



SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information n°49 du 4^e trimestre 2010
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2011

> INTERVIEW



INTERVIEW DE SYLVIE PITTICCO,
Secrétaire Générale et Directeur
Financier de BNP Paribas REIM

Question : quel est le rôle du Secrétariat Général dans une société de gestion de portefeuille ?

S.P. : L'asset management immobilier constitue le cœur de métier d'une société

de gestion de portefeuille telle que BNP Paribas REIM. Mais il doit nécessairement s'appuyer sur les fonctions support comme notamment les finances, le back office titres, le juridique, le contrôle de gestion, la communication, fonctions support que le Secrétariat Général a en charge de coordonner.

Question : Pouvez-vous nous préciser plus particulièrement l'activité du Pôle Finances ?

S.P. : Les principaux volets de son activité sont l'enregistrement comptable des opérations quotidiennes (recettes, dépenses), l'arrêté trimestriel et annuel des comptes, bien entendu, mais aussi la gestion de la trésorerie, les prévisions de résultat, le traitement de la fiscalité et, ceci, société par société, ainsi que le contrôle de gestion.

Question : c'est donc vous qui décidez de la distribution ?

S.P. : Il appartient à la société de gestion de décider, en bonne intelligence avec le Conseil de surveillance concerné, des acomptes à distribuer. Nous déterminons le résultat distribuable, qui doit ensuite être validé par le Commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale. Enfin, les associés réunis en assemblée générale doivent en approuver annuellement le montant.

Question : vous avez parlé de prévisions...

S.P. : Oui, notamment en matière de résultat distribuable, nous établissons des prévisions sur trois années.

Ce travail est réalisé conjointement avec l'asset management : sont notamment prises en compte l'évolution des situations locatives et la stratégie d'investissement de la société (en matière de travaux, ventes, achats, distribution de plus-values...).

Nous actualisons ces prévisions chaque trimestre : nous les comparons aux résultats enregistrés et analysons les écarts éventuels afin d'ajuster ou de rectifier, si besoin est, les hypothèses.

L'objectif est non seulement d'avoir une visibilité sur le potentiel de

distribution d'une société, mais également de permettre des prises de décisions stratégiques.

Question : comment est gérée la trésorerie d'une SCPI ?

S.P. : elle est gérée au jour le jour et au plus près, en fonction des fonds dont dispose la société et d'un échéancier des recettes et des dépenses (y compris le cas échéant les fonds provenant de ventes ou acquisitions en cours de réalisation). Elle s'opère dans le respect des règles édictées par un Comité financier, qui se réunit mensuellement.

Question : quelles sont ces règles ?

S.P. : Elles sont nombreuses, mais l'une des règles essentielles consiste à répartir les placements de trésorerie entre différents établissements bancaires, impérativement choisis parmi ceux qui sont cotés "A3" ou "P3" par les agences de notation. Il n'est pas question de déroger à cette règle prudentielle, quand bien même nous pourrions obtenir une meilleure rémunération dans d'autres établissements.

Question : vous avez également en charge la fiscalité ?

S.P. : En effet. Il faut savoir que les règles comptables et les règles fiscales ne sont pas les mêmes.

En comptabilité, les recettes et les dépenses sont enregistrées dès lors qu'elles sont dues ou engagées, même si elles n'ont pas été perçues ou décaissées au cours de la période.

En matière fiscale, ce qui compte, c'est ce que la société a réellement encaissé et décaissé au cours de l'année concernée. Ceci oblige à retraiter, chaque année, la comptabilité de chacune des SCPI, dans une optique fiscale, afin de permettre aux associés de disposer des éléments nécessaires à la déclaration de leurs revenus.

Question : enfin, et le contrôle de gestion ?

S.P. : c'est effectivement une autre facette de notre activité. Sa mission est de s'assurer de la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise et des moyens engagés, afin de gagner en efficacité.

Question : votre conclusion ?

S.P. : Le rôle du Secrétariat Général est donc pluriel. Il fait appel à des compétences et des connaissances techniques très diverses. Chacune des activités précitées participe par son savoir-faire à la bonne gestion des actifs gérés et des fonds que nous confient nos clients.

SOMMAIRE

> INTERVIEW	1
> ACTUALITÉ	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	3
> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS	3
> LE CAPITAL	3
> LA DISTRIBUTION	3/4
> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE	4

BNP PARIBAS REIM DÉMÉNAGE

Depuis fin janvier 2011, BNP Paribas REIM a installé son siège social et ses bureaux dans de nouveaux locaux :

167 quai de la bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (92867 ISSY LES MOULINEAUX Cedex).

