

# SCPI ACTUALITÉ

## ACCÈS VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2012

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013

### > ÉDITORIAL

#### Description et fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI



#### INTERVIEW

**Fabrice Violot, Responsable Commercial, Gérard Adam et Camille D'Heilly, chargés de relation associés**

#### Question : Qu'est-ce que le marché secondaire des parts de SCPI ?

Lorsque vous souhaitez investir dans l'immobilier papier avec des parts de SCPI, il y a deux moyens de souscription :

- En achetant des parts de SCPI lors d'une augmentation de capital. En effet, une SCPI peut être à capital ouvert et collecter des fonds en permanence ou alors être à capital fermé et réaliser une augmentation de capital ponctuelle. Dans cette situation la SCPI va alors émettre des parts. C'est ce qu'on appelle le marché primaire.
- En achetant des parts de SCPI à capital fixe à des associés existants qui souhaitent les céder sur le marché secondaire. Dans ce deuxième cas, la société de gestion met en place un marché des confrontations : un échange est organisé entre les vendeurs et les acquéreurs à une fréquence déterminée (hebdomadaire, mensuelle etc.). Le prix d'exécution (aussi appelé prix net vendeur) est calculé en fonction des prix minimum fixés

par les vendeurs, des prix maximum fixés par les acheteurs et des nombres de parts inscrites pour chaque prix ; le résultat obtenu est le prix permettant d'échanger le plus grand nombre de parts. Vous animez le marché secondaire des SCPI Accès Valeur Pierre et France Investipierre notamment, comment expliquez-vous les évolutions du prix des parts sur le marché au cours de l'année 2012 ?

Les niveaux des prix d'exécution de ces deux SCPI rencontrés au cours de l'année 2012 sont décorrélés de leur valeur de réalisation. Pour rappel, la valeur de réalisation reprend la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI et le montant de la trésorerie disponible dont les dettes éventuelles ont été déduites. Or depuis le début de l'année 2012, nous avons constaté un ralentissement du nombre d'échange de parts sur le marché secondaire et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions, en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés. Depuis le mois de novembre, nous constatons un retour des acheteurs qui s'est traduit par une revalorisation du prix d'exécution.

#### Quels sont les points de vigilance de BNP Paribas REIM France sur le marché secondaire ?

Il faut garder à l'esprit que l'investissement dans des parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme comme en immobilier direct. Céder ses parts ne saurait être une bonne opération qu'après au moins quelques années de détention. En effet, du fait notamment des frais de transaction, une cession rapide peut s'accompagner d'une perte en capital.

Nous invitons donc les associés qui souhaitent acquérir ou céder des parts de SCPI à contacter Gérard Adam ou Camille D'Heilly, qui sont chargés de l'animation du marché secondaire au 01 55 65 23 55, afin d'évaluer avec eux les conditions les plus favorables de leurs ordres d'achat ou de vente en tenant compte des performances et de la valorisation de leurs sociétés.

P. 1

BONNE ANNÉE 2013

BNP PARIBAS REIM FRANCE vous présente ses meilleurs vœux.  
Portail-SCPI.fr

#### SOMMAIRE

> ÉDITORIAL .....	1
> ACTUALITÉ.....	2
> VOTRE SOCIÉTÉ.....	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS D'ACCÈS VALEUR PIERRE	6



## > ACTUALITÉ

### POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Contrairement aux neuf premiers mois de l'année où le segment des petites et moyennes surfaces soutenait le marché, le fort rebond des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre permet au marché d'afficher une telle performance.

L'offre à un an connaît une progression significative au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 avec 4,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés (+8% comparativement au 3<sup>e</sup> trimestre) que par celle des surfaces de seconde main (+4% sur la même période). Néanmoins, la tendance haussière des surfaces neuves ne devrait pas se prolonger durablement, les utilisateurs de bureaux de grandes surfaces privilégiant en majorité ce type d'actif.

En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) devraient impacter le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait avoisiner les 2 millions de m<sup>2</sup> alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m<sup>2</sup>.

#### LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Pour faire face au développement du e-commerce (environ 8% des ventes de biens), les enseignes se concentrent sur les meilleurs emplacements, qui leur garantissent fréquentation et chiffres d'affaires, poussant les valeurs « prime » à la hausse. En conséquence, on assiste à une polarisation des sites avec une demande forte pour ces meilleurs emplacements et des emplacements secondaires délaissés.

La consommation des ménages s'est maintenue en 2012 et a montré, une fois de plus, sa capacité à résister à la morosité. La croissance des chiffres d'affaires des commerçants est restée positive (+1,4% par rapport à 2011). Certains secteurs sont cependant un peu à la peine. Les ménages ont par exemple eu tendance à délaisser les gros achats, tels que les meubles. En revanche, l'électroménager s'est très bien porté notamment avec le succès de machines à café ou autres aspirateurs intelligents. De son côté, l'équipement de la personne s'est bien rattrapé après un début d'année hésitant, avec une percée remarquée de la maroquinerie, dont la croissance s'est accélérée en 2012 (+9%). Quant aux équipements de l'information, les ventes connaissent toujours de belles progressions, tant du côté de la téléphonie (smartphones) que des accessoires audio/vidéo (casques) et des ordinateurs.

