



SCPI ACTUALITÉ ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4^e trimestre 2011
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2012

> INTERVIEW



INTERVIEW DE CYRIL DE FRANQUEVILLE
Directeur Général Délégué
et membre du Directoire de
BNP Paribas REIM.

Question : à quoi sert l'expertise du patrimoine d'une SCPI et quelle est sa fréquence ?

C.F. : L'expertise du patrimoine a pour objectif d'estimer la valeur à laquelle il paraît possible de vendre chacun des biens

immobiliers détenus par la SCPI à un moment donné. L'expert immobilier d'une SCPI est nommé pour quatre ans en assemblée générale. Il est indépendant vis-à-vis de la société de gestion et le contrat qui le lie à la SCPI fait l'objet d'une convention signée. L'expert immobilier procède à une expertise de chacun des actifs en année 1, suivie de quatre actualisations annuelles. L'expert immobilier a la responsabilité de la détermination de la valeur vénale. A ce titre, il a toujours le dernier mot.

Sur le plan immobilier, l'expertise est un repère. Elle détermine la valeur marchande (valeur vénale) d'un bien à un instant T. Les valeurs vénales sont commentées une fois par an en conseil de surveillance de la SCPI et communiquées dans le rapport annuel d'activité. Du point de vue du porteur de parts, la valeur vénale qui permet de déterminer la valeur de réalisation du patrimoine est un des éléments de référence permettant aux acheteurs et vendeurs de se positionner sur le marché secondaire.

La valeur vénale, enfin, est à la base du calcul de la valeur de réalisation de la SCPI, indicateur très représentatif de la valeur patrimoniale et familial aux associés.

Question : le prix de vente d'un immeuble est-il systématiquement déterminé par sa valeur d'expertise ?

C.F. : Non. Le prix de vente d'un immeuble est déterminé par le marché. Le rôle de l'expert immobilier est d'arrêter des valeurs vénales qui s'avèreront le plus proche possible des valeurs de marché, en cas de vente de tel ou tel actif. La valeur vénale est le résultat d'un calcul et de méthodes; le prix de vente est le résultat de la confrontation entre la demande et l'offre à un moment donné.

Question : L'argument environnemental est-il devenu un critère d'évaluation d'un bien ?

C.F. : Pas encore pour le moment, car le phénomène est trop récent. La profession des experts poursuit une réflexion approfondie avec les acteurs de la place sur ce thème de la « valeur verte »

Question : Quelles garanties d'objectivité pouvez-vous apporter sur les évaluations des actifs immobiliers des SCPI que vous gérez, qui pourraient être confiées à BNP Paribas Real Estate Valuation, sachant votre appartenance au même groupe ?

C.F. : BNP Paribas Real Estate Valuation fait partie des grandes sociétés d'expertise immobilière de la place. Elle est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière). Elle est un des principaux animateurs, au sein de la profession, des divers groupes de travail qui ont, par exemple, contribué à définir les règles de déontologie et les méthodologies de l'expertise immobilière en France. L'objectivité de BNP Paribas Real Estate Valuation ainsi que le professionnalisme de ses équipes sont reconnus. Enfin, la rémunération de la prestation est forfaitaire et contractuelle.

Pour autant, BNP Paribas Real Estate Valuation est peu présente en qualité d'expert immobilier sur les SCPI que nous gérons (de l'ordre de 15 % des fonds sous gestion). En outre, lorsque BNP Paribas Real Estate Valuation expertise les actifs d'une SCPI gérée par BNP Paribas REIM, ses travaux sont systématiquement certifiés par un second expert, Foncier Expertise notamment.

SOMMAIRE

- > INTERVIEW 1
- > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE 2
- > LE CAPITAL 3
- > LA DISTRIBUTION 3
- > FONCTIONNEMENT DE LA SCPI
À CAPITAL VARIABLE..... 4

> VOTRE SOCIÉTÉ

APPEL À CANDIDATURES

Le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Accimmo Pierre arrive à échéance à la prochaine Assemblée Générale. Les candidatures peuvent être adressées jusqu'au 28 février 2012 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.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2012 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 31 Décembre 2011, soit 168,48 euros par part. Bien entendu, il appartient à chaque porteur de se déterminer en dernière analyse. Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2012.

NOUVELLES RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

Nous vous informons qu'à compter du 15 Février 2012, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1^{er} jour du quatrième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription.

Exemple - pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en Février 2012 : jouissance des parts à partir du 1^{er} Juin 2012.

NEWS : AUGMENTATION DU CAPITAL MAXIMUM STATUAIRE D'ACCIMMO PIERRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21-12-2011 a approuvé l'augmentation du capital maximum statuaire d'Accimmo Pierre. Celui-ci est passé de 250 à 750 millions d'euros.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS ET ARBITRAGES

Quatre acquisitions ont été conclues au cours du trimestre.

