

ACCÈS VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 3^e trimestre 2013

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2013

► ÉDITORIAL



Anthony GODAT

Responsable technique et Responsable du développement durable.

► RAPPORT RSE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Que signifie RSE ?

La RSE est la Responsabilité Sociétale des Entreprises. C'est pour une entreprise un rapport factuel sur ses activités et sur l'impact de ses activités sociales, environnementales et économiques.

En quoi cela change la gestion pour BNP Paribas REIM France ?

L'immeuble est naturellement durable. Les problématiques d'immeubles verts, respectueux de l'environnement aussi bien en théorie qu'en exploitation, sont bien connues de BNP Paribas REIM France. Nous travaillons au verdissement de notre patrimoine et le cadre RSE nous donne l'opportunité de fournir un suivi de nos engagements. Nous avons d'ailleurs rédigé une charte RSE en juin 2013.

Où vais-je trouver ces engagements ?

La charte RSE de BNP Paribas Reim France est disponible depuis juin 2013 sur notre site internet www.reim.bnpparibas.fr

La démarche se traduit par 15 actions à horizon 2020. Chaque année, nous ferons le point sur l'avancement de ces 15 engagements :

- Inciter les fournisseurs à adopter une démarche environnementale
- Permettre l'accessibilité des personnes handicapées
- Moderniser notre parc immobilier
- Connaître le niveau de performance
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments
- Obtenir des labels environnementaux
- Maîtriser la pollution des sols
- Réduire la consommation d'eau
- Suivre les déchets et les trier
- Favoriser le transport propre
- Renoncer au fioul
- Appliquer le principe zéro amiante
- Assurer la sécurité des personnes
- Impliquer nos property managers
- S'engager en faveur de l'innovation technologique et des énergies propres

En quoi est-ce utile pour les clients ?

L'enjeu du développement durable et de la performance énergétique concerne au premier chef les bâtiments. Il est donc important que les clients sachent quels engagements concrets leur société de gestion prend pour améliorer leur patrimoine et le préparer aux attentes des locataires de demain.