



# SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2012

## > INTERVIEW



### INTERVIEW DE JACQUELINE FAISSANT

Président du Directoire  
de BNP Paribas REIM France

**Question :** Quel bilan dressez-vous de l'année 2011 ?

**J.F. :** BNP Paribas REIM France a réalisé une année bien active tant au niveau de la collecte que

des investissements immobiliers. En effet, BNP Paribas REIM France a collecté plus de 400 millions d'euros pour les SCPI dont elle assure la gestion. Cette forte augmentation de la collecte repose notamment sur le succès de trois produits :

- Accimmo Pierre, SCPI à capital variable d'immobilier d'entreprise qui a collecté 160 millions d'euros ;
- Pierre Sélection, SCPI qui privilégie un patrimoine de locaux commerciaux. L'augmentation de capital a été réalisée en moins de 3 mois et a dû clôturer de manière anticipée pour 20 millions d'euros ;
- la SCPI Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) Pierre Avenir 3, lancée au mois de mars 2011, dont la collecte s'est terminée à fin 2011 avec 95 millions d'euros de collecte.

**Question :** Avez-vous atteint vos objectifs fixés en 2011 ?

**J.F. :** La stratégie d'investissement de BNP Paribas REIM France repose sur l'équilibre entre la qualité des investissements immobiliers et la génération des rendements récurrents.

Notre engagement en faveur de l'amélioration des performances énergétiques du patrimoine et du développement durable s'est accru pendant cette année avec de belles réalisations dans la réhabilitation d'immeuble comme par exemple à Vélizy (78) pour la SCPI France Investipierre (VelizyGreen) qui a été achevée dans l'année et d'autres projets verts qui se poursuivent en 2012.

**Question :** Dans un contexte économique morose, pourquoi un tel dynamisme de la Pierre Papier ?

**J.F. :** La dynamique de collecte en 2011 et du début de l'année 2012 est le fruit de l'investissement de

l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France mais aussi des réseaux de distribution, essentiellement banque privée et banque de détail de BNP Paribas. Dans un contexte chahuté, le placement dans la pierre semble privilégié par les épargnants.

Quant au marché secondaire, en moyenne, seuls 2 % du nombre de parts de SCPI s'échangent sur ce dernier. Ces opérations sont en partie dues à des successions ou à des besoins ponctuels de trésorerie.

Cela signifie aussi que la grande majorité des détenteurs de parts ont bien intégré la notion de détention à long terme de ce type d'actif immobilier et de la recherche de distribution dans la durée et la régularité.

**Question :** Comment se sont comportées vos valeurs d'expertise ?

**J.F. :** Les valeurs d'expertise de nos SCPI sont restées dans l'ensemble stables par rapport à 2010 malgré un contexte économique généralisé dégradé. Une fois de plus les SCPI ont prouvé leurs grandes capacités de résistance, l'indexation des loyers contribuant à la stabilité des valeurs.

**Question :** Début 2012 vous avez fusionné des SCPI, quelles sont les SCPI concernées et quel est l'intérêt de ce rapprochement pour les associés ?

**J.F. :** Deux rapprochements ont eu lieu en janvier 2012. Ils concernent d'une part les SCPI Valeur Pierre Alliance Accès Pierre et Valeur Pierre Union ; d'autre part Investipierre et Immobilière Privée France Pierre.

La fusion permet notamment de stabiliser les résultats, à travers une distribution de dividendes plus solide dans la durée.

En effet, une meilleure mutualisation des immeubles et des locataires conforte la régularité des revenus d'exploitation, en atténuant l'incidence de la défaillance ou du départ de certains locataires. Le deuxième avantage est de fluidifier le marché secondaire en le rendant plus dynamique

P. 1

## SOMMAIRE

> INTERVIEW .....	1
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	2
> DISTRIBUTION	
ET MARCHÉ DES PARTS .....	3
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ	
DES PARTS D'ACCIMMO PIERRE ....	4



## > INTERVIEW (suite)

du fait de sa profondeur et de son identification claire, aussi bien par les investisseurs que par les distributeurs, en concentrant l'action commerciale de ces derniers sur un produit visible.

Enfin, la taille du produit permet une gestion plus dynamique, en termes d'arbitrages, de travaux et de gestion des immeubles.

Aujourd'hui Accès Valeur Pierre détient 121 immeubles représentant une valeur vénale de l'ordre de 1,3 milliard d'euros investis essentiellement dans des bureaux situés à Paris et en Région Parisienne. Cette société de taille plus significative aura les moyens de mettre en œuvre une politique de gestion de son patrimoine répondant à l'évolution économique au regard des besoins des locataires et sociétale en lien avec le développement durable. France Investipierre détient près de 200 actifs représentant une valeur vénale de l'ordre de 408 millions d'euros investis principalement en bureaux, répartis également entre Paris, Région Parisienne et Province.

### **Question : Quels vont être les défis à relever en 2012 pour BNP Paribas REIM France ?**

**J.F. :** Ils sont nombreux ! Du point de vue des produits, le développement de BNP Paribas REIM France s'appuiera encore sur les SCPI Accimmo Pierre à capital variable et Pierre Sélection, qui a lancé son augmentation de capital le 8 mars dernier pour une période maximum de 4 mois pour 40 millions d'euros. Aussi, une SCPI fiscale dédiée au logement sera proposée

au deuxième semestre de l'année 2012. D'autres produits en relation avec l'épargne retraite sont également à l'étude.

