

# ACCIMMO PIERRE

Bulletin d'information n°45 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009  
valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2010

## Sommaire

> ÉDITORIAL..... 1

> ACTUALITÉ..... 3

> GESTION DU PATRIMOINE  
D'ACCIMMO PIERRE..... 3

> CAPITAL ET DISTRIBUTION ... 3-4

> VOTRE SOCIÉTÉ ..... 5

> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI  
À CAPITAL VARIABLE ..... 6

**TOUTE L'ÉQUIPE DE  
BNP PARIBAS REIM  
VOUS SOUHAITE UNE EXCELLENTE  
ANNÉE 2010**

## Éditorial



Pour l'immobilier d'entreprise, et notamment le secteur des bureaux, l'année 2009 s'achève un peu mieux qu'elle n'avait commencé. La demande placée et le montant des investissements ont certes nettement reculé, mais pas dans les proportions qu'on pouvait craindre au vu des premiers mois de l'année. D'ailleurs, plus de la moitié des cessions réalisées en 2009 par BNP Paribas REIM pour le compte des SCPI qu'elle gère sont intervenues au dernier trimestre.

Comme vous avez pu le constater dans le précédent bulletin, les actualités étaient largement consacrées aux conséquences du Grenelle de l'Environnement sur l'immobilier de demain. Notamment, mais pas seulement, parce que BNP Paribas REIM, filiale d'un groupe très engagé dans la défense de l'environnement, attache la plus haute importance à cette question cruciale pour les générations et les valeurs futures.

Nos comportements d'investisseur doivent s'adapter. Si la rentabilité financière demeure la condition majeure de nos acquisitions et rénovations, la responsabilité environnementale constituera un critère important dans nos choix stratégiques, notamment dans le souci de préserver à long terme les valeurs vénales.

Améliorer la performance énergétique de votre patrimoine, minimiser tant que faire se peut les conséquences de notre activité et celle de nos locataires sur la qualité de l'air intérieur et extérieur et sur la qualité de l'eau, seront les principaux défis à affronter, avec l'éradication de l'amiante, en cours depuis déjà quelques années. C'est certes une question de responsabilité, mais aussi une question d'anticipation au regard des débats en cours et des conséquences du Grenelle de l'Environnement. Nous devons, chaque fois que possible, choisir la meilleure solution environnementale, car c'est celle-ci qui préservera au mieux la valeur des biens de vos SCPI. Donc, acheter, rénover et louer autrement.

Au cours du dernier trimestre, le taux d'occupation d'Accimmo Pierre s'est maintenu à 100 %. La distribution a ainsi pu être majorée. Du point de vue de la relance de la collecte, la campagne orchestrée par la société de gestion auprès des réseaux de distribution a porté ses fruits. Les nouvelles souscriptions de parts ont notamment permis, dans les derniers jours de 2009, de réaliser un investissement, à Suresnes (92), soit le 4<sup>ème</sup> de l'année.

A l'intention des nouveaux associés, mais également à celle des associés plus anciens, nous rappelons, dans ce bulletin, quelques règles de fonctionnement des SCPI.

**Jacqueline Faisant**  
Président du Directoire

## Rappel de quelques règles de fonctionnement d'une SCPI

Une société civile de placement immobilier (SCPI) est une société d'investissement collectif qui émet des parts dans le public pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier locatif.

Une note d'information, soumise au visa préalable de l'Autorité des Marchés Financiers, est publiée et tenue à disposition de toute personne intéressée. Ce document énonce notamment les conditions de souscription, les modalités de sortie, les règles de fonctionnement et les frais de gestion.

L'assemblée générale des associés est l'organe souverain. Elle se réunit au moins une fois par an. Les comptes et la valorisation du patrimoine sont soumis à son approbation.

*Le bureau de l'assemblée* est composé du Président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Le Président de l'assemblée générale est désigné conformément aux statuts : il peut s'agir, selon les cas, de la société de gestion, du Président du conseil de surveillance ou d'un associé présent élu par l'assemblée.

Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres présents disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau certifie exacte la feuille de présence et signe le procès-verbal de l'assemblée.

La fonction de scrutateur est une fonction volontaire, ponctuelle et limitée. La signature de la feuille de présence par les scrutateurs est considérée comme un droit et non comme une obligation.

*Tout associé* peut s'exprimer sur les résolutions, soit en séance, soit en retournant le formulaire annexé à la convocation qui lui permet soit de voter par correspondance résolution par résolution, soit de

donner procuration au Président de l'assemblée qui, conformément à la loi, votera en faveur des résolutions présentées ou agréées par la société de gestion ou à un mandataire-associé de la SCPI qui sera présent à l'assemblée.

Toutefois, *pour la désignation des membres du conseil de surveillance*, il ne peut être donné procuration, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La loi a prévu au sein de la SCPI un conseil de surveillance qui est composé d'au moins sept porteurs de parts désignés par l'assemblée générale, avec un nombre maximum fixé par les statuts. Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la société de gestion, de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la société et d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion : il ne peut en aucun cas se substituer à la société de gestion, qui dispose seule des attributions de gestion de la société et d'application des décisions prises en assemblée générale ou relevant des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, la réglementation et les statuts.

