



# SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information n°51 du 2<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2011

## > INTERVIEW



**BRIGITTE WANTIEZ-DESJARDIN**, Directrice Relations Clients et Secrétaire Général adjoint, a sous sa responsabilité directe une quinzaine de collaborateurs dont la mission est d'assister, renseigner et accompagner les associés des SCPI gérées par BNP Paribas REIM.

**Question :** Comment débute la relation entre votre service et un associé ?

**BWD :** Notre service constitue le point d'entrée des associés de BNP Paribas REIM dans la mesure où nous traitons toute nouvelle souscription. Par exemple, lorsqu'un client souscrit dans son agence bancaire à l'une des SCPI gérées par BNP Paribas REIM, notre service prend en charge son dossier. Il devient alors « associé » ou « porteur de parts » de la SCPI. Nous lui adressons toute information légale, réglementaire et financière sur la vie du produit auquel il a souscrit. Notre rôle consiste à faire vivre la relation qu'il a avec son investissement, sa société de gestion, à l'informer, anticiper et répondre à l'ensemble de ses demandes.

**Q :** Pourriez-vous nous donner un exemple d'action concrète du service auprès des associés ?

**BWD :** Un des moments forts de l'année est celui des déclarations fiscales. Notre service adresse à chacun des associés un récapitulatif personnalisé des revenus qu'il a à déclarer au titre du (ou des) produit(s) dont il est porteur de parts, accompagné d'un guide explicatif. Cette action permet à tout porteur de parts de réaliser sa déclaration. Le service est entièrement mobilisé à cette occasion, tant par l'établissement et l'envoi des déclarations et de duplicatas que par la fourniture d'explications complémentaires par téléphone,

fax, e-mail ou courrier (notamment sur les produits d'optimisation fiscale).

Mais attention, notre rôle ne se réduit pas à des pics d'activité ! En effet, la SCPI étant un produit de placement de long terme, nous inscrivons notre action dans la durée en l'axant autour de la fidélisation de nos clients. À titre d'illustration, chaque trimestre donne lieu à un versement d'acomptes sur dividendes à chaque associé. Ce versement est accompagné d'un courrier individuel ainsi que du présent bulletin d'information.

**Q :** À quel niveau votre service intervient-il dans l'échange de parts, vente et achat ?

**BWD :** Notre service anime le marché secondaire sur lequel les parts sont échangées, dans un cadre réglementé depuis 2002, dit marché de confrontations (hebdomadaires, mensuelles ou trimestrielles).

Du côté « vendeur », lorsqu'un associé souhaite revendre tout ou partie de ses parts quelles qu'en soient les raisons (dégager une plus-value, trouver des liquidités ou traiter une succession...), nous inscrivons son ordre sur un « carnet » afin qu'il puisse participer aux confrontations périodiques. Nous lui en donnons ensuite le résultat et lui versons le produit de la vente après avoir réalisé les formalités auprès du Trésor Public.

Ce marché, du côté « acheteur », est ouvert à des associés souhaitant réinvestir mais également à tout nouveau client intéressé par le produit SCPI. Ce dernier sera alors accueilli comme tout nouvel arrivant. Dès l'entrée en relation, nous mettons en œuvre la protection, notamment définie par les directives européennes relatives à tout placement financier, permettant de bien vérifier que le placement est en phase avec les

» suite p. 2

### SOMMAIRE

> INTERVIEW .....	1/2
> 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

## >>> suite de la p. 1

caractéristiques du client (patrimoine, ressources...) et ses objectifs, et de participer à la lutte anti blanchiment. Puis, nous inscrivons son ordre sur le « carnet » et l'informons du résultat de son opération.

**Q :** Outre la vente et l'achat de parts, votre service intervient-il dans d'autres types d'opérations liées à une gestion patrimoniale ?

**BWD :** Tout à fait ! Tout comme pour l'immobilier « direct », les parts de SCPI peuvent faire l'objet de donations mais également de démembrement (partage, usufruit, nue-propriété...), succession... Dans tous ces types de démarches dites de « gestion patrimoniale », c'est également le service Clients de BNP Paribas REIM qui accompagne les associés, répond à leurs demandes et enregistre les transferts.

**Q :** Comment pourriez-vous résumer le périmètre et les missions du service Relations Clients de BNP Paribas REIM ?

**BWD :** Comme toute la société, ce service est structuré autour de nos clients et des produits que nous gérons de leur création à leur liquidation.

Ainsi, même si le périmètre en est très large, notre action se doit d'être précise et efficace afin de traiter, en amont comme en aval, toute demande émanant de nos quelque 70 000 porteurs de parts en vue de leur apporter tous les éléments de réponse qu'ils peuvent attendre et de les accompagner dans l'ensemble de leurs démarches. Notre objectif est la satisfaction de nos clients, par une gestion précise et rigoureuse des événements concernant leurs participations.