Finalement, comme en 2012, on ne prévoit pas de véritable décrochage en 2013. La consommation des ménages pourrait même légèrement progresser (+0,2%).

#### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 16,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. Le 4<sup>e</sup> trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements dont 76% en Île-de-France.

En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012. À l'heure où les investisseurs restent averses au risque, ils privilégient naturellement les catégories d'actifs les plus liquides. Les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacement n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs.

En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.

Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes est attendue, les volumes devraient ainsi être compris entre 14 et 15 milliards d'euros.

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURES

Neuf postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

En effet, en application des statuts modifiés par l'Assemblée Générale du 10 janvier 2012, le nombre de membres du Conseil de Surveillance sera ramené à 15 maximum, à compter de cette prochaine Assemblée Générale annuelle, en ce compris les six mandats des présidents et vice-présidents venant à échéance à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2014.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la **lettre de candidature** et la **déclaration de non condamnation** disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante **avant le 4 mars 2013** :

BNP Paribas REIM France Service juridique  
À l'attention de Caroline Gourio  
167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy les Moulineaux

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

La date de l'Assemblée Générale de votre société est consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La moyenne des prix nets « vendeur » enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2012 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 441 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2012 était de 430 € par part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2013.

P. 3

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ACQUISITIONS / CESSIONS

#### Acquisition



Accès Valeur Pierre s'est portée acquéreur au 1<sup>er</sup> novembre 2012 d'un immeuble de 2 150 m<sup>2</sup> de bureaux situé au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92) pour un montant de 16,9M€ acte en main, via un financement bancaire. L'immeuble est intégralement loué à un cabinet de conseil de premier plan. La SCPI détient désormais plus de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux à la même adresse, sur un axe prime à mi-chemin entre le centre de Paris et la Défense, offrant à ses occupants un restaurant d'entreprise, un auditorium, une salle de sport et un parking.

#### Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Paris (75008) - 66 Champs Elysées	1 234 m <sup>2</sup>	Bureau	
Paris (75008) - 6 rue de Ponthieu	134 m <sup>2</sup>	Bureau	
Boulogne Billancourt (92) - 242 boulevard Jean Jaurès	1 553 m <sup>2</sup>	Bureau	
Lille (59) - 43 rue de la Clé	1 396 m <sup>2</sup>	Bureau	
<b>TOTAL</b>	<b>4 317 m<sup>2</sup></b>		<b>16 330 000 €</b>



## SITUATION LOCATIVE

### Le taux d'occupation financier (TOF)

Comme mentionné dans notre communication précédente, des congés significatifs ont été reçus sur les derniers mois, avec pour effet une légère diminution du taux d'occupation de la SCPI observée en fin d'année 2012, et anticipée pour le début d'année 2013. En accord avec la stratégie de la société, nous profitons de ces libérations pour moderniser et dynamiser le patrimoine de votre société. Le calcul du taux d'occupation prend en compte ces immeubles en travaux; cependant, compte tenu de la diversité du patrimoine et de la répartition des risques locatifs, l'impact devrait rester mesuré sur les prochains semestres.

Le Taux d'Occupation Financier indiqué à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 est calculé selon la définition de l'ASPIM.

Taux d'occupation financier**	Nombre d'immeubles (31/12/2012)	Moyenne 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012
Accès Valeur Pierre	116*	89,8%	89,5%	89,3%	89,3%	87,3%

\* Les différents lots détenus à une même adresse comptent pour un seul immeuble

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

## CONGÉS DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Nanterre (92) - 21 Rue Des Trois Fontanot	375 m <sup>2</sup>	Bureau	S.A.S Howmet	
Paris (75008) - 4 Avenue Bertie Albrecht	187 m <sup>2</sup>	Bureau	SK & Partner Rechtsanwälte	
Paris (75017) - 112/114 Rue Cardinet	220 m <sup>2</sup>	Bureau	EGC & Associés	
Paris (75017) - 112/114 Rue Cardinet	100 m <sup>2</sup>	Bureau	Nicolitch Valette	
Charenton-le-Pont (94) - 5 Place Des Marseillais	577 m <sup>2</sup>	Bureau	S.A. Sopredis	
Paris (75017) - 5 Place Tristan Bernard	199 m <sup>2</sup>	Bureau	EJ France	
Montrouge (92) - 15/17 Boulevard du Général De Gaulle	348 m <sup>2</sup>	Bureau	Caméléon Software	
Paris (75017) - 5 Place Tristan Bernard	1 127 m <sup>2</sup>	Bureau	Systra	
Boulogne Billancourt (92) - 19 rue du Dome	2 804 m <sup>2</sup>	Bureau	Direction des services	
Paris (75012) - 47 boulevard Diderot	2 010 m <sup>2</sup>	Bureau	Sopra Group	
La Défense (92) - 100 Terrasse Boieldieu	1 237 m <sup>2</sup>	Bureau	Compagnie IBM France	
Paris (75017) - 112/114 rue Cardinet	325 m <sup>2</sup>	Bureau	Facilitem	
Rueil Malmaison (92) - ZAC Rueil 2000	334 m <sup>2</sup>	Bureau	BW Maritime	
Paris (75009) - 45 rue Lafayette	131 m <sup>2</sup>	Bureau	Rynda Property Services	
<b>TOTAL</b>	<b>9 974 m<sup>2</sup></b>			<b>3 957 503 €</b>

