

# SCPI ACTUALITÉ

## ACCÈS VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2012

### > INTERVIEW



#### INTERVIEW DE JACQUELINE FAISSANT

Président du Directoire  
de BNP Paribas REIM France

**Question : Quel bilan dressez-vous de l'année 2011 ?**

**J.F. :** BNP Paribas REIM France a réalisé une année bien active tant au niveau de la collecte que des investissements immobiliers. En effet, BNP Paribas REIM France a collecté

plus de 400 millions d'euros pour les SCPI dont elle assure la gestion. Cette forte augmentation de la collecte repose notamment sur le succès de trois produits :

- Accimmo Pierre, SCPI à capital variable d'immobilier d'entreprise qui a collecté 160 millions d'euros ;
- Pierre Sélection, SCPI qui privilégie un patrimoine de locaux commerciaux. L'augmentation de capital a été réalisée en moins de 3 mois et a dû clôturer de manière anticipée pour 20 millions d'euros ;
- la SCPI Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) Pierre Avenir 3, lancée au mois de mars 2011, dont la collecte s'est terminée à fin 2011 avec 95 millions d'euros de collecte.

**Question : Avez-vous atteint vos objectifs fixés en 2011 ?**

**J.F. :** La stratégie d'investissement de BNP Paribas REIM France repose sur l'équilibre entre la qualité des investissements immobiliers et la génération de loyers récurrents. Notre engagement en faveur de l'amélioration des performances énergétiques du patrimoine et du développement durable s'est accru pendant cette année avec de belles réalisations dans la réhabilitation d'immeuble comme par exemple à Vélizy (78) pour la SCPI France Investipierre (VelizyGreen) qui a été achevée dans l'année et d'autres projets verts qui se poursuivent en 2012.

**Question : Dans un contexte économique morose, pourquoi un tel dynamisme de la Pierre Papier ?**

**J.F. :** La dynamique de collecte en 2011 et du début de l'année 2012 est le fruit de l'investissement de l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France mais aussi des réseaux de distribution, essentiellement banque privée et banque de détail de BNP Paribas. Dans un contexte chahuté, le placement dans la pierre semble privilégié par les épargnants.

Quant au marché secondaire, en moyenne, seuls 2 % du nombre de parts de SCPI s'échangent sur ce dernier. Ces opérations sont en partie dues à des successions ou à des besoins ponctuels de trésorerie.

Cela signifie aussi que la grande majorité des détenteurs de parts ont bien intégré la notion de détention à long terme de ce type d'actif immobilier et de la recherche de distribution dans la durée et la régularité.

**Question : Comment se sont comportées vos valeurs d'expertise ?**

**J.F. :** Les valeurs d'expertise de nos SCPI sont restées dans l'ensemble stables par rapport à 2010 malgré un contexte économique généralisé dégradé. Une fois de plus les SCPI ont prouvé leurs grandes capacités de résistance, l'indexation des loyers contribuant à la stabilité des valeurs.

**Question : Début 2012 vous avez fusionné des SCPI, quelles sont les SCPI concernées et quel est l'intérêt de ce rapprochement pour les associés ?**

**J.F. :** Deux rapprochements ont eu lieu en janvier 2012. Ils concernent d'une part les SCPI Valeur Pierre Alliance Accès Pierre et Valeur Pierre Union ; d'autre part Investipierre et Immobilière Privée France Pierre.

La fusion permet notamment de stabiliser les résultats, à travers une distribution de dividendes plus solide dans la durée. En effet, une meilleure mutualisation des immeubles et des locataires conforte la régularité des revenus d'exploitation, en atténuant l'incidence de la défaillance ou du départ de certains locataires. Le deuxième avantage est de fluidifier le marché secondaire en le rendant plus dynamique du fait de sa profondeur et de son identification claire, aussi bien par les investisseurs que par les distributeurs, en concentrant l'action commerciale de ces derniers sur un produit visible.

#### SOMMAIRE

> INTERVIEW .....	1
> ZOOM SUR ACCÈS VALEUR PIERRE..	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS D'ACCÈS VALEUR PIERRE	6



## > INTERVIEW (suite)

Enfin, la taille du produit permet une gestion plus dynamique, en termes d'arbitrages, de travaux et de gestion des immeubles.

Aujourd'hui Accès Valeur Pierre détient 121 immeubles représentant une valeur vénale de l'ordre de 1,3 milliard d'euros investis essentiellement dans des bureaux situés à Paris et en Région Parisienne. Cette société de taille plus significative aura les moyens de mettre en œuvre une politique de gestion de son patrimoine répondant à l'évolution économique au regard des besoins des locataires et sociétale en lien avec le développement durable.

