

# SCPI ACTUALITÉ

## ACCÈS VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012

### > ÉDITORIAL



Au nom des équipes de BNP Paribas REIM France, votre société de gestion, je tiens à témoigner mes remerciements à chacun des associés ayant pris part aux assemblées générales annuelles en se déplaçant ou en transmettant son vote.

Ces moments constituent, pour les associés et BNP Paribas REIM France, un lieu d'échange privilégié sur la gestion et l'évolution de vos SCPI, permettant d'expliciter la stratégie de chaque société, en réponse aux interrogations des porteurs de parts sur leurs placements.

Votre participation à ces assemblées est donc primordiale car elle permet de faire entendre votre voix au travers de vos votes. Quelques assemblées ont notamment eu pour objet de désigner vos représentants au sein des conseils de surveillance.

Rappelons le rôle de cet organe qui relaie les attentes des associés auprès de BNP Paribas REIM France et veille à la bonne gestion de leur SCPI.

Vos représentants élus se réunissent généralement plusieurs fois par an. Ces réunions sont l'occasion pour la société de gestion de présenter un rapport d'activité portant sur l'ensemble des aspects du quotidien de vos SCPI, au premier rang desquels la gestion immobilière et comptable, le marché des parts, les investissements et ventes d'actifs ou bien encore les travaux.

Les membres élus expriment leur avis, questionnent la société de gestion ou demandent des analyses complémentaires sur l'ensemble de ces aspects. Afin de suivre avec davantage d'efficacité des sujets ciblés, certains conseils de surveillance ont même créé des commissions thématiques permettant d'approfondir certains sujets, les investissements ou les comptes, par exemple.

Ce dialogue entre la société de gestion et vos représentants est ainsi productif d'intérêts pour tous.

Par ailleurs, ce début d'année a été marqué par des élections et divers travaux, notamment avec l'AMF et le Trésor, qui déboucheront au second semestre 2012, pour partie, sur quelques réformes ou modifications pouvant impacter les sociétés de gestion, l'immobilier en général et la fiscalité des particuliers. Votre société de gestion, BNP Paribas REIM France, veillera particulièrement à vous informer de ces évolutions.

Je souhaite à chacun d'entre vous un excellent été.

**JACQUELINE FAISSANT**

**Présidente de BNP Paribas REIM France**

P. 1

### SOMMAIRE

> ÉDITORIAL .....	1
> ACTUALITÉ.....	2
> 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**

#### **LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE REPLI DU VOLUME DES TRANSACTIONS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012**

Avec 514 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché des bureaux en Île-de-France affiche une baisse de 18% comparativement à la même période de 2011. Ce repli significatif rompt avec la dynamique des transactions enregistrée l'année dernière. Néanmoins, il est raisonnable de noter que le volume des transactions reste dans la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 532 000 m<sup>2</sup>.

De son côté, l'offre à un an poursuit sa tendance baissière en atteignant 4,3 millions m<sup>2</sup> à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Cette évolution repose essentiellement sur la diminution des surfaces neuves et restructurées (-10% comparativement à fin 2011, soit près de 110 000 m<sup>2</sup>) car les grands utilisateurs continuent de privilégier les actifs neufs. Cette tendance, conjuguée à la forte contraction desancements « en blanc » depuis fin 2008, provoque aujourd'hui une segmentation du marché des bureaux entre une offre neuve insuffisante et des locaux de seconde main en nombre important.

Le ralentissement de la croissance économique française (+0,5% en 2012 contre +1,7% l'année dernière) et la reprise des destructions d'emplois (-25 000 postes attendus cette année) provoquent aujourd'hui un attentisme des entreprises dans leurs projets immobiliers. Dans ces conditions, le volume des transactions devrait diminuer en 2012, compris entre 2 et 2,2 millions de m<sup>2</sup>. De leur côté, l'offre à un an et le taux de vacance devraient peu évoluer, se situant respectivement autour de 4,4 millions de m<sup>2</sup> disponibles et 7,2% du parc.

