

# ACCÈS VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

## ► ÉDITORIAL



**Fabienne ULRICH**

Responsable Commerciale

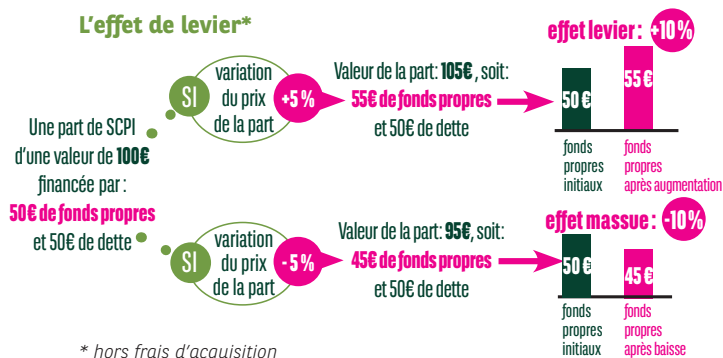
### ► QU'EST-CE QUE L'EFFET DE LEVIER ET EN QUOI PEUT-IL S'APPLIQUER DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI ?

#### Pouvez-vous définir l'effet de levier ?

Il s'agit d'un procédé d'ingénierie financière ayant pour objet l'acquisition d'un bien, en l'occurrence des parts de SCPI, en ayant recours à l'endettement, comme dans le cadre d'une acquisition en immobilier direct financé par emprunt bancaire.

#### Quel est intérêt de ce montage ?

Le recours à l'effet de levier permet d'augmenter la performance globale du produit acquis. Toutefois, le risque d'en augmenter les pertes n'est pas à négliger.



D'autre part, les intérêts des emprunts consacrés à l'acquisition immobilière directe ou indirecte sont déductibles d'éventuels revenus fonciers. Ainsi la fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit

#### Quelles sont les conditions de succès pour l'opération ?

Pour réaliser une bonne opération, il faut maximiser l'écart entre le taux d'emprunt et le rendement de l'investissement, afin de

couvrir au mieux les mensualités de l'emprunt. Aujourd'hui, les conditions de marché sont favorables car les taux d'emprunt sont historiquement bas, permettant ainsi d'optimiser l'effet de levier. Attention tout de même, l'opération n'est pas sans risque, car si les taux de crédit peuvent être fixés pendant une certaine période, la performance des SCPI, elle, n'est pas garantie dans le temps, ni en termes de capital ni en termes de rendement. Le porteur de parts qui décide d'acheter à crédit doit faire le calcul des remboursements auxquels il devrait faire face si le dividende venait à diminuer ou à disparaître et si la valeur des parts se trouvait inférieure à la valeur d'achat au moment de la vente.

#### Y-a-t-il différents types d'emprunts adaptés à ce montage ?

On distingue deux grands types d'emprunts :

- L'emprunt classique avec amortissement du capital : les remboursements à montant fixe sont constitués des intérêts et du capital de sorte qu'à l'échéance de l'emprunt, l'intégralité de la somme est remboursée. Attention, seule la partie du remboursement constituée des intérêts est déductible des revenus fonciers.
- L'emprunt de type « *in fine* », où il n'y a pas d'amortissement du capital durant la durée de l'emprunt et les remboursements sont constitués d'intérêts uniquement, le capital étant remboursé intégralement à l'échéance. Cette solution permet de maximiser la déductibilité des intérêts pendant toute la durée de l'emprunt. Pour mettre en place ce type de crédit, les établissements bancaires demandent généralement d'y adosser un contrat d'assurance dont le montant à l'échéance du crédit sera au moins égal au montant du capital à rembourser.

Ainsi le financement par mensualité fixe permet d'amortir le crédit pour partie à l'aide de la différence entre le dividende perçu et le taux du prêt, mais ce financement reporte un risque sur les revenus de l'emprunteur s'il doit rembourser son prêt alors que le dividende faiblit.

#### L'effet de levier est-il réservé aux personnes fortement imposées ?

Ce schéma est adapté pour différentes catégories d'investisseurs, ceux ne disposant pas d'une mise de départ importante, les personnes en activité se situant dans une tranche d'imposition élevée mais aussi, et plus particulièrement, les personnes voulant préparer leur retraite. Le plan optimal étant d'achever le remboursement de l'emprunt qui a servi à l'achat des parts de SCPI au moment du départ en retraite.

## ► SOMMAIRE

- ÉDITORIAL ..... 1
- ACTUALITÉ ..... 2
- VOTRE SOCIÉTÉ ..... 2
- INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE ..... 2
- DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS ..... 3
- FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS ..... 4

## ➤ ACTUALITÉ

### ➤ POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Le marché des bureaux en Île-de-France

Avec 393 500 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse significative de 24% comparativement à la même période de 2012. Le volume des transactions retrouve ainsi un niveau bien en deçà de la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 535 000 m<sup>2</sup>. Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) est en recul de 41%, les petites et moyennes surfaces, elles, affichent une baisse plus modérée (-12%). La croissance économique nulle, envisagée en 2013 ainsi que la dégradation du marché de l'emploi francilien (-30 000 postes attendus cette année) devraient provoquer une baisse significative du volume des transactions, compris entre 1,9 et 2,1 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2012.

#### Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Au cœur d'une activité économique en baisse et d'un marché locatif en net recul, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent une belle performance avec 4,1 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, soit une progression de 78% comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'hôtellerie enregistre un résultat exceptionnel avec 28% des volumes investis et des transactions emblématiques dont le Concorde Lafayette à Paris et le Martinez à Cannes, acquis par un fonds Qatari. L'inertie de la croissance économique, l'incertitude concernant la gestion des dettes souveraines et les difficultés enregistrées sur les marchés locatifs devraient pénaliser le marché. Dans ce contexte, les volumes d'engagements pourraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros en 2013 contre 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source : BNP Paribas Real Estate Research

### ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

#### ▶ IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013

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.

#### ▶ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale d'Accès Valeur Pierre se tiendra le 11 juin 2013 à 9 heures. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de la société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex (Hauts-de-Seine).

## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ACQUISITION / CESSION

#### Acquisition

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de ce trimestre.

#### Cession

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Boulogne Billancourt (92) - 105 rue Marcel Dassault	715 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,0 M€

### ➤ SITUATION LOCATIVE

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

Suite à des congés significatifs, le taux d'occupation financier de la SCPI poursuit sa légère contraction au premier trimestre 2013.

Cependant, ces congés sont aussi l'opportunité de mettre en pratique la stratégie de rajeunissement et de verdissement du patrimoine, trois actifs, impactant de 3,3% le taux d'occupation financier, sont en cours de restructuration pour plusieurs trimestres, avec un objectif de labélisation environnementale : Boulogne Dome, Nanterre Trois Fontanots et Levallois Marjolin.

D'autre part, plusieurs locaux ont fait l'objet de signature de baux dont la date d'effet intervient au cours du second trimestre 2013, représentant 1,4% du taux d'occupation financier.

Corrigé de ces effets le taux d'occupation financier théorique s'élèverait à 91,7%.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeuble (31 mars 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013
Accès valeur Pierre	115**	88,9%	86,6%

\*Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

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

## Congés du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Levallois Perret (92) - 68 Rue Marjolin	2 106 m <sup>2</sup>	Bureaux	Bouchara Recordati	
La Défense (92) - 100 Terrasse Boieldieu	2 385 m <sup>2</sup>	Bureaux	GIE Ernst & Young	
Rueil Malmaison (92) - 8 Rue Henri Becquerel	330 m <sup>2</sup>	Bureaux	Biesterfeld France	
La Défense (92) - 100 Terrasse Boieldieu	285 m <sup>2</sup>	Bureaux	F. Insurance Company Limited	
Nantes (44) - 12-16 Rue Gaëtan Rondeau	545 m <sup>2</sup>	Bureaux	Dreal	
Paris (08) - 4 Avenue Bertie Albrecht	99 m <sup>2</sup>	Bureaux	Murinvest	
<b>TOTAL</b>	<b>5 750 m<sup>2</sup></b>			<b>2,3 M€</b>

## Relocations du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
La Défense (92) - 100 Terrasse Boieldieu	2 384 m <sup>2</sup>	Bureaux	Allianz Iard	
Paris (16) - 14 Rue Bassano	495 m <sup>2</sup>	Bureaux	Bey Medias	
Paris (17) - 112/114 Rue Cardinet	322 m <sup>2</sup>	Activités	Compagnie Française de contrôle	
Montrouge (92) - 15-17 Bld Du Gal De Gaulle	371 m <sup>2</sup>	Bureaux	BMI System	
Nantes (44) - 12-16 Rue Gaëtan Rondeau	609 m <sup>2</sup>	Bureaux	Département de Loire Atlantique	
Paris (09) - 45 Rue Lafayette	130 m <sup>2</sup>	Bureaux	Albion	
Paris (17) - 112/114 Rue Cardinet	110 m <sup>2</sup>	Activités	LM La Pub	
<b>TOTAL</b>	<b>4 421 m<sup>2</sup></b>			<b>1,4 M€</b>

## ➤ DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### ➤ LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 15 avril 2013

Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5 %)	Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur l'IR* (24 %)	Prix d'exécution 1 <sup>er</sup> trimestre 2013		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (28 mars 2013)	
6,60 €	-	NS	NS	444 €	450,00 €	494,03 €

\* Sauf cas de dispense justifié.

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

### Rappel de la distribution (en € par part)

SCPI	2012*	1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Accès Valeur Pierre	26,40 €	6,60 €

\* 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

### Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur l'IR

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense, sous la forme de déclaration sur l'honneur, conforme aux cas prévus par la Loi (Célibataires, veufs/veuves ou divorcés dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 K€, couple soumis à l'imposition commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 K€). Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, vous devrez dorénavant déclarer l'ensemble de vos intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement à titre d'acompte sera imputable sur le montant

de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus. Si la somme des acomptes prélevés s'avère supérieure au montant de l'impôt dû, l'excédent d'impôt sera restitué.

**Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers de votre (vos) SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.**

Pour l'année 2013 : la demande d'exonération prend effet pour les revenus versés au titre de 2013, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 31 mars 2013.

**La demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre pour les déclarations suivantes, à compter du 30 novembre 2013.**

SCPI	Au 31 mars 2013		Au 31 décembre 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	30 209	30 456	546,96 €	650,56 €

\* 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 mars 2013		
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	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
13 105	5 456	0,23%	0,03%	72

## ➤ 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)