### **Question : Comment anticipez vous sur le Grenelle de l'Environnement dans la gestion du parc immobilier des SCPI ?**

**J.F. :** Nous préférons envisager cette évolution sociétale comme une opportunité plutôt qu'une contrainte. Une opportunité de rajeunir les actifs et de les rendre encore plus compétitifs, mais aussi d'acquérir un savoir-faire dans la rénovation, en tenant compte des normes environnementales.

Cette évolution nous amène à acquérir une bonne connaissance de nos actifs sous l'angle de leur performance énergétique. Cela passe par des audits, réalisés par des cabinets spécialisés, qui vont nous indiquer quel type d'action mener et à quel coût. En conséquence, notre stratégie sera axée sur la conservation de certains biens et l'engagement de travaux ou au contraire, la cession d'actifs. Ces audits nous permettent également de mieux sélectionner les actifs que nous souhaitons acquérir.

Nous nous rapprochons aujourd'hui de France GBC pour adopter leur méthode pour intégrer des critères de place. L'objectif est, en connaissant intimement les immeubles, de faire en sorte que le patrimoine des SCPI demeure compétitif et permette de capter les locataires dans les meilleures conditions possibles, pour pouvoir durablement verser aux porteurs de parts les dividendes qu'ils attendent.

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### **IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2012 ET DÉCLARATIONS FISCALES**

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 31 décembre 2011, soit 168,48 € la 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 ont été adressés aux associés courant avril 2011.

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'ACCIMMO PIERRE**

L'assemblée générale d'Accimmo Pierre aura lieu le mercredi 06 juin 2012 à 14 heures 30 dans les locaux de la société de gestion : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine).

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### **ACQUISITIONS / VENTES**

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre. Plusieurs offres sont à l'étude à Paris et dans la région de Strasbourg par exemple.

## SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles au 31/03/2012	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012
Accimmo Pierre	30	95,89 %	99,1 %

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

## RELOCATIONS

Adresse	Surface en m²	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)
12, rue de la Buhotiere ZA de la Haie des Cognets 35100 St-Jacques-de-la-Lande	5 018	Activités	Bretagne Services Logistiques (BSL)	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	427	Bureaux	Domusvi Dolceea Participations (DVC Participations)	
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	137	Bureaux	AFENDA	
			<b>Total</b>	<b>316 305 €</b>

## CONGÉS

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)
10, rue de Chevreul 92150 Suresnes	139	Bureaux	Resocom	41 200

## > LE CAPITAL

Au 31 mars 2012	
Souscriptions compensées par des retraits du 01/01/2012 au 31/03/2012	4 698
Souscriptions de parts nouvelles du 01/01/2012 au 31/03/2012	310 659
Demandes de remboursement en attente au 31 mars 2012	0

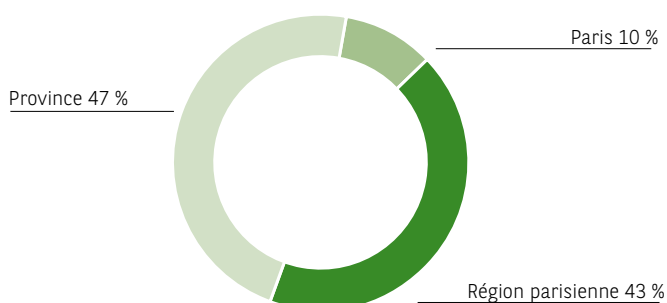
Capital au 31 mars 2012				Au 31 décembre 2011				
SCPI	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Accimmo Pierre	1 758 656	153 €	7 232	1 452 695	153 €	6 142	163,80 €	193,52 €

\* 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).

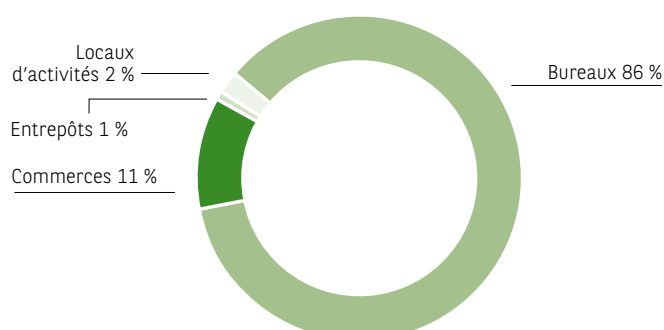
\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

## PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011 (en % de la valeur vénale)

### Par zones géographiques



### Par types d'actifs



## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel est porté à 1,98 € par part de pleine jouissance. Date de paiement : 25 avril 2012.

	Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (13,5 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (37,5 %)	Prix d'émission de la part en euros**
1 <sup>er</sup> janvier 2012	1,98 €	0,054 €	NS	NS	185,00
1 <sup>er</sup> février 2012	1,32 €	0,036 €	NS	NS	185,00
1 <sup>er</sup> mars 2012	0,66 €	0,018 €	NS	NS	185,00

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

\*\* 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)

SCPI	2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012
Accimmo Pierre	7,77 €	1,98 €

## > 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 des 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 Associés » 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 Associés) / 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)