Le 17 octobre la SCPI a acquis l'Avancée A, immeuble de 6 195 m², situé rue Auguste Perret, à Créteil, au prix acte en main (AEM) de 19,65 millions d'euros.

Le 6 décembre, Accimmo Pierre a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement - livraison prévue en septembre 2012) au prix AEM de 5 millions d'euros un immeuble de 2 401 m² à Metz (57).

Le 22 décembre, la SCPI a acquis un immeuble de 8 102 m², « L'Armorique », à Rennes (35), au prix AEM de 20,5 millions d'euros.

Enfin, le 28 décembre, Accimmo Pierre a acquis au prix AEM de 17,13 millions d'euros un actif de 8 041 m² avenue Paul Dautier, à Vélizy-Villacoublay (78).

Dans le même temps, un arbitrage à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45) pour 1 425 000 euros a été réalisé le 30 décembre 2011.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier(*)	Nombre d'immeubles (31/12/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011	Au 31/12/2011
Accimmo Pierre	30	93,0 %	95,6 %	96,1 %	96,4 %	95,47 %

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

ÉVOLUTION

Relocation

Un nouveau locataire (Dreal Bretagne) a pris à bail 8012 m² de bureaux représentant un loyer de 1 332 420 euros à Rennes dans la ZAC Atalante.

LIBÉRATION

UPS Supply chains a donné congé le 31/12/2011 et a ainsi libéré 5018 m² représentant un loyer de 171 131 euros.

> LE CAPITAL

Au 31 décembre 2011

Souscriptions compensées par des retraits du 01/10 au 31/12/2011	2 764
Souscriptions de parts nouvelles du 01/10 au 31/12/2011	248 468
Demandes de remboursement en attente au 31 décembre 2011	0

SCPI	Capital au 31 décembre 2011			Au 31 décembre 2010		
	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés
Accimmo Pierre	1 452 695	153 €	6 142	579 039	153 €	2 654

> LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été porté à 2,22 euros par part de pleine jouissance.

Date de paiement : 25 janvier 2012.

	Acompte 4 ^e trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux(*) (13,5 % (*))	Prélèvement forfaitaire libératoire(*) (37,5 %)	Prix d'émission de la part en euros
1 ^{er} octobre 2011	2,22 €	0,09 €	0,01 €	0,03 €	185,00(**)
1 ^{er} novembre 2011	1,48 €	0,06 €	0 €	0,02 €	185,00(**)
1 ^{er} décembre 2011	0,74 €	0,03 €	0 €	0,01 €	185,00(**)

(*) Montant arrondi au cent d'euro le plus proche. - Nouveaux taux au 01/01/2012

(**) depuis le 10 mars 2009

Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^e trimestre 2011	3 ^e trimestre 2011	4 ^e trimestre 2011
Accimmo Pierre	7,44 €	1,89 €	1,65 €	2,01 €	2,22 €

RÉSULTAT 2011

Les acomptes sont susceptibles de varier d'un trimestre à l'autre. Le nombre de parts constituant le capital de la SCPI et entre lesquelles le résultat est reparti, évolue au rythme des souscriptions. Le résultat 2011 par part s'explique par :

- Un très fort rythme de collecte enregistré sur la fin d'année (40% de la collecte annuelle a été réalisée entre septembre et décembre 2011)
- La date de jouissance des parts nouvelles fixée au 1^{er} jour du mois suivant la réception des fonds, alors que les fonds ont été placés sur le marché monétaire dans l'attente de leur emploi dans l'acquisition de biens immobilisés. Une nouvelle règle de jouissance sera appliquée à compter du 15 février 2012 (voir page 2).
- 4 immeubles représentant 45 millions d'euros d'investissement acquis en décembre 2011 n'ont pas généré de loyers sur le dernier trimestre 2011.

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE LIBÉRATOIRE : NOUVEAUX TAUX AU 1^{ER} JANVIER 2012

CHANGEMENT DE RÉGIME FISCAL

Nous attirons particulièrement l'attention des porteurs de parts ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Les nouveaux taux appliqués à compter du 1^{er} janvier 2012 sont de 13,5 % au titre des prélèvements sociaux et de 24 % au titre des produits financiers. Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 37,5 % (*), soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 % (*) et imposition à l'IR), devront le faire avant le 31 mars 2012. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

(*) Nouveaux taux appliqués au 01/01/2012

> 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 750 millions d'euros par l'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2011, soit atteint.

Le prix d'émission est de 185 euros depuis le 10 mars 2009.

Valeur nominale : 153 euros.

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts.

Jouissance : Voir page 2, information publiée dans la rubrique VOTRE SOCIÉTÉ.

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 euros 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 euros 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

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 / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

