

# ACCIMMO PIERRE

Bulletin d'information n°47 du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010  
valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2010

## Sommaire

- > ÉDITORIAL..... 1
- > ACTUALITÉ..... 1-2
- > GESTION DU PATRIMOINE  
D'ACCIMMO PIERRE..... 2-3
- > CAPITAL ET DISTRIBUTION ..... 3
- > FONCTIONNEMENT DE LA SCPI  
À CAPITAL VARIABLE ..... 4

## Éditorial



Tout d'abord, un grand merci à ceux qui ont bien voulu prendre part à l'assemblée générale annuelle d'Accimmo Pierre. Elle a permis aux associés présents de dialoguer avec leur Conseil de Surveillance et avec la société de gestion. Il y a trois mois, je faisais part de mes craintes quant à l'évolution des taux d'occupation des SCPI investies en immobilier d'entreprise. Ce trimestre, le taux d'occupation progresse permettant

de maintenir la distribution trimestrielle au même niveau qu'au premier trimestre de l'année.

Phénomène marquant de ces derniers mois, la faveur des épargnants et des investisseurs pour le produit SCPI se confirme, comme en témoigne le niveau des fonds collectés, tant sur le marché primaire que sur le marché secondaire.

Votre société de gestion poursuivra ses efforts pour que les prochains mois confirment ces résultats.

**Jacqueline Faisant**  
Président du Directoire

## L'ÉQUIPE DE BNP PARIBAS REIM VOUS SOUHAITE UN EXCELLENT ÉTÉ.

### ACCIMMO PIERRE : CHIFFRES CLÉS 2009

Veillez prendre connaissance des chiffres clés 2009 de la SCPI ACCIMMO PIERRE. :

Loyers facturés	1,5 million d'euros
Produits financiers	63 700 euros
Dotation à la PGR	141 000 euros
Distribution	9,24 euros par part
Report à nouveau cumulé (soit 2,9 mois de distribution)	2,27 euros par part
Parts souscrites en 2009	187 274
Retraits en 2009	4 118

Ce tableau annule et remplace celui publié à la page 2 du rapport annuel 2009.

## Actualité

### LE MARCHÉ FRANCILIEN DE BUREAUX

#### La demande de bureaux

Un peu plus d'un million de m<sup>2</sup> ont trouvé preneurs, au cours du premier semestre 2010. Ce chiffre marque une augmentation de 16 % par rapport à la même période de 2010. Paris intra-muros a même progressé de plus de moitié.

Parmi les grandes transactions, un tiers a été conclus dans le secteur diffus de Paris.

#### L'offre

Avec 3,6 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, l'offre a poursuivi sa hausse (+ 23 %, en un an).

Toutefois, l'offre à un an a crû plus modestement (+ 8 %) et les chantiers en cours ont, eux, baissé de près de moitié.

### Les investissements en Ile-de-France

Avec environ 0,75 milliard d'euros investis en bureaux franciliens au premier trimestre 2010, le marché a doublé de volume par rapport au premier trimestre 2009, son point bas, mais a fortement reculé par rapport au trimestre précédent, il est vrai particulièrement actif.

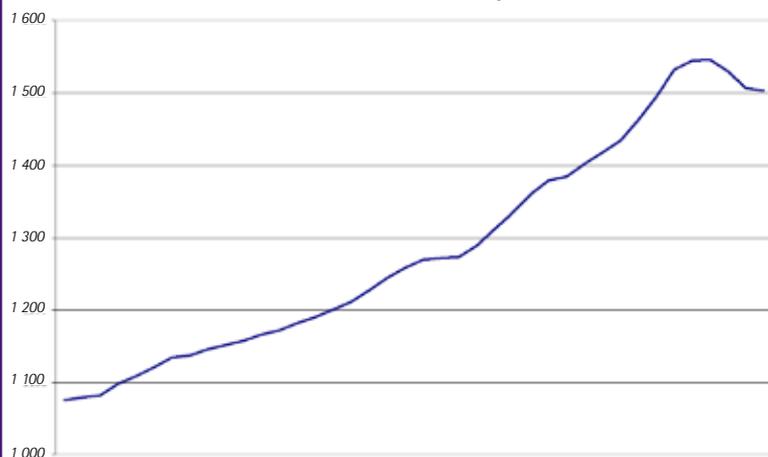
Les taux de rendement affichent un recul marqué pour les meilleurs actifs, sécurisés par des baux longs et une bonne signature, mais remontent pour les autres.

