



SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 2^e trimestre 2012
Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

> ÉDITORIAL



Au nom des équipes de BNP Paribas REIM France, votre société de gestion, je tiens à témoigner mes remerciements à chacun des associés ayant pris part aux assemblées générales annuelles en se déplaçant ou en transmettant son vote.

Ces moments constituent, pour les associés et BNP Paribas REIM France, un lieu d'échange privilégié sur la gestion et l'évolution de vos SCPI, permettant d'expliciter la stratégie de chaque société, en réponse aux interrogations des porteurs de parts sur leurs placements.

Votre participation à ces assemblées est donc primordiale car elle permet de faire entendre votre voix au travers de vos votes. Quelques assemblées ont notamment eu pour objet de désigner vos représentants au sein des conseils de surveillance.

Rappelons le rôle de cet organe qui relaie les attentes des associés auprès de BNP Paribas REIM France et veille à la bonne gestion de leur SCPI.

Vos représentants élus se réunissent généralement plusieurs fois par an. Ces réunions sont l'occasion pour la société de gestion de présenter un rapport d'activité portant sur l'ensemble des aspects du quotidien de vos SCPI, au premier rang desquels la gestion immobilière et comptable, le marché des parts, les investissements et ventes d'actifs ou bien encore les travaux.

Les membres élus expriment leur avis, questionnent la société de gestion ou demandent des analyses complémentaires sur l'ensemble de ces aspects. Afin de suivre avec davantage d'efficacité des sujets ciblés, certains conseils de surveillance ont même créé des commissions thématiques permettant d'approfondir certains sujets, les investissements ou les comptes, par exemple.

Ce dialogue entre la société de gestion et vos représentants est ainsi productif d'intérêts pour tous.

Par ailleurs, ce début d'année a été marqué par des élections et divers travaux, notamment avec l'AMF et le Trésor, qui déboucheront au second semestre 2012, pour partie, sur quelques réformes ou modifications pouvant impacter les sociétés de gestion, l'immobilier en général et la fiscalité des particuliers. Votre société de gestion, BNP Paribas REIM France, veillera particulièrement à vous informer de ces évolutions.

Je souhaite à chacun d'entre vous un excellent été.

JACQUELINE FAISSANT

Présidente de BNP Paribas REIM France

P. 1

SOMMAIRE

- > ÉDITORIAL 1
- > ACTUALITÉ..... 2
- > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE 3
- > DISTRIBUTION
ET MARCHÉ DES PARTS 5
- > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ
DES PARTS D'ACCIMMO PIERRE 6



> ACTUALITÉ

POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE REPLI DU VOLUME DES TRANSACTIONS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2012

Avec 514 000 m² commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2012, le marché des bureaux en Île-de-France affiche une baisse de 18% comparativement à la même période de 2011. Ce repli significatif rompt avec la dynamique des transactions enregistrée l'année dernière. Néanmoins, il est raisonnable de noter que le volume des transactions reste dans la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 532 000 m².

De son côté, l'offre à un an poursuit sa tendance baissière en atteignant 4,3 millions m² à la fin du 1^{er} trimestre 2012. Cette évolution repose essentiellement sur la diminution des surfaces neuves et restructurées (-10% comparativement à fin 2011, soit près de 110 000 m²) car les grands utilisateurs continuent de privilégier les actifs neufs. Cette tendance, conjuguée à la forte contraction desancements « en blanc » depuis fin 2008, provoque aujourd'hui une segmentation du marché des bureaux entre une offre neuve insuffisante et des locaux de seconde main en nombre important.

Le ralentissement de la croissance économique française (+0,5% en 2012 contre +1,7% l'année dernière) et la reprise des destructions d'emplois (-25 000 postes attendus cette année) provoquent aujourd'hui un attentisme des entreprises dans leurs projets immobiliers. Dans ces conditions, le volume des transactions devrait diminuer en 2012, compris entre 2 et 2,2 millions de m². De leur côté, l'offre à un an et le taux de vacance devraient peu évoluer, se situant respectivement autour de 4,4 millions de m² disponibles et 7,2% du parc.