France Investipierre détient près de 200 actifs représentant une valeur vénale de l'ordre de 408 millions d'euros investis principalement en bureaux, répartis également entre Paris, Région Parisienne et Province.

### **Question : Quels vont être les défis à relever en 2012 pour BNP Paribas REIM France ?**

**J.F. :** Ils sont nombreux ! Du point de vue des produits, le développement de BNP Paribas REIM France s'appuiera encore sur les SCPI Accimmo Pierre à capital variable et Pierre Sélection, qui a lancé son augmentation de capital le 8 mars dernier pour une période maximum de 4 mois pour 40 millions d'euros. Aussi, une SCPI fiscale dédiée au logement sera proposée au deuxième semestre de l'année 2012. D'autres produits en relation avec l'épargne retraite sont également à l'étude.

### **Question : Comment anticipez vous sur le Grenelle de l'Environnement dans la gestion du parc immobilier des SCPI ?**

**J.F. :** Nous préférons envisager cette évolution sociétale comme une opportunité plutôt qu'une contrainte. Une opportunité de rajeunir les actifs et de les rendre encore plus compétitifs, mais aussi d'acquérir un savoir-faire dans la rénovation, en tenant compte des normes environnementales.

Cette évolution nous amène à acquérir une bonne connaissance de nos actifs sous l'angle de leur performance énergétique. Cela passe par des audits, réalisés par des cabinets spécialisés, qui vont nous indiquer quel type d'action mener et à quel coût. En conséquence, notre stratégie sera axée sur la conservation de certains biens et l'engagement de travaux ou au contraire, la cession d'actifs. Ces audits nous permettent également de mieux sélectionner les actifs que nous souhaitons acquérir.

Nous nous rapprochons aujourd'hui de France GBC pour adopter leur méthode pour intégrer des critères de place. L'objectif est, en connaissant intimement les immeubles, de faire en sorte que le patrimoine des SCPI demeure compétitif et permette de capter les locataires dans les meilleures conditions possibles, pour pouvoir durablement verser aux porteurs de parts les dividendes qu'ils attendent.

P. 2

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### **IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2012 -**

La valeur à retenir pour l'assiette de l'ISF 2012 est la valeur vénale des parts au 1er janvier 2012.

Le dernier prix d'exécution 2011 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal, soit :

- 470 € par part VALEUR PIERRE ALLIANCE avant fusion ;
- 265 € par part ACCÈS PIERRE ;
- 730 € par part VALEUR PIERRE UNION.

Le prix d'exécution moyen de l'année 2011 a, quant à lui, été de :

- 480 € par part VALEUR PIERRE ALLIANCE avant fusion ;
- 278 € par part ACCÈS PIERRE ;
- 809 € par part VALEUR PIERRE UNION.

Ces valeurs vous sont données à titre indicatif et il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse sur la valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Précision : les associés de la SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE ont été informés par courrier du nombre de parts détenues à l'issue des opérations de fusion-absorption des SCPI ACCÈS PIERRE et VALEUR PIERRE UNION, réalisées en janvier 2012.

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - ACCÈS VALEUR PIERRE**

L'assemblée générale d'Accès Valeur Pierre se tiendra le 21 mai 2012 à 10 heures.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de la société de gestion :

167, quai de la bataille de Stalingrad - Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine).

## ZOOM SUR ACCÈS VALEUR PIERRE

L'assemblée générale du 10 janvier 2012 de Valeur Pierre Alliance :

- interrogée conformément à la réglementation sur la question de la transformation de la SCPI en OPCI, a décidé de maintenir le statut de SCPI de la société,
- a approuvé l'absorption des SCPI Valeur Pierre Union et Accès Pierre dans le cadre du projet de fusion présenté par la société de gestion,
- a également approuvé la nouvelle dénomination de la société fusionnée, Accès Valeur Pierre,
- a autorisé la société de gestion à imputer sur la prime de fusion la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement, par les deux sociétés absorbées, Valeur Pierre Union et Accès Pierre, et du report à nouveau équivalent à trois mois de la distribution annuelle prévisionnelle de l'exercice 2012 de l'ensemble fusionné.

Cette opération de fusion a un effet rétroactif comptablement au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Du fait de cette fusion, les SCPI Valeur Pierre Union et Accès Pierre ont été dissoutes ; l'ensemble de leur patrimoine a été transmis à Accès Valeur Pierre.

