

# ACCIMMO PIERRE

Bulletin d'information n°46 du 1<sup>er</sup> trimestre 2010  
valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2010

## Sommaire

> GESTION DU PATRIMOINE  
D'ACCIMMO PIERRE..... 1

> CAPITAL ET DISTRIBUTION ..... 2

> VOTRE SOCIÉTÉ ..... 3

> ACTUALITÉ ..... 3

> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI  
À CAPITAL VARIABLE ..... 4

## Gestion du patrimoine d'Accimmo Pierre

### >>> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

Accimmo Pierre et une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM ont fait l'acquisition d'un immeuble de 4 300 m<sup>2</sup> de bureaux dans le Celtic Parc, à Limonest (69). Le montant total de cette acquisition s'élève à 9,6 M€ acte en mains. La quote part de votre société dans cette indivision est de 50 %.

Livable en juin 2010, ce bâtiment sera principalement occupé par la société Sage (éditeurs de logiciels) dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes. Il répondra au référentiel NF Bâtiments Tertiaires associé à la Démarche HQE Très Haute Performance Energétique.

D'autre part, le locataire Dassault a donné congé, au 31 décembre 2009, des quelque 9 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux qu'il occupait dans l'immeuble de Saint-Jean-de-la-Ruelle – ZI Ingres (45). Le bien reste partiellement loué par LITT Diffusion.

Malgré la très bonne localisation de cet actif, situé dans une zone dynamique, une relocation rapide, en l'état, n'est pas envisageable en raison, notamment, de l'obsolescence des locaux (loués depuis 26 ans au même locataire), mais également du contexte locatif actuel du marché local d'entrepôts (transactions rares au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>).

La société de gestion, en étroite collaboration avec votre Conseil de surveillance, étudie deux options. La première consiste à proposer ces locaux à la vente en l'état. La seconde projetée de valoriser le bien en réalisant une opération de redéveloppement (orientation type BBC – bâtiment basse consommation). Cette dernière opération pourrait s'avérer d'autant plus intéressante que le locataire restant en place, LITT Diffusion, a fait part de son souhait de s'étendre sur une surface plus importante.

### >>> INFORMATIONS FINANCIÈRES

#### RAPPORT LOYERS FACTURÉS / LOYERS FACTURABLES

	2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Estimation loyers facturés	1 497 358 €	542 884 €
Loyers estimés à 100% d'occupation	1 497 358 €	596 541 €
Taux d'occupation financier	100,0 %	91,2 %

# Capital, distribution, marché des parts

## >>> EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU 31 MARS 2010

	Au 31 mars 2010
Souscriptions compensées par des retraits du 01.01.10 au 31.03.10	416
Souscriptions de parts nouvelles du 01.01.10 au 31.03.10	57 748
Demandes de remboursement en attente au 31.03.10	0

## >>> CAPITAL AU 31 MARS 2010

	Au 31 décembre 2009	Au 31 mars 2010
Nombre de parts	243 355	301 103
Nominal	153 €	153 €
Nombre d'associés	1 246	1 500

## >>> DISTRIBUTION

	Montant par part	Prix d'émission de la part	Rendement avant prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus des liquidités
<b><u>RAPPEL</u></b>			
<b>Dividende 2009</b>	9,24 €	185,00 €	4,99 %
<b><u>2010</u></b>			
1 <sup>er</sup> trimestre (mis en paiement : le 28.04.2010)	1,59 €	185,00 €	

L'acompte du premier trimestre 2010, fixé à 1,59 euro par part de pleine jouissance sur la période, est en recul par rapport au trimestre précédent. Cette baisse résulte essentiellement du décalage dans le temps qui existe presque naturellement entre le rythme de collecte des capitaux et celui du placement de ces fonds dans des actifs immobiliers. Le premier témoigne de la confiance des investisseurs privés dans la « pierre papier » et votre SCPI en particulier. Le second garantit la permanence du niveau d'exigence dans le choix des actifs amenés à constituer le patrimoine d'Accimmo Pierre.