#### Le taux de vacance

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, il s'établissait à 7,3 % au 31 mars 2010, contre 6,8 % à fin 2009. Aucune zone francilienne n'a été épargnée par la hausse, même si la vacance dans Paris intra-muros reste contenue.

## DE NOUVEAUX INDICES D'INDEXATION DES LOYERS

L'ICC de début 2000 à aujourd'hui



Traditionnellement, en matière d'immobilier d'entreprise, c'est l'indice du coût de la construction (ICC) qui sert de référence à la révision des loyers.

### DES INVESTISSEURS PRUDENTS, MAIS AVIDES D'ACQUISITIONS.

A l'initiative d'IPD-France (Investment Property Databank) et de l'Agence Régionale de Développement Paris Ile-de-France, un panel d'investisseurs immobiliers, représentant plus de 100 milliards d'euros d'actifs situés et gérés en France, a été interrogé.

Pour les **bureaux** en Ile-de-France, les investisseurs s'attendent à une demande placée de 1,9 million de m<sup>2</sup> cette année, soit sensiblement le même niveau qu'en 2009. Concernant les loyers, le panel a ré-estimé à la hausse le niveau du loyer prime facial dans le quartier central des affaires, de 685 €/m<sup>2</sup> hors taxe hors charges à 706 €/m<sup>2</sup> sur les mêmes bases. « Le sentiment des investisseurs sur le marché locatif évolue positivement. Ils ont acté les dernières transactions dans le quartier central des affaires de Paris, notamment celle de l'immeuble Origami avenue Hoche (Paris 8 e), signé à 830 euros le mètre carré en facial, mais restent prudents quant à l'évolution du loyer moyen sur l'ensemble de la région francilienne », souligne Cécile Hickel, responsable de cette étude chez IPD. En effet, les panélistes estiment que les loyers moyens n'ont pas augmenté à Paris et s'attendent à ce qu'ils restent sous pression en Ile-de-France en 2010.

Dans le **commerce**, malgré le fléchissement de la consommation des ménages et la baisse de la fréquentation des centres commerciaux, les investisseurs ne sont plus que 50 % à anticiper une légère hausse de la vacance dans les centres commerciaux, contre 69 %, un an plus tôt. Quant aux valeurs locatives,

Toutefois, devant la forte hausse de cet indice au cours des dernières années (voir graphique ci-contre), les professionnels et les pouvoirs publics ont imaginé de lui substituer d'autres indices, moins volatiles.

Pour les locaux commerciaux, un indice de référence a été mis au point. Il s'agit de l'**ILC** (indice des loyers commerciaux), qui prend en compte et pondère l'indice des prix à la consommation (**IPC**) pour 50 %, l'**ICC** pour 25 % et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail (**ICAV**) pour 25 %.

Il n'a pas de caractère obligatoire, mais il est sollicité par les enseignes lors des négociations.

Par ailleurs, le 8 avril 2010, le Sénat a adopté, en première lecture, l'instauration d'un indice des loyers des activités tertiaires (**ILAT**). Cet indice prend en compte l'indice des prix à la consommation (50%), l'ICC (25 %) et l'évolution annuelle du produit intérieur brut (25 %).

Ce nouvel indice concerne tous types d'immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, locaux d'activité), hors commerces. Il sera, lui aussi, optionnel.

Le Conseil Constitutionnel a annulé cette loi, mais, semble-t-il, uniquement pour une question de forme.

En tout état de cause, l'application de ce nouvel indice est différée.

le sentiment penche en faveur de la stabilisation, même si de nombreux propriétaires de centres commerciaux s'attendent à être sollicités par leurs locataires en vue d'une réduction de leur loyer.

En logistique, les **investisseurs** ressentent une petite bouffée d'air. Deux tiers d'entre eux estiment que la demande placée redémarrera légèrement en 2010 et en 2011. Le panel pense même que les loyers «prime» faciaux (50 euros du m<sup>2</sup> en Ile-de-France) ne devraient pas faiblir en 2010.