P. 4

## RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75008) - 48 Avenue Marceau	236 m <sup>2</sup>	Bureau	Host Broadcast Services France	
Boulogne Billancourt (92) - 6 Rue Louis Pasteur	234 m <sup>2</sup>	Bureau	Caméléon Software	
Paris (75017) - 5 Place Tristan Bernard	177 m <sup>2</sup>	Bureau	OY Gamecluster LTD	
Paris (75017) - 5 Place Tristan Bernard	177 m <sup>2</sup>	Bureau	Groupe CBV Ingénierie	
Paris (75002) - 9/11 Rue Des Marivaux	175 m <sup>2</sup>	Bureau	S.A.R.L Dayo	
Rueil Malmaison (92) - 8 Rue Henri Becquerel	201 m <sup>2</sup>	Bureau	Alcandre	
Paris (75008) - 4 Avenue Bertie Albrecht	62 m <sup>2</sup>	Bureau	Hitachi Europe	
<b>TOTAL</b>	<b>1 262 m<sup>2</sup></b>			<b>550 356 €</b>

## RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Gassin (83) - Route Nationale 98	72 m <sup>2</sup>	Commerce	MP Optique lot No 12	43 750 €

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 15 janvier 2013

Acompte 4 <sup>e</sup> trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (15,5%)	Prélèvements forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5%)*	Prix d'exécution 4 <sup>e</sup> trimestre 2012		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (27/12/2012)	
6,60 €	0,01212 €	NS	NS	425 €	430,00 €	472,07 €

\* Taux en vigueur, depuis le 01/07/2012. Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.

\*\* Dernier prix d'exécution, augmenté des droits d'enregistrement de 5 % et de la commission de cession.

### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (EN EUROS PAR PART)

SCPI	2011*	1 <sup>er</sup> trimestre 2012**	2 <sup>e</sup> trimestre 2012**	3 <sup>e</sup> trimestre 2012**	4 <sup>e</sup> trimestre 2012**
Accès Valeur Pierre	26,40 €	6,60 €	6,60 €	6,60 €	6,60 €

\*Rappel de la distribution de Valeur Pierre Alliance avant fusion, hors distribution exceptionnelle de 1,60€ par part prélevée sur les plus-values réalisées

\*\*Sur décision des assemblées respectives du 10 janvier 2012, il a été versé :

-aux associés de Valeur Pierre Union, un montant de 6,39 € par part

-aux associés de Accès Valeur Pierre, un montant de 1,14 € par part,

-et aux associés de Valeur Pierre Alliance (avant fusion), un montant de 3,60 € par part,

Par prélèvement sur le report à nouveau des sociétés, destinés à homogénéiser ce dernier pour Valeur Pierre Union et Valeur Pierre Alliance et à maintenir la distribution prévue pour 2012 pour les trois SCPI. Ces distributions sont intervenues le 18 janvier 2012

### LE CAPITAL

Au 31/12/2012			Au 01/01/2012		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Accès Valeur Pierre	2 344 349	30 456	30 813	542,28 €	611,17 €

\* 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.

### LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/12/2012			
4 <sup>e</sup> trimestre 2012	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
18 969	9 265	0,40 %	-	2 536





## > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS D'ACCÈS VALEUR PIERRE

### ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr); onglet « Télécharger la documentation », rubrique documentation commerciale de la SCPI). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5% et commission de cession de 4,784% TTC acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

### MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé aux Conseils en gestion de patrimoine, aux succursales ou agences des établissements bancaires distributeurs, ou directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM France, 167 quai de la bataille de Stalingrad 92867 - Issy-les-Moulineaux Cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

### CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

### REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

### COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM France restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts. Le prix d'exécution est fixé chaque jeudi, à 12 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.

### TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

### RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

### PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de BNP Paribas REIM France ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)). Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 23 55.

### **La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.**

Toute information complémentaire peut être obtenue au siège de la société ou aux guichets des sièges, succursales et agences en France des établissements fondateurs :

BNP Paribas : 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris

Crédit du Nord : siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille

siège central : 59, boulevard Haussman, 75008 Paris de la Banque Cortal Consors

des établissements suivants : Banque Rhône-Alpes, Banque Nuger, Banque Laydernier, Banque Pouyanne,

Banque Tarneaud, Société Marseillaise de Crédit, Banque Courtois, Banque Kolb

### **Accès Valeur Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe**

Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 12-27 en date du 30 novembre 2012.

BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> 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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**  
INVESTMENT MANAGEMENT