P. 2

#### **LES COMMERCE EN FRANCE RALENTISSEMENT DE LA CONSOMMATION ET RENCHÉRISSEMENT DES EMPLACEMENTS « PRIME »**

Ces derniers mois, le marché du commerce aura connu la finalisation de transactions emblématiques de grandes enseignes internationales comme Mac ou Tiffany's sur les Champs Élysées à des valeurs locatives jamais égalées, ainsi que la livraison en fanfare de grands centres commerciaux, tels que Confluence à Lyon ou l'Atoll à Angers.

Dans un environnement concurrentiel accru entre les marques, révolutionné de surcroît par l'explosion du e-commerce, disposer d'une « vitrine » prestigieuse peut permettre de se singulariser sur le marché, de développer son identité. L'engouement pour les emplacements « prime » a diffusé ses effets dans des quartiers hier moins concurrentiels, comme Saint-Germain ou Le Marais à Paris, où là aussi les valeurs ont explosé. Toutefois, la compétition pour le « prime », gage d'une visibilité et d'alléchantes perspectives de fréquentation ainsi que de chiffres d'affaires, est le jeu d'une partie seulement des acteurs du commerce.

En effet, parallèlement à l'euphorie palpable dans certains secteurs, d'autres sont davantage à la peine. Certains projets de centres commerciaux ont été abandonnés ou reportés comme l'Aréna à Bordeaux. D'autres récemment livrés affichent des résultats décevants. Si certaines enseignes internationales ont des stratégies d'implantation agressives, quitte à payer le prix fort, d'autres freinent leurs stratégies d'expansion (Hollister, New Look). Par ailleurs, cette course au meilleur emplacement est surtout celle des réseaux, en particulier de l'équipement de la personne et de la beauté-santé, les commerçants indépendants déclarant souvent forfait, faute de pouvoir assumer les niveaux de loyer atteints.

Dans un contexte économique et politique incertain, il est probable que la consommation des ménages continue de se dégrader au cours de l'année. Les dernières enquêtes de conjoncture montrent toutefois des ménages et des commerçants moins pessimistes que ces derniers mois sur leur situation et leurs perspectives. L'amplitude des valeurs locatives entre emplacements « prime » et emplacements secondaires devrait encore s'accroître.

## INVESTISSEMENT EN FRANCE LES SERVICES PRENNENT LE RELAIS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BANALISÉ

Avec 2,2 milliards investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Notons cependant que le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (hors services) a enregistré une baisse de 12% sur cette période. L'hôtellerie a en effet contribué à renforcer le marché de l'investissement en ce début d'année avec une progression des volumes de 72%.

Si les actifs « prime » (immeubles de qualité, bien positionnés loués à des locataires de renom sur une longue période) restent les cibles privilégiées des acquéreurs, l'offre reste rare sur cette typologie d'actifs. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande justifie la progression des valeurs vénales des immeubles « prime » au cours de ces 2 dernières années, ainsi que la faiblesse du taux de rendement « prime » qui s'établit à 4,70% pour les meilleurs actifs situés dans le quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA).

Après avoir enregistré plus de 18 milliards d'euros en 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise en France devrait marquer un ralentissement en 2012. La crise de la dette souveraine, le ralentissement anticipé du marché utilisateurs ainsi que les difficultés de financement représentent des freins au développement du marché. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

### > VOTRE SOCIÉTÉ

#### LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 21 mai dernier. À cette occasion, 9 067 associés, représentant 38,54 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

### > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

#### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2012)	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012
Accès Valeur Pierre	121**	89,5 %	89,3 %

\*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 (notamment depuis la fusion) comptent pour un seul immeuble.

\*\*\*Taux d'occupation financier de Valeur Pierre Alliance, société absorbante à la fusion réalisée en janvier 2012.

Pour mémoire, la moyenne annuelle 2011 de Valeur Pierre Avenir s'est élevée à 89,8 %.