La SCPI est gérée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La société de gestion est désignée dans les statuts, ou par décision de l'assemblée générale à la majorité des voix. La société de gestion représente la société gérée à l'égard des tiers.

# Actualité

## SUPPRESSION DE LA TAXE PROFESSIONNELLE : QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES BAILLEURS ?

Quelques jours après le vote de la loi de finance 2010 par le Parlement, il est encore difficile de mesurer précisément les conséquences des mesures fiscales annoncées, au premier rang desquelles la réforme de la fiscalité locale.

Ce qui est sûr, c'est que la taxe professionnelle est supprimée depuis le 1er janvier 2010. Elle est remplacée par une cotisation économique territoriale (CET), dont une partie ressemble à la taxe professionnelle, dans son assiette et son mode de calcul ; cette cotisation foncière des entreprises (CFE) est théoriquement à la charge des entreprises locataires, sous réserve de précisions de la part de l'administration fiscale. D'autre part, est créée une cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), à la charge des propriétaires. Cette taxe concerne tous les actifs, sauf le résidentiel.

En conséquence, les personnes physiques ou morales, notamment les sociétés immobilières, qu'elles soient commerciales, comme les SIIC, ou même civiles, comme les SCPI ou les SCI, devront s'acquitter de la CET dès lors que leur chiffre d'affaires dépasse 152 500 euros.

Toutefois, le législateur a prévu une application « en sifflet » de ce nouvel impôt, dont la pleine application n'interviendra qu'en 2019. Par ailleurs, il a instauré un système dégressif qui minimise l'écart global entre les taxes payées en 2009 et celles théoriquement dues à parti de 2010.

Ces deux mesures permettent de réduire grandement l'impact de cette nouvelle taxe pour les SCPI.

## Gestion du patrimoine d'Accimmo Pierre

### >>> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

#### RELOCATION ET CONGÉ DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, aucun congé, ni aucune relocation n'a été enregistré. Le taux d'occupation du patrimoine se maintient à 100 %.

#### ACQUISITION DU TRIMESTRE

Le 30 décembre 2009, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de 2 676 m<sup>2</sup> de bureaux sis 10, rue Chevreul, à Suresnes (92). L'ensemble des locaux est loué à six sociétés. Le prix (acte en main) de cet actif s'élève 8,9 millions d'euros.

## >>> INFORMATIONS FINANCIÈRES

### RAPPORT LOYERS FACTURÉS / LOYERS FACTURABLES

	2008	1 <sup>er</sup> trimestre 2009	2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	4 <sup>ème</sup> trimestre 2009
Estimation loyers facturés	798 482 €	281 999 €	287 471 €	464 292 €	463 596 €
Loyers estimés à 100% d'occupation	1 028 912 €	281 999 €	287 471 €	464 292 €	463 596 €
Taux d'occupation financier	77,6 %	100 %	100 %	100 %	100 %

## Capital et distribution

### >>> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Au 31 décembre 2009
Souscriptions compensées par des retraits du 01.10.09 au 31.12.09	1 868
Souscriptions de parts nouvelles du 01.10.09 au 31.12.09	30 079
Demandes de remboursement en attente au 31.12.09	-

### >>> CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Au 31 décembre 2008	Au 31 décembre 2009
Nombre de parts	60 199	243 355
Nominal	153 €	153 €
Nombre d'associés	211	1 246

## >>> DISTRIBUTION

	Montant par part	Prix d'émission de la part	Rendement avant prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus des liquidités
<b>RAPPEL</b>			
<b>Dividende 2008</b>	9,00 €	178,00 € au 31 décembre 2008	5,06 %
<b>2009</b>			
1 <sup>er</sup> trimestre (mis en paiement : le 24.04.2009)	2,25 €* 2,31 €* 2,19 €* 2,49 €*	185 € depuis le 10 mars 2009	
2 <sup>ème</sup> trimestre (mis en paiement : le 24.07.2009)			
3 <sup>ème</sup> trimestre (mis en paiement : le 28.10.2009)			
4 <sup>ème</sup> trimestre (mis en paiement : le 25.01.2010)		185,00 €	5,00 %

\* pour une part portant jouissance au premier jour du trimestre

## Votre société

### >>> CHANGEMENT DE RÉGIME FISCAL

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 30,1 %, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 12,1 % à la source et imposition à l'IR), devront impérativement le faire savoir à la société de gestion avant le **31 mars 2010**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année 2010 ne pourra être enregistrée.

### >>> APPEL À CANDIDATURES

Les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2010. En outre, un poste reste toujours à pourvoir. Les candidatures qui seront présentées à la prochaine assemblée, peuvent être adressées jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010 à la société de gestion qui les transmettra à votre Conseil. Elles doivent être accompagnées d'une brève note de présentation mentionnant l'âge, les références professionnelles et les activités exercées au cours des cinq dernières années.

# 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