LES COMMERCE EN FRANCE RALENTISSEMENT DE LA CONSOMMATION ET RENCHÉRISSEMENT DES EMPLACEMENTS « PRIME »

Ces derniers mois, le marché du commerce aura connu la finalisation de transactions emblématiques de grandes enseignes internationales comme Mac ou Tiffany's sur les Champs Élysées à des valeurs locatives jamais égalées, ainsi que la livraison en fanfare de grands centres commerciaux, tels que Confluence à Lyon ou l'Atoll à Angers.

Dans un environnement concurrentiel accru entre les marques, révolutionné de surcroît par l'explosion du e-commerce, disposer d'une « vitrine » prestigieuse peut permettre de se singulariser sur le marché, de développer son identité. L'engouement pour les emplacements « prime » a diffusé ses effets dans des quartiers hier moins concurrentiels, comme Saint-Germain ou Le Marais à Paris, où là aussi les valeurs ont explosé. Toutefois, la compétition pour le « prime », gage d'une visibilité et d'alléchantes perspectives de fréquentation ainsi que de chiffres d'affaires, est le jeu d'une partie seulement des acteurs du commerce.

En effet, parallèlement à l'euphorie palpable dans certains secteurs, d'autres sont davantage à la peine. Certains projets de centres commerciaux ont été abandonnés ou reportés comme l'Aréna à Bordeaux. D'autres récemment livrés affichent des résultats décevants. Si certaines enseignes internationales ont des stratégies d'implantation agressives, quitte à payer le prix fort, d'autres freinent leurs stratégies d'expansion (Hollister, New Look). Par ailleurs, cette course au meilleur emplacement est surtout celle des réseaux, en particulier de l'équipement de la personne et de la beauté-santé, les commerçants indépendants déclarant souvent forfait, faute de pouvoir assumer les niveaux de loyer atteints.

Dans un contexte économique et politique incertain, il est probable que la consommation des ménages continue de se dégrader au cours de l'année. Les dernières enquêtes de conjoncture montrent toutefois des ménages et des commerçants moins pessimistes que ces derniers mois sur leur situation et leurs perspectives. L'amplitude des valeurs locatives entre emplacements « prime » et emplacements secondaires devrait encore s'accroître.

INVESTISSEMENT EN FRANCE LES SERVICES PRENNENT LE RELAIS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BANALISÉ

Avec 2,2 milliards investis au 1^{er} trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1^{er} trimestre 2011. Notons cependant que le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (hors services) a enregistré une baisse de 12 % sur cette période. L'hôtellerie a en effet contribué à renforcer le marché de l'investissement en ce début d'année avec une progression des volumes de 72 %.

Si les actifs « prime » (immeubles de qualité, bien positionnés loués à des locataires de renom sur une longue période) restent les cibles privilégiées des acquéreurs, l'offre reste rare sur cette typologie d'actifs. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande justifie la progression des valeurs vénales des immeubles « prime » au cours de ces 2 dernières années, ainsi que la faiblesse du taux de rendement « prime » qui s'établit à 4,70 % pour les meilleurs actifs situés dans le quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA).