À titre d'information, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, les indicateurs des performances financières des SCPI, notamment le **Taux d'occupation Financier (TOF)**, seront calculés par toutes les sociétés de gestion selon une modalité identique, élaborée par l'ASPIM et validée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Pour mémoire, le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, relatifs aux immeubles acquis et livrés (sont donc exclus les immeubles objets d'un contrat de vente à terme, ou en état futur d'achèvement). Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Le TOF est présenté chaque trimestre dans le bulletin trimestriel d'information. Le TOF annuel sera la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Cette nouvelle méthode, qui sera appliquée à compter du 1<sup>er</sup> juillet, devrait très peu impacter le taux d'occupation financier tel que calculé pour votre SCPI jusqu'au 30 juin 2012.



## RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Adresse	Nom locataire	Nature	Loyer initial (HT/an)	Surfaces (m <sup>2</sup> )
Créteil (94) – 25 chemin des Bassins	L'Agence Régionale de la Santé (ou ARS) de la région d'Île de France (RDC + 1 <sup>er</sup> étage)	Bureaux		1 919 m <sup>2</sup>
Paris (75008) – 79 rue La Boétie	Javista	Bureaux		264 m <sup>2</sup>
Puteaux (92) Tour Franklin 100-101 Terrasse Boeldieu	Prosernat	Bureaux		805 m <sup>2</sup>
Nanterre (92) Le Colisée – 50-64 avenue François Arago	Adyal Facilities	Bureaux		1 031 m <sup>2</sup>
Paris (75005) 26 rue des Fosses Saint Jacques	Pôle de recherche et d'enseignement supérieur Sorbonne - Près Sorbonne Université	Bureaux		257 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>1 022 348 €</b>	<b>4 276 m<sup>2</sup></b>

## CONGÉS DU TRIMESTRE

Adresse	Nom locataire	Nature	Loyer initial (HT/an)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Commentaires
Boulogne (92) 105 Rue Marcel Dassault	Marque and Co	Bureaux		131 m <sup>2</sup>	
Rueil-Malmaison (92) Zac Rueil 2000	Venilia	Bureaux		200 m <sup>2</sup>	Libération Partielle
Paris (75005) 26 Rue Des Fosses Saint Jacques	Institut Curie	Bureaux		514 m <sup>2</sup>	En partie reloué au Pôle de recherche Sorbonne
Puteaux (92) Tour Franklin 100-101 Terrasse Boeldieu	Dimension Data France (25 <sup>e</sup> étage)	Bureaux		345 m <sup>2</sup>	Reloué à Prosernat
Noisy-Le-Grand (93) Les Portes De Paris	Site Alpha	Bureaux		262 m <sup>2</sup>	
Boulogne-Billancourt (92) 126 Avenue Victor Hugo	Kabo	Bureaux		350 m <sup>2</sup>	
Paris (75016) 14 Rue Bassano	Arimex	Bureaux		138 m <sup>2</sup>	
Rueil-Malmaison (92) Odyssée 2000 6 Rue Eugène Et Armand Peugeot	Biesterfeld	Bureaux		330 m <sup>2</sup>	
Toulouse (31) Le Cafarelli 10 Place Alphonse Jourdain	Conseil Général de Haute Garonne	Bureaux		1 548 m <sup>2</sup>	Libération partielle
<b>TOTAL</b>			<b>1 037 921 €</b>	<b>3 818 m<sup>2</sup></b>	

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 13 juillet 2012

Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2012 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélève- ments sociaux (39,5%)*	Prix d'exécution 2 <sup>e</sup> trimestre 2012		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part
				Moyen	Dernier (28/06/2012)	
6,60 €	0,028 €	NS	NS	458 €	450,00 €	494,03 €

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

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté des droits 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 **
Accès Valeur Pierre	26,40 €	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 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

SCPI	Capital au 30/06/2012		Au 01/01/2012		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation (*) en euros/part	Valeur de reconstitution (**) en euros/part
Accès Valeur Pierre	2 344 349	30 717	30 821	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

De l'ordre de 0,2%, du nombre de parts composant le capital a fait l'objet d'échange au cours de ce 2<sup>e</sup> trimestre à un prix d'exécution moyen de 458 € par part.

2 <sup>e</sup> trimestre 2012	Ordres en cours au 30/06/2012			
	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
5 157 parts	9 645	0,41%	0	260

## > 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 Pouyane, 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 en cours d'actualisation : 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