Les associés de Valeur Pierre Union se sont vus attribuer 1,6 part d'Accès Valeur Pierre pour une part de leur ancienne SCPI et ceux d'Accès Pierre, 0,58824 part d'Accès Valeur Pierre pour une part de leur ancienne SCPI.

Enfin, l'assemblée générale de Valeur Pierre Alliance a adopté une modification de sa commission de gestion qui a été ramenée de 10 % à 9 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Cette assemblée a également autorisé la société de gestion, pour la période allant jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à contracter des emprunts relais pour un montant maximum cumulé de 100 millions d'euros, des emprunts pour un montant maximum cumulé de 127 millions d'euros et lui a alloué une commission sur les arbitrages aux mêmes conditions que précédemment.

Le marché secondaire a repris le 9 février 2012 selon les modalités prévues antérieurement par la société absorbante, Valeur Pierre Alliance, devenue Accès Valeur Pierre.

Le Conseil de surveillance de la société fusionnée est composé de l'ensemble des membres des sociétés d'origine, soit 36 membres.

Les mandats des présidents et des vices-présidents des Conseils d'origine prendront fin à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

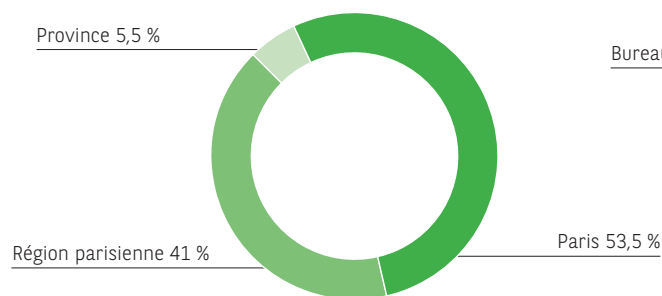
Pour tous les autres membres du Conseil après fusion, leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Il sera procédé, lors de cette assemblée, à l'élection d'un nombre de membres nécessaire et suffisant pour constituer un Conseil de surveillance de quinze membres, pour une durée qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2015 sera appelée à procéder à l'élection des membres du nouveau Conseil, au nombre de quinze maximum, selon les conditions fixées par les statuts d'Accès Valeur Pierre.

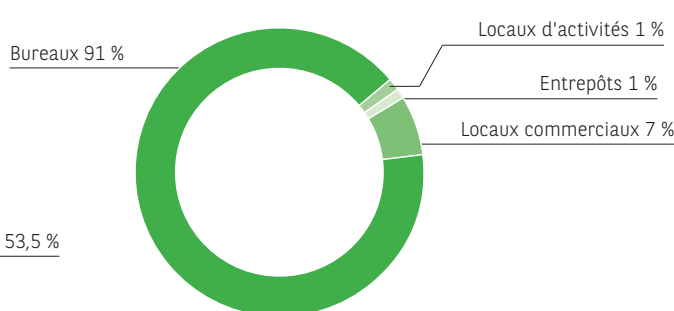
## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (au 1<sup>er</sup> janvier 2012, en % des valeurs vénales)

#### Par zones géographiques



#### Par types d'actifs



### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/03/2012)	Au 31/12/2011***	Au 31/03/2012
Accès Valeur Pierre	121**	89,4 %	89,55 %

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

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

\*\*\* Taux d'occupation financier de Valeur Pierre Alliance.