Mais, provisoirement, l'augmentation du nombre de parts qui ouvrent droit à la participation au résultat d'une part, le placement de fonds en attente d'investissement en certificat de dépôt rémunéré à quelque 0,50 % l'an d'autre part, conduisent à cette baisse.

Au fur et à mesure de la constitution progressive du patrimoine de votre SCPI, l'impact de ce décalage s'amenuisera.

## Votre société

### >>> ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre se tiendra le 18 juin 2010 à 10h00, 37, place du Marché Saint Honoré, Paris 1<sup>er</sup> (Salon Marshall).

### >>> IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2010 ET DÉCLARATIONS FISCALES 2009

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 31 décembre 2009, soit 168,48 euros la part.

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

Par ailleurs, les récapitulatifs des revenus en vue des déclarations fiscales ont été adressés aux associés fin mars 2010.

## Actualité

### INTERVIEW DE CYRIL DE FRANQUEVILLE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE BNP PARIBAS REIM :



Question :

Nous traversons depuis deux ans un contexte économique et immobilier difficile. Le ressentez-vous ?

C. de F. :

Dans le métier de gestion d'actifs immobiliers, l'impact des difficultés économiques a été limité, en 2009. Les résultats globaux de nos SCPI ont probablement été les meilleurs de ces cinq

dernières années et les distributions généralement augmentées, sans prélever, bien au contraire, sur le report à nouveau. L'année 2010 risque d'être plus difficile. Si, pour certains économistes, le gros de la crise est passé, nous en ressentons une sorte d'effet "retard". Dans le patrimoine de nos SCPI, l'évolution des taux de vacance est à la hausse et cette tendance devrait persister dans les mois à venir. De nombreuses entreprises ont été ou sont fragilisées par la crise. Nous préférons négocier leur maintien dans les lieux, qui passe notamment par des baisses de loyer si les conditions de marché le requièrent. D'ailleurs, l'article 145-39 du Code de Commerce permet à un locataire de demander que son loyer soit révisé aux conditions de marché dès lors que celui-ci a, par le jeu de l'indexation (sur l'indice INSEE du Coût de la Construction dans la grande majorité des baux), augmenté de plus de 25 % par rapport à son niveau de départ. Or, pour les locataires entrés il y a quelques années, c'est souvent le cas.

Question :

Comment faites-vous face à cette situation ?

C. de F. :

Nous avons adopté une démarche volontariste. Nous nous sommes rapprochés des principaux locataires concernés et avons ouvert des négociations

avec eux. Locataires et bailleurs sont gagnants à s'entendre et à choisir la voie de la négociation amiable plutôt que celle de la procédure judiciaire, lourde et aléatoire. Pour nos SCPI, mieux vaut un loyer moindre qu'une vacance, qui peut être longue et pendant laquelle elles devront supporter les charges, la fiscalité locale et, bien souvent, réaliser des travaux.

L'effet de ces renégociations n'a que partiellement joué, en 2009. En revanche, il se fera pleinement sentir à compter de 2010. Ajoutée au risque d'insolvabilité de certains locataires, cette tendance nous fait anticiper des recettes locatives et des résultats orientés à la baisse.

Question :

La distribution pourrait donc baisser ?

C. de F. :

C'est très peu probable. Nos SCPI ont constitué des réserves, que nous appelons le "report à nouveau", et qui représentent généralement plus d'un trimestre de distribution. Cette précaution nous permettra de compenser le recul des résultats et de maintenir la distribution 2010 à son niveau de 2009.

Question :

En conclusion, le placement en SCPI reste-t-il intéressant ?

C. de F. :

Plus que jamais. En ce qui concerne la gestion d'actifs, l'un des grands avantages du placement est la diversification des risques locatifs. Nos SCPI comptent environ 1 800 locataires, des plus grandes entreprises aux plus petites, présentes dans tous les domaines d'activité, ainsi que des administrations. Cette grande variété de locataires et de situations n'est pas à la portée d'un investisseur personne physique.

# 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 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 : 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