Les numéros de téléphone et de fax des Relations Associés restent inchangés :

Téléphone : 01 55 65 23 55 - Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 28 25

> ACTUALITÉ

CONJONCTURE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

BONNE DYNAMIQUE DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

En 2010, malgré un contexte économique et financier encore instable, le marché des bureaux en Île-de-France s'est replacé au dessus du seuil des 2 millions de m² commercialisés. Paris intra-muros aura été le secteur le plus dynamique en termes de demande placée. Le réajustement des valeurs locatives depuis 2009 et la qualité de certains actifs expliquent cette tendance. Aujourd'hui, l'essentiel de la correction étant faite, les loyers devraient se stabiliser, voire, plus exceptionnellement, augmenter dans certains secteurs comme le Quartier Central des Affaires de Paris. Après trois années consécutives de hausse, l'offre disponible à un an de bureaux s'est stabilisée en 2010. L'interruption du cycle haussier s'explique principalement par la reprise des transactions et le recul des mises en chantier depuis 2008. En 2011, les perspectives de croissance économique se fragilisent (autour de + 1,3 % contre + 1,6 % en 2010) et les créations d'emplois seront certainement faibles. Dans ces conditions, les transactions devraient se stabiliser dans une fourchette comprise entre 2,1 et 2,3 millions de m² tandis que l'offre disponible à un an pourrait légèrement diminuer dès 2011, se situant entre 4,6 et 4,8 millions de m².

UNE OFFRE DE BUREAUX ÉLEVÉE EN RÉGIONS

En Régions, l'année 2010 est globalement caractérisée par un ajustement du marché des bureaux avec une stabilisation de l'offre et une reprise des transactions. La plupart des marchés ont retrouvé leur volume moyen de commercialisation grâce notamment au retour des grandes transactions. Le secteur public a d'ailleurs fortement contribué aux bons niveaux de transactions dans les capitales régionales. La forte hausse de l'offre disponible à un an constatée depuis deux ans est enrayée grâce à une bonne consommation des bureaux neufs. Toutefois, cette tendance favorable ne doit pas masquer deux phénomènes qui vont très certainement peser sur les marchés en 2011. Dans un premier temps, l'augmentation de l'offre de bureaux de seconde main se poursuit, ne répondant pas toujours à la demande exprimée. Par ailleurs, si l'offre neuve se résorbe, les mises en chantier sont quasiment interrompues. Faute d'offres neuves disponibles et de chantiers engagés, les trois secteurs "prime" de régions (Lyon Part-Dieu, Euro-Méditerranée et Euralille) risquent de connaître une activité limitée durant les deux prochaines années.

UN MARCHÉ DES ENTREPÔTS CONVALESCENT

Après s'être retourné en 2009, le marché des entrepôts est entré

en convalescence en 2010. À l'image des indicateurs économiques auxquels le secteur de la logistique est si sensible (consommation des ménages, échanges extérieurs, production industrielle), il reste fébrile. En particulier, l'offre disponible, notamment de seconde main, demeure importante. Toutefois, de véritables signes d'embellie ont été perceptibles, avec la remontée des volumes commercialisés en Région parisienne et le retour progressif des logisticiens et des grandes transactions. Si les loyers subissent toujours une pression à la baisse, à l'exception des secteurs "prime", la situation devrait continuer de s'améliorer lentement en 2011, avec une stabilisation globale de l'offre disponible.

FORTE RÉSISTANCE DES COMMERCES

En 2010, le marché des commerces a été l'un des marchés de l'immobilier d'entreprise le plus préservé. La consommation des ménages et les chiffres d'affaires des enseignes se sont redressés par rapport à 2009. La demande de locaux commerciaux a été plus dynamique et plus diversifiée. En particulier, les enseignes alimentaires, les marques internationales, notamment de prêt-à-porter, la restauration rapide, ont été particulièrement actives. La concurrence s'est accrue sur les emplacements "prime", offrant le plus fort potentiel de flux et de chiffres d'affaires, préservant par conséquent des loyers élevés. En 2011, grâce au maintien d'une croissance de la consommation privée (autour de + 1 %), le marché des commerces devrait rester dynamique.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RECHERCHE DE SÉCURITÉ

Au cours de l'année 2010, les volumes investis en France en immobilier d'entreprise dépasseront vraisemblablement le seuil des 10 milliards d'euros. L'amélioration des conditions de financement et l'attractivité des rendements immobiliers, comparée notamment aux obligations d'État, justifient cette tendance. Malgré la reprise, les investisseurs restent averses au risque et privilégient principalement les actifs sécurisés. Compte tenu de la forte concurrence sur ces actifs, le taux de rendement "prime" poursuit sa contraction amorcée au cours du 2^{ème} semestre 2009. En 2011, les volumes investis devraient être légèrement supérieurs, compris entre 11 et 12 milliards d'euros. Cette évolution restera limitée par une croissance économique atone et des marchés sous-jacents toujours fragiles.

(Source : BNP Paribas Real Estate Research France)

TOUTE L'ÉQUIPE DE BNP PARIBAS REIM VOUS SOUHAITE UNE EXCELLENTE ANNÉE 2011.