## RELOCATIONS

Adresse	Nom locataire	Nature	Loyer initial (ht/an)	en euros Surface (m <sup>2</sup> )
Paris (14 <sup>e</sup> ) - 31/35, rue Froidevaux *	Dalloz Éditions	Bureaux		767
Paris (16 <sup>e</sup> ) - 14, rue Bassano	Peronnet et Associés (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> étages)	Bureaux		693
Puteaux (92) - 5, rue Chantecoq	Promotelec Services	Bureaux		1550
Paris (17 <sup>e</sup> ) - 31/37, avenue Wagram	Park Alizes	Parkings		308 pks
Rueil-Malmaison (92) - 54, avenue Victor Hugo **	Air Industrie Thermique (1 <sup>er</sup> + 2 <sup>e</sup> étages)	Bureaux		734
Paris (16 <sup>e</sup> ) - 43/45, avenue Kleber	Alain Afflelou Franchiseur - 7 <sup>e</sup> étage	Bureaux		366
Vélizy (78) - avenue de l'Europe	Holding New Technologies	Bureaux		1458
Paris (8 <sup>e</sup> ) - 80, avenue Marceau	Effervescence Groupe (3 <sup>e</sup> étage)	Bureaux		299
Paris (8 <sup>e</sup> ) - 80, avenue Marceau	Effervescence Groupe (5 <sup>e</sup> étage)	Bureaux		160
Paris (17 <sup>e</sup> ) - 31/37, avenue Wagram	Muzinich & Co Limited	Bureaux		150
Paris (15 <sup>e</sup> ) - 99/101, rue de L'abbé Groult	La Poste (5 <sup>e</sup> étage)	Bureaux		414
Vélizy (92) - 1, rue du petit Clamart	Ericsson (4 <sup>e</sup> étage)	Bureaux		458
Levallois-Perret (92) - 90, rue de Villiers	Plusdestock	Bureaux		164
Gassin (83) - Centre Commercial ***	Marc Orian	Commerces		67
Paris (16 <sup>e</sup> ) - 43/45, avenue Kleber 31, rue Hamelin	Djohi Sushi	Commerces		51
Boulogne-Billancourt (92) - 6, rue Louis Pasteur	L&A	Bureaux		72
<b>TOTAL</b>			<b>2 286 475 €</b>	<b>7403</b>

P. 4

## CONGÉS

en euros

Adresse	Nom locataire	Nature	Loyer initial (ht/an)	Surface (m <sup>2</sup> )
Paris (14 <sup>e</sup> ) - 31/35, rue Froidevaux *	Éditions Dalloz	Bureaux		767
Noisy-le-Grand (93) - 2/4, rue du Centre	Groupama	Bureaux		1843
Paris (17 <sup>e</sup> ) - 33, avenue de Wagram	LSF Network	Bureaux		410
Paris (16 <sup>e</sup> ) - 43-45, rue Kleber	SEC	Bureaux		366
Puteaux (92) Tour Franklin - 25 <sup>e</sup> étage	Dimension Data France	Bureaux		490
Rueil-Malmaison (92) - 54, avenue Victor Hugo **	Air Industrie Thermique (1 <sup>er</sup> étage)	Bureaux		450
Levallois-Perret (92) - 90, rue de Villiers	Alliance	Bureaux		164
Boulogne (92) - Marcel Dassault	G3I	Bureaux		124
Gassin (83) - Centre Commercial ***	Marc Orian	Commerces		38
Gassin (83) - Centre Commercial	Nathalie Marchand	Commerces		29
Paris (12 <sup>e</sup> ) - Tour Mattei - 207, rue de Bercy	SNCF Voyages Developpement	Parking		5 pks
<b>TOTAL</b>			<b>1 445 702 €</b>	<b>4710</b>

\* Après avoir donné congé le locataire a signé un nouveau bail.

\*\* Résiliation suite à la signature d'un nouveau bail avec une surface complémentaire de 284 m<sup>2</sup>.

\*\*\* Résiliation suite à la signature d'un nouveau bail avec une surface complémentaire de 29 m<sup>2</sup>.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 16 avril 2012

Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (13,5%) *	Prélèvement forfaitaire libératoire (37,5%) *	Prix d'exécution 1 <sup>er</sup> trimestre 2012		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en €/part
				Moyen	Dernier (29/03/2012)	
6,60 €	0,03 €	0,0041 €	0,0113 €	472 €	470,01 €	516 €

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

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté du droit 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 **
Accès Valeur Pierre	26,40 €	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 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.

### CAPITAL

SCPI	Capital au 31/03/2012		Au 01/01/2012		
	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	30 748	30 821	542,28 €	611,17 €

(\*) Valeur de réalisation d'Accès Valeur Pierre recalculée après fusion : 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 d'Accès Valeur Pierre recalculée après fusion : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

### LE MARCHÉ DES PARTS

Reprise des confrontations le 9 février 2012, dans la suite de la réalisation des opérations de fusion. Le nombre de parts échangées n'est donc pas représentatif pour ce premier trimestre.

1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Ordres en cours au 31/03/2012			
	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en %)	Nombre de parts à l'achat
6 905 parts	2 992	0,13 %	0	485



## > 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), sous la rubrique « Comment passer un ordre »). 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, Nordfinance-Gilbert Dupont, Banque Courtois, Banque Kolb

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

Visa de l'AMF à la note d'information d'Accès Valeur Pierre : SCPI n°10-16 du 13 juillet 2010

BNP Paribas REIM France : 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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**  
INVESTMENT MANAGEMENT

