



# ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

## ► ÉDITORIAL



**Anthony GODAT**

*Responsable technique et Responsable  
du développement durable.*

## ► RAPPORT RSE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Que signifie RSE ?

La RSE est la Responsabilité Sociétale des Entreprises. C'est pour une entreprise un rapport factuel sur ses activités et sur l'impact de ses activités sociales, environnementales et économiques.

### En quoi cela change la gestion pour BNP Paribas REIM France ?

L'immeuble est naturellement durable. Les problématiques d'immeubles verts, respectueux de l'environnement aussi bien en théorie qu'en exploitation, sont bien connues de BNP Paribas REIM France. Nous travaillons au verdissement de notre patrimoine et le cadre RSE nous donne l'opportunité de fournir un suivi de nos engagements. Nous avons d'ailleurs rédigé une charte RSE en juin 2013.

### Où vais-je trouver ces engagements ?

La charte RSE de BNP Paribas Reim France est disponible depuis juin 2013 sur notre site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

La démarche se traduit par 15 actions à horizon 2020. Chaque année, nous ferons le point sur l'avancement de ces 15 engagements :

- Inciter les fournisseurs à adopter une démarche environnementale
- Permettre l'accessibilité des personnes handicapées
- Moderniser notre parc immobilier
- Connaître le niveau de performance
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments
- Obtenir des labels environnementaux
- Maîtriser la pollution des sols
- Réduire la consommation d'eau
- Suivre les déchets et les trier
- Favoriser le transport propre
- Renoncer au fioul
- Appliquer le principe zéro amiante
- Assurer la sécurité des personnes
- Impliquer nos property managers
- S'engager en faveur de l'innovation technologique et des énergies propres

### En quoi est-ce utile pour les clients ?

L'enjeu du développement durable et de la performance énergétique concerne au premier chef les bâtiments. Il est donc important que les clients sachent quels engagements concrets leur société de gestion prend pour améliorer leur patrimoine et le préparer aux attentes des locataires de demain.

### Et si ce n'était qu'un effet de mode ?

En partie sans doute. Mais certaines modes perdurent. Les démarches RSE qui inscrivent une action dans le temps s'avéreront sans doute une mode qui va demeurer pour des bâtiments plus durables.

## ► SOMMAIRE

► ÉDITORIAL .....	1
► ACTUALITÉ .....	2
► INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE .....	2
► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	3
► FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS .....	4

## ➤ ACTUALITÉ

### ➤ POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Le marché des bureaux en Île-de-France

1 302 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2013 en Île-de-France, soit une baisse de 29 % par rapport à la même période en 2012. Le segment des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> est le plus affecté (- 50 % comparativement à 2012). Tous les secteurs géographiques n'ont pas connu la même évolution depuis début 2013. Paris hors QCA et la zone Péri-Défense ont subi les plus fortes baisses, faute de grandes transactions. Le marché est également en retrait en Premières Couronnes Nord et Sud. À l'inverse, le Quartier central des affaires de Paris affiche une bonne résistance grâce aux ventes à utilisateurs et quelques grandes transactions, malgré le recul des locations. La Défense affiche une hausse de 49 % des transactions après une année 2012 difficile. Les secteurs de Neuilly - Levallois et de la Boucle Nord complètent le tableau des secteurs dynamiques. De son côté, l'offre à un an poursuit sa lente ascension de trimestre en trimestre (+ 7 % sur un an en octobre 2013) pour atteindre 4,8 millions de m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, le taux de vacance, qui s'établit à 7,2 %, ne devrait progresser que légèrement d'ici la fin de l'année. L'amélioration des perspectives de croissance économique survenue à mi-année ne devrait pas impacter significativement le marché des bureaux. En effet, avec une croissance économique faible et une dégradation du marché de l'emploi francilien, les transactions du marché des bureaux en Île-de-France ne devraient pas dépasser 1,8 million de m<sup>2</sup> (soit - 27 % par rapport à 2012). Néanmoins, la reprise économique attendue plus franche en 2014 (+ 0,8 %) devrait atténuer les situations d'attentisme et entraîner un retour progressif des grandes opérations.

#### Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Avec 12,9 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année 2013, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France confirme son dynamisme, en hausse de + 27 % comparativement à la même période de 2012. Malgré un contexte économique toujours difficile, le marché de l'investissement tire une nouvelle fois son épingle du jeu. Avec 77 % des acquisitions, l'Île-de-France reste sans conteste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de bons résultats, en hausse de + 40 % sur un an. En termes de typologies d'actifs, le bureau reste toujours plébiscité par les investisseurs avec 64 % des montants investis, en phase avec la moyenne de longue période. Les services enregistrent une belle performance avec 19 % des engagements en 2013. Concernant la typologie des acquéreurs, peu de bouleversements par rapport au trimestre précédent, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 44 % des montants investis. Les investisseurs poursuivent leur stratégie de sécurisation des revenus locatifs via l'acquisition des meilleurs actifs situés dans les quartiers d'affaires traditionnels sur des baux de longue durée. Néanmoins, compte tenu des prix élevés, certains investisseurs commencent à se repositionner sur les actifs dits « secondaires » afin d'adopter une stratégie plus opportuniste. Au final, compte tenu de la bonne performance du marché, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 17 et 18 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2013, à comparer aux 17,6 milliards d'euros en 2012

Source: BNP Paribas Real Estate Research 2013

### ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

#### ► Le point sur la collecte

Au cours du troisième trimestre 2013, la collecte s'est élevée à 46 M€, confirmant son rythme soutenu depuis le début de l'année avec 185 M€ collectés.

