestre 2012
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2013

> ÉDITORIAL



INTERVIEW DE MATTHIEU LAPORTE Asset Manager

Question : Quel est le bilan de l'année 2012 ?

La collecte de l'année 2012 s'est élevée à 210 M€.

C'est un beau succès, qui permet à votre SCPI de poursuivre et maîtriser son développement avec un objectif de

répartition des risques et de qualité des actifs.

Au cours de l'année 2012, Accimmo Pierre s'est portée acquéreur de 67 000 m² d'actifs immobilier dont 44 000 m² de bureaux, 14 000 m² de commerce et 9 000 m² de bureaux/activités pour près de 200 M€. Sur les 40 immeubles constituant désormais le patrimoine de la société, 7 disposent de labels environnementaux, Bâtiment Basse Consommation (BBC) ou Haute Qualité Environnementale (HQE), soit 17% du patrimoine en valeur vénale.

Question : Pouvez-vous rappeler la stratégie d'Accimmo Pierre ?

Votre société de gestion a concentré son activité en 2012 sur la recherche, l'analyse, la sélection et l'acquisition d'actifs immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de votre SCPI.

Pour mémoire, la SCPI Accimmo Pierre créée en 1989 détenait quelques actifs, essentiellement des entrepôts parfois un peu

anciens et régionaux. Sa taille très réduite, le poids relatif de certains actifs et leurs risques locatifs qui pouvaient en résulter, militaient pour une sérieuse réflexion quant à l'avenir d'Accimmo Pierre. Cette réflexion a été menée en étroite collaboration avec votre Conseil de Surveillance et a conduit à la décision de relancer les souscriptions, d'élargir la stratégie d'acquisition à des actifs de bureaux et commerce et de céder une partie du patrimoine historique.

La réalité a dépassé nos prévisions. Depuis la relance des souscriptions 2009, le capital est passé de 9,2 M€ à près de 400 M€ à fin 2012, portés par plus de 10 000 nouveaux associés et permettant l'acquisition de 38 immeubles supplémentaires. Les acquisitions portent essentiellement sur des actifs loués au travers de baux fermes, permettant de sécuriser le rendement dans un contexte économique difficile.

Question : Quelles sont les perspectives 2013 ?

Nous ne prévoyons pas une année 2013 aussi dynamique que celle écoulée sur le plan des souscriptions.

Notre objectif est de continuer à investir sur le même profil d'actifs pour conserver la qualité du patrimoine, tout en augmentant son exposition au commerce pour atteindre 15% à 20% des loyers facturés (14% à fin 2012) et plus ponctuellement à la logistique. Nous restons particulièrement attentifs au risque locatif et veillons à ce qu'aucun de nos locataires ne représente plus de 5% des loyers de la SCPI.

P. 1

BONNE ANNÉE 2013

SOMMAIRE

> ÉDITORIAL	1
> ACTUALITÉ.....	2
> VOTRE SOCIÉTÉ.....	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE ..	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS	5
> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE	6



> ACTUALITÉ

POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Contrairement aux neuf premiers mois de l'année où le segment des petites et moyennes surfaces soutenait le marché, le fort rebond des transactions de plus de 5 000 m² au 4^e trimestre permet au marché d'afficher une telle performance.

L'offre à un an connaît une progression significative au 4^e trimestre 2012 avec 4,7 millions de m² disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés (+8% comparativement au 3^e trimestre) que par celle des surfaces de seconde main (+4% sur la même période). Néanmoins, la tendance haussière des surfaces neuves ne devrait pas se prolonger durablement, les utilisateurs de bureaux de grandes surfaces privilégiant en majorité ce type d'actif.

En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) devraient impacter le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait avoisiner les 2 millions de m² alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m².

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Pour faire face au développement du e-commerce (environ 8% des ventes de biens), les enseignes se concentrent sur les meilleurs emplacements, qui leur garantissent fréquentation et chiffres d'affaires, poussant les valeurs « prime » à la hausse. En conséquence, on assiste à une polarisation des sites avec une demande forte pour ces meilleurs emplacements et des emplacements secondaires délaissés.

La consommation des ménages s'est maintenue en 2012 et a montré, une fois de plus, sa capacité à résister à la morosité. La croissance des chiffres d'affaires des commerçants est restée positive (+1,4% par rapport à 2011). Certains secteurs sont cependant un peu à la peine. Les ménages ont par exemple eu tendance à délaisser les gros achats, tels que les meubles. En revanche, l'électroménager s'est très bien porté notamment avec le succès de machines à café ou autres aspirateurs intelligents. De son côté, l'équipement de la personne s'est bien rattrapé après un début d'année hésitant, avec une percée remarquée de la maroquinerie, dont la croissance s'est accélérée en 2012 (+9%). Quant aux équipements de l'information, les ventes connaissent toujours de belles progressions, tant du côté de la téléphonie (smartphones) que des accessoires audio/vidéo (casques) et des ordinateurs.