APPEL À CANDIDATURES

Les mandats des sept membres du Conseil de Surveillance d'Accimmo Pierre arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les candidatures peuvent être adressées jusqu'au **25 février 2011** à la société de gestion, qui les transmettra au Conseil. Les courriers devront être accompagnés d'une brève note de présentation mentionnant l'âge, les références professionnelles et les activités exercées au cours des cinq dernières années.

DERNIÈRE MINUTE

L'Assemblée générale extraordinaire d'Accimmo Pierre s'est réunie le 26 janvier 2011 sur deuxième convocation. Près de 45 % des associés se sont exprimés. Plus de 97 % des votants ont approuvé la proposition de porter le capital maximum statutaire à 250 millions d'euros. En outre, 98,5 % d'entre eux ont pris en compte les arguments développés, tant par le Conseil de Surveillance que par la société de gestion, et ont rejeté la transformation de la SCPI en OPCI.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

Au cours du trimestre, la SCPI Accimmo Pierre a acquis "Le Newton", un immeuble de bureaux d'une surface de 3127 m² et de 99 emplacements de parking, à Villeneuve-d'Ascq (59). L'actif est loué à 77 % aux sociétés Schneider Electric France, A-Construct et GSF Pluton. Le solde des surfaces vacantes fera l'objet d'une garantie locative (loyer, charges, franchises, paliers) d'une durée de 24 mois de la part du vendeur. Le prix acte en main de cet immeuble s'est élevé à 5,7 millions d'euros.

Accimmo Pierre a également acquis, au prix acte en main de 3,9 millions d'euros, l'immeuble "Le Millenium", à Mérignac (33). D'une superficie de 1824,5 m² de bureaux, cet actif comprend un niveau de sous-sol, deux étages à usage de bureaux ainsi que 78 emplacements de parking. Il est loué en totalité à deux locataires : Siemens et SAFIG.

Enfin, à Paris 11^e arrondissement, 1 passage du Trône et 3 bis - 3 ter boulevard de Charonne, Accimmo Pierre a acquis, au prix acte en main de 14,46 millions d'euros, un immeuble à destination de bureaux d'une surface de 3027 m². Cet actif comprend un troisième sous-sol à destination de parking comprenant 25 emplacements de stationnement, un deuxième sous-sol à destination de parking (23 emplacements) et à destination de locaux d'archives, un premier sous-sol à destination de bureaux ainsi qu'un rez-de-chaussée et cinq étages à destination de bureaux. Le bien est entièrement loué à un seul locataire, American Express Voyages, en vertu d'un bail commercial de 1999 renouvelé, avec prise d'effet le 1^{er} avril 2009, pour 9 ans, dont 6 ans fermes.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2010)	Moyenne annuelle 2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010	Au 31/12/2010
Accimmo Pierre	19	100,0 %	91,2 %	94,5 %	90,4 %	95,9 %

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

Les 1601 m² de bureaux situés rue Bergère, à Paris 9^e (quote-part Accimmo Pierre : 50 %), libérés au cours du troisième trimestre par le groupe Marsans International ont été repris, à compter du 15 novembre, par la société Sodistour à un loyer annuel total de l'ordre de 206500 euros (quote-part Accimmo Pierre : 103250 euros).

P. 3

> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

AU 31 DÉCEMBRE 2010

Souscriptions compensées par des retraits du 01/10/10 au 31/12/2010	814
Souscriptions de parts nouvelles du 01/10/10 au 31/12/2010	92045
Demandes de remboursement en attente au 31 décembre 2010	-

> LE CAPITAL

Capital au 31 décembre 2010				Au 31 décembre 2009				
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	579 039	153 €	2 654	243 355	153 €	1 246	166,13	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.

> LA DISTRIBUTION

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 31,3 %*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 12,3 %* et imposition à l'IR), devront en informer la société de gestion **avant le 31 mars 2011**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

* Taux applicables depuis le 1/1/2011.



L'acompte trimestriel est maintenu à 2,13 euros par part de pleine jouissance. Date de paiement : 25 janvier 2011.

	Acompte 4 ^e trim. 2010 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (12,3 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (31,3 %)	Prix d'émission de la part en euros
1 ^{er} octobre 2010	2,13 €	0,09 €	0,01 €	0,03 €	185,00**
1 ^{er} novembre 2010	1,42 €	0,06 €	ns	0,02 €	185,00**
1 ^{er} décembre 2010	0,71 €	0,03 €	ns	0,01 €	185,00**

* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

** depuis le 10 mars 2009

Au 1^{er} janvier 2011, le taux des prélèvements sociaux est passé de 12,1 % à 12,3 % et celui du prélèvement forfaitaire libératoire de 30,1 % à 31,3 %. Les plus-values sur cessions immobilières sont désormais imposées au taux de 19 %, contre 16 %, précédemment.

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^e trimestre 2010	3 ^e trimestre 2010	4 ^e trimestre 2010
Accimmo Pierre	9,24	1,59	1,59	2,13	2,13

> 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 : 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 : BNP Paribas REIM, 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 Associés" de BNP Paribas REIM)

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

www.reim.bnpparibas.fr

Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) • Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 28 25