Après avoir enregistré plus de 18 milliards d'euros en 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise en France devrait marquer un ralentissement en 2012. La crise de la dette souveraine, le ralentissement anticipé du marché utilisateurs ainsi que les difficultés de financement représentent des freins au développement du marché. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

> VOTRE SOCIÉTÉ

LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 6 juin dernier. À cette occasion, 2 305 associés, représentant 38,88 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

Cette assemblée a permis de renouveler en partie le Conseil de surveillance de votre SCPI. Il se compose désormais comme suit : Christian BOUTHIE (Président), Jacques CASSORET, Bernard DEMANGEON, François FERRUS, Marie-Anne FORTIN, Patrick KONTZ, Christian LEFEVRE, Yves PERNOT, Jean-Louis VILLANDRE, AXA France VIE représentée par Eddy N'GUYEN et SC PABIM représentée par Jacques TOURNIER.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS / VENTES

Trois acquisitions ont été conclues au cours du trimestre :

Le 16 avril 2012, la SCPI a acquis un immeuble en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à Schiltigheim (67) dont la livraison est prévue en mai 2013. Cet immeuble de bureaux réalisé par la société Vinci et acheté au prix acte en main de 6,95 M€ développera une surface utile de 3 108 m².

Le 14 juin 2012, la SCPI a acquis l'immeuble « **Périgares B** », immeuble de bureaux de 8 837 m², situé à Fontenay sous Bois (94), au prix acte en main de 30,1 M€.

Le 15 juin 2012, la SCPI a acquis l'immeuble « **Plein Sud** », immeuble de bureaux de 6 328 m², situé à Arcueil (94), au prix acte en main de 24,33 M€.



SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2012)	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012
Accimmo Pierre	33	96,5 %	99,1 %	99,1 %

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

À titre d'information, à compter du 1^{er} juillet 2012, les indicateurs de la performance financière des SCPI, notamment le **Taux d'occupation Financier (TOF)**, seront calculés par toutes les sociétés de gestion selon une modalité identique, élaborée par l'ASPIM et validée par l'AMF.

Pour mémoire, le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, relatifs aux immeubles acquis et livrés (sont donc exclus les immeubles objets d'un contrat de vente à terme, ou en état futur d'achèvement). Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Le TOF est présenté chaque trimestre dans le bulletin trimestriel d'information. Le TOF annuel sera la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Cette nouvelle méthode, qui sera appliquée à compter du 1^{er} juillet, devrait très peu impacter le taux d'occupation financier tel que calculé pour votre SCPI jusqu'au 30 juin 2012.

RELOCATIONS

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)
SURESNES (92) 10, rue de Chevreur	114 m ²	Bureaux	AXEAL CONSULTANT	
SURESNES (92) 10, rue de Chevreur	109 m ²	Bureaux	ECOME ENTREPRENDRE	
TOTAL	223 m²			54 000 €

CONGÉS

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)	Commentaires
SURESNES (92) 10, rue de Chevreur	114 m ²	Bureaux	RESOCOM	29 000 €	Ré loués à AXEAL CONSULTANT

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel est porté à 2,01 euros par part de pleine jouissance.

Date de paiement : 25 juillet 2012.

	Acompte 2 ^e trim. 2012 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5%)*	Prix d'émission de la part en euros
1 ^{er} avril 2012	2,01 €	0,108 €	0,0167 €	0,0427 €	185,00**
1 ^{er} mai 2012	1,34 €	0,072 €	ns	ns	185,00**
1 ^{er} juin 2012	0,67 €	0,036 €	ns	ns	185,00**

* Taux en vigueur depuis le 01/07/2012.

** 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 de pleine jouissance)

SCPI	2011	1 ^{er} trimestre 2012	2 ^e trimestre 2012
Accimmo Pierre	7,77 €	1,98 €	2,01 €

LE CAPITAL

Au 30 juin 2012		
Souscriptions compensées par des retraits du 01/04/2012 au 30/06/2012		2 878
Souscriptions de parts nouvelles du 01/04/2012 au 30/06/2012		325 942
Demandes de remboursement en attente au 30 juin 2012		0

SCPI	Capital au 30/06/2012			Au 31/12/2011				
	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	2 081 720	153,00 €	8 875	1 452 695	153,00 €	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.

> 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^{er} jour du quatrième mois qui suit celui de la souscription.

CONDITIONS DE CESSION 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.

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 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^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**
INVESTMENT MANAGEMENT