Finalement, comme en 2012, on ne prévoit pas de véritable décrochage en 2013. La consommation des ménages pourrait même légèrement progresser (+0,2%).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 16,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. Le 4^e trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements dont 76% en Île-de-France.

En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012. À l'heure où les investisseurs restent averses au risque, ils privilégient naturellement les catégories d'actifs les plus liquides. Les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacement n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs.

En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.

Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes est attendue, les volumes devraient ainsi être compris entre 14 et 15 milliards d'euros.

> VOTRE SOCIÉTÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURES

Trois postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la **lettre de candidature** et la **déclaration de non condamnation** disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr et à les envoyer à l'adresse suivante **avant le 2 mars 2013** :

BNP Paribas REIM France Service juridique
À l'attention de Caroline Gourio
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

La date de l'Assemblée Générale de votre société est consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 1^{er} janvier 2013, soit 168,48 euros par part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2013.

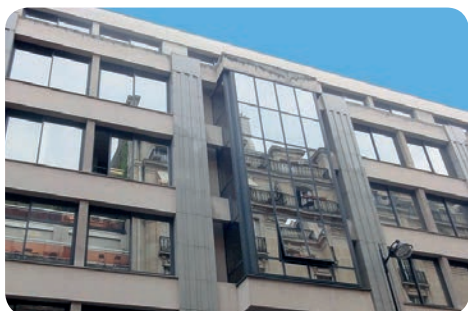
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS

Au cours du 4^e trimestre, 5 acquisitions ont été conclues pour un total de 29 500 m² et 97 M€ acte en main.



Le 18 octobre 2012, Accimmo Pierre et une société gérée par BNP Paribas REIM France ont acquis Onyx, immeuble de 16 000 m² de bureaux livré début 2010 et situé au cœur d'Euralille, quartier d'affaires de référence de Lille Métropole (59). Accimmo Pierre détient 7 400 m² de l'ensemble pour un montant de 27,5 M€ acte en main. L'immeuble est loué à 100% à 8 locataires de premier rang dans le cadre de baux de longues durées.



Le 23 novembre 2012, la SCPI Accimmo Pierre s'est portée acquéreur du 5/7 rue du Delta Paris (75009), 5 383 m² de bureaux pour 29,2 M€ acte en main.



Le Palais des Pyrénées à Pau (64) a été acquis le 29 novembre 2012, 10 300 m² de commerces (7 000 m² en quote-part Accimmo Pierre) pour 21,0 M€ acte en main. La galerie commerciale a été restructurée en 2006, elle est détenue en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France (Quote-Part Accimmo Pierre de 68%).



Le 15 octobre 2012, la SCPI Accimmo Pierre a acquis le Forum des Coignières rue des Frères Lumière à Coignières (78), 14 318 m² de commerce (7 400 m² en quote-part Accimmo Pierre) pour 12,2 M€ acte en main. Actif acheté en VEFA en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France (Quote-Part Accimmo Pierre de 51%). La livraison est prévue entre juin et septembre 2013 avec une certification BREEAM (méthode d'évaluation de la performance énergétique britannique).



Accimmo Pierre s'est portée acquéreur le 13 novembre 2012 de 2 337 m² de bureaux Rue des Cuers à Dardilly (69), pour un montant de 6,9M€ acte en main. L'immeuble a été livré en novembre 2011 avec une certification THPE.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier indiqué à partir du 3^e trimestre 2012 est calculé selon la définition de l'ASPIM.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2012)	Moyenne 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012
Accimmo Pierre	40	96,5 %	99,1 %	99,1 %	98,9 %	98,8 %

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

Congé du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer (HT/AN)	Commentaire
Gennevilliers (92) ZAC des Barbanniers 2 place des hauts Tilliers	222 m ²	Bureau	Elior Services Propreté et Santé	36 220 €	Départ au 31/12/2012

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel s'élève à 2,46 € par part de plein jouissance, en augmentation par rapport au trimestre précédent.
Date de paiement: 25 janvier 2013.

	Acompte 4 ^e 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 ^{er} octobre 2012	2,46 €	0,036 €	NS	NS	185,00€ **
1 ^{er} novembre 2012	1,64 €	0,024 €	NS	NS	185,00€ **
1 ^{er} décembre 2012	0,82 €	0,012 €	NS	NS	185,00€ **

* Taux en vigueur depuis le 01/07/2012. Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.

** 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 ^{er} trimestre 2012	2 ^e trimestre 2012	3 ^e trimestre 2012	4 ^e trimestre 2012
Accimmo Pierre	7,77 €	1,98 €	2,01 €	2,25 €	2,46 €

P. 5

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2012		
Souscriptions compensées par des retraits du 01/10/2012 au 31/12/2012		7 976
Souscriptions de parts nouvelles du 01/10/2012 au 31/12/2012		249 322
Demandes de remboursement en attente au 31/12/2012		0

Au 31/12/2012				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	2 565 666	153,00 €	11 320	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^{er} 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.

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 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^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**
INVESTMENT MANAGEMENT