Les acquisitions sont toujours en phase avec la collecte. Les quatre investissements du trimestre ont été conclus pour une somme totale de 106 M€ acte en main et affichent un rendement moyen de 7,52 %.

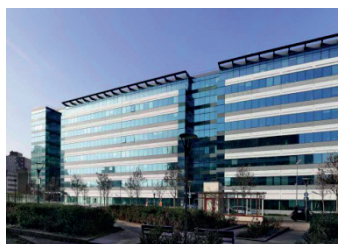
## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ACQUISITIONS

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, 4 acquisitions ont été conclues pour un total de 28 782 m<sup>2</sup> et 106 M€ acte en main.



Le 10 Juillet 2013, la SCPI Accimmo Pierre s'est portée acquéreur du Vaillant MALAKOFF (92), 6 022 m<sup>2</sup> de bureaux pour 30,2 M€ et un taux de rendement de 7,09 % acte en main. L'immeuble est multilocataires et entièrement loué.



L'Européen à Bobigny au 1-3 & 5-7 promenade Jean Rostand, acquis le 25 Juillet 2013, est un immeuble de bureaux multilocataires principalement loué à des administrations publiques. D'une surface de 15 098 m<sup>2</sup>, il affiche un taux de rendement de 7,98 % pour 49,3 M€ acte en main.



Le 10 Juillet 2013, Accimmo Pierre a acquis 6 084 m<sup>2</sup> de bureaux, multilocataires et entièrement loués, à MALAKOFF (92), pour un montant de 22,6 M€ et un taux de 7,74 % acte en main. L'immeuble a été livré en novembre 1993.



Le 1<sup>er</sup> Août 2013, Accimmo Pierre s'est portée acquéreur de 1 578 m<sup>2</sup> de Bureaux au 18 Chemin des Cuers à Dardilly (69) pour un montant de 3,85 M€ et un taux de 7,25 % acte en main. Livré en 2012, il est loué intégralement à 4 locataires sur des baux 6/9 ans.

## ► SITUATION LOCATIVE

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

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30 septembre 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013	Au 30 juin 2013	Au 30 septembre 2013
Accimmo Pierre	44	99,0 %	98,8 %	99,0 %	98,7 %

\*Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### Congé du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
CLERMONT FERRAND (63) - Boulevard Léon Jouhaux	192 m <sup>2</sup>	Bureaux	QUANTUM DÉVELOPPEMENT	
<b>Total</b>	<b>192 m<sup>2</sup></b>			<b>30 K€</b>

### Relocation du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
SURESNES (92) - 10 Rue Chevreul	465 m <sup>2</sup>	Bureaux	NATURA EUROPA	
<b>Total</b>	<b>465 m<sup>2</sup></b>			<b>122 K€</b>

## ► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### ► LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 octobre 2013

	Acompte 3 <sup>e</sup> trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (39,5%)	Prix d'émission de la part en €
1 <sup>er</sup> juillet 2013	2,28 €	-	-	-	187,00 €**
1 <sup>er</sup> août 2013	1,52 €	-	-	-	187,00 €**
1 <sup>er</sup> septembre 2013	0,76 €	-	-	-	187,00 €**

\* Sauf cas de dispense justifiée.

\*\* Depuis le 11 avril 2013.

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 € par part de pleine jouissance)

SCPI	2012	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2 <sup>e</sup> trimestre 2013	3 <sup>e</sup> trimestre 2013
Accimmo Pierre	8,70 €	2,10 €	2,10 €	2,28 €

### Dispense de prélèvement obligatoire

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24 %) avant leur versement et sauf demande de dispense, sous la forme de déclaration sur l'honneur, conforme aux cas prévus par la Loi (Célibataires, veufs/veuves ou divorcés dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 K€, couple soumis à l'imposition commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 K€). Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, vous devrez dorénavant déclarer l'ensemble de vos intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement à titre d'acompte sera imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus. Si la somme des acomptes prélevés s'avère supérieure au montant de l'impôt dû, l'excédent d'impôt sera restitué. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers de vos SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

**Pour l'année 2014** : la demande d'exonération prendra effet pour les revenus versés au titre de 2014, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 30 novembre 2013. Pour les déclarations suivantes, la demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre.

**Un modèle de dispense personnalisé est joint à ce bulletin trimestriel.** Un exemplaire standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique "Télécharger la documentation", ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 3).

**Les associés concernés, pour 2014, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2013 à l'adresse suivante :**

**BNP Paribas REIM France Direction Clients**

**167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex.**

Au 30 septembre 2013	
Souscriptions compensées par des retraits du 01/07/2013 au 30/09/2013	10 966
Souscriptions de parts nouvelles du 01/07/2013 au 30/09/2013	247 675
Demandes de remboursement en attente au 30/09/2013	-

SCPI	Au 30 septembre 2013			Au 31 décembre 2012				
	Nombre de part	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Accimmo Pierre	3 567 371	153,00 €	16 149	2 565 666	153,00 €	11 320	163,17 €	193,21 €

\*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.

## PERFORMANCES 2012

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
3,75 %	4,88 %	4,70 %	-

### Définitions

Le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant) ;

le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

**Le prix d'émission est de 187 € depuis le 11 avril 2013.**

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 **170,30 €** pour une part depuis le 11 avril 2013.

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](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« 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 20 01 (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

L'immobilier d'un monde qui change

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)