Le Service Relations Clients de BNP Paribas REIM

## REPÈRES

### Nous contacter

- N° de l'accueil téléphonique de BNP Paribas REIM : 01 55 65 23 55
- Télécopieur : 01 46 42 72 54
- Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) regroupant la plupart des informations intéressant les associés
- Adresse e-mail : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

### Chiffres clés :

- Près de 70 000 associés
- 23 SCPI « immobilier d'entreprise » et « fiscales d'habitation », soit une capitalisation de 2,68 milliards d'euros au 31 décembre 2010
- Une centaine d'appels par jour traités par le service Relations Clients

## LE POINT SUR LES DERNIÈRES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE VOTRE SOCIÉTÉ

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 l'augmentation du capital maximum statutaire, à 250 millions d'euros. En outre, 98,5 % d'entre eux ont pris en compte les arguments développés, tant par la société de gestion que par le Conseil de Surveillance, et ont rejeté la transformation de la SCPI en OPCI. Les associés ont ainsi choisi de conserver le statut SCPI.

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 10 juin dernier. À cette occasion, 1 181 associés, représentant 50 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées. Dans la mesure où, lors de cette assemblée, sept postes de membre du Conseil de surveillance étaient à pourvoir ou à renouveler, des élections ont eu lieu. Le nouveau Conseil se compose comme suit : Christian BOUTHIE, Président, Jérôme ABA, Jacques CASSORET, Bernard DEMANGEON, François FERRUS, Marie Anne FORTIN, Patrick KONTZ, Christian LEFEVRE, Jean-Louis VILLANDRE, AXA FRANCE VIE représentée par Eddy NGUYEN et la société PABIM représentée par Jacques TOURNIER.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

En indivision avec une autre SCPI, Accimmo Pierre a acquis l'immeuble « **Le Copernic** », à **Meudon (92)**. Le prix d'acquisition acte en main s'est élevé à 28,45 millions d'euros et la quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 51%, soit 14,51 millions d'euros. Cet immeuble, construit en 1988, a été entièrement restructuré en 2008. Il développe une surface utile de 9 355 m<sup>2</sup> et propose 252 emplacements de parking. Il est loué à 100% par un locataire unique dans le cadre d'un bail de 9 ans dont 5 fermes (effet à octobre 2010). L'actif présente un rendement AEM de 7,15 %.

Accimmo Pierre a également acquis, en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM, un immeuble situé au sein de la **ZAC du « Quartier de l'Industrie »**, à **Lyon (69)**. Cet immeuble propose une surface utile de plus de 14 000 m<sup>2</sup>, 295 parkings et 23 emplacements de stationnement extérieurs. Le prix d'acquisition, acte en main, s'est élevé à 44,66 millions d'euros. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 35%, soit 15,63 millions d'euros. Cet immeuble est loué à un locataire unique dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes. L'actif présente un rendement AEM de 6,50 %.

Enfin, la SCPI a acquis, au prix AEM de 7,3 millions d'euros, un immeuble à édifier, situé à **Clermont-Ferrand (63)**, à l'angle du boulevard Léon Jouhaux et de la rue François Taravant. Une fois achevé, cet actif proposera une surface utile de 2 601 m<sup>2</sup> de bureaux et 50 places de stationnement. Date de livraison prévisionnelle = 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Des baux en l'état futur d'achèvement, portant sur quelque 2 400 m<sup>2</sup>, ont déjà été signés avec trois locataires. Cet actif présentera un rendement AEM de 7,5%.

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011
Accimmo Pierre	21	93,0 %	95,6 %	96,1 %

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

Au cours du deuxième trimestre, aucun congé, ni aucune relocation n'a eu lieu. La variation du taux d'occupation financier s'explique par les nouvelles acquisitions réalisées au cours du trimestre.

## > ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Au 30 juin 2011

Souscriptions compensées par des retraits du 01/04/11 au 30/06/2011	1 181
Souscriptions de parts nouvelles du 01/04/11 au 30/06/2011	259 773
Demandes de remboursement en attente au 30 juin 2011	-

## > LE CAPITAL

Capital au 30 juin 2011				Au 31 décembre 2010				
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	1 021 429	153 €	4 284	579 039	153 €	2 654	164,80 €	194,09 €

\* 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

L'acompte trimestriel est fixé à 1,65 euro par part de pleine jouissance. Date de paiement : 25 juillet 2011.

	Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2011 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 <sup>er</sup> avril 2011	1,65 €	0,15 €	0,02 €	0,05 €	185,00**
1 <sup>er</sup> mai 2011	1,10 €	0,10 €	0,01 €	0,03 €	185,00**
1 <sup>er</sup> juin 2011	0,55 €	0,05 €	ns	0,02 €	185,00**

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

\*\* Depuis le 10 mars 2009.



#### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011
Accimmo Pierre	7,44 €	1,89 €	1,65 €

## > FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

Les souscriptions sont reçues en permanence dans le cadre de la variabilité du capital jusqu'à ce que le capital plafond, fixé à 250 millions d'euros par l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2011, soit atteint.

**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 : 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](http://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

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1er 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim.bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim.bnpparibas@bnpparibas.com)