Du côté des **investissements**, les acteurs affichent un solide appétit. Ils prévoient d'investir 7,2 milliards d'euros en 2010 et 8,1 milliards d'euros en 2011. Pour la première fois, les bureaux en première couronne arrivent en tête des engagements envisagés. Dans le même temps, ces investisseurs ne souhaitent arbitrer qu'à hauteur de 3,9 Mds€. « La pression des capitaux est forte et le marché reste étroit, ce qui explique pourquoi les investisseurs privilégient le bureau au commerce dans leur stratégie d'acquisition. Ils veulent également du «cœur de cible», mais conscients que la concurrence reste trop forte et constitue l'un des freins à un redémarrage du marché de l'investissement, ils s'ouvrent peu à peu à des acquisitions d'actifs en redéveloppement, voire « en blanc », analyse Cécile Hickel. Ils sont ainsi 11 % à envisager des développements en blanc aujourd'hui, contre 8 % en décembre 2009.

Ce baromètre démontre, par delà une prudence bien légitime, un certain optimisme des investisseurs.

L'assemblée générale mixte d'Accimmo Pierre s'est tenue le 18 juin 2010. La résolution relative au capital social statutaire porté à 100 M€ a été adoptée, comme d'ailleurs l'ensemble des autres résolutions.

## Gestion du patrimoine d'Accimmo Pierre

### >>> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

#### Gros plan sur l'actif de St Jean-de-la-Ruelle / ZI Ingres (45)

Comme nous vous l'annonçons dans le précédent bulletin trimestriel, l'actif de Saint-Jean-de-la-Ruelle (45) est en grande partie vacant à la suite du congé du locataire Dassault. Le bien reste partiellement loué par LITT Diffusion.

Votre société de gestion, en étroite collaboration avec votre Conseil de Surveillance, a étudié plusieurs scénari pour cet actif situé dans une zone d'activités dynamique et jouissant d'un fort potentiel locatif.

C'est ainsi qu'une étude de faisabilité portant sur la démolition partielle et la reconstruction de 7 lots d'activité neufs a été entreprise.

### Investissements du trimestre

Au cours du trimestre écoulé, la SCPI a acquis, en indivision avec deux autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM, le programme Proxima 2, à Montreuil (93), composé de 4 182 m<sup>2</sup> de bureaux, loué à BNP Paribas pour une durée minimum de 6 ans. Le prix acte en main de cet actif s'est élevé à 18 millions d'euros et la quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 30 %.

En indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM, elle a également acquis un ensemble immobilier composé de 10 075 m<sup>2</sup>

de bureaux et 310 parkings, situé rue Hélène Boucher, à Guyancourt (78), et loué en totalité à France Télécom aux termes d'un bail de 6 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Cet investissement a représenté un total de 18,66 millions d'euros acte en main et la part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 35 %.

Enfin, toujours en indivision, mais pour moitié, la SCPI a acquis un immeuble de bureaux situé à Gennevilliers (92), d'une superficie totale de 3 284 m<sup>2</sup> et loué à 8 locataires différents. Le montant total de cet investissement a été de 7,1 millions d'euros acte en main, soit une quote-part pour Accimmo Pierre de 3,55 millions d'euros.

## >>> INFORMATIONS FINANCIÈRES

### RAPPORT LOYERS FACTURÉS / LOYERS FACTURABLES

	2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>ème</sup> trimestre 2010
Estimation loyers facturés	1 497 358 €	542 884 €	894 400 €
Loyers estimés à 100% d'occupation	1 497 358 €	596 541 €	946 930 €
Taux d'occupation financier	100,0 %	91,2 %	94,5 %

## Capital, distribution, marché des parts

### >>> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU 30 JUIN 2010

	Au 30 juin 2010
Souscriptions compensées par des retraits du 01.04.10 au 30.06.10	936
Souscriptions de parts nouvelles du 01.04.10 au 30.06.10	103 927
Demandes de remboursement en attente au 30.06.10	0

### >>> CAPITAL AU 30 JUIN 2010

	Au 31 décembre 2009	Au 30 juin 2010
Nombre de parts	243 355	405 030
Nominal	153 €	153 €
Nombre d'associés	1 246	1 963

### >>> 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 2009</b>	9,24 €	185,00 €	4,99 %
<b>2010</b>			
1 <sup>er</sup> trimestre (mis en paiement : le 28.04.2010)	1,59 €	185,00 €	
2 <sup>ème</sup> trimestre (mis en paiement : le 26.07.2010)	1,59 €	185,00 €	

# Fonctionnement de la SCPI à capital variable

Le capital-plafond est fixé à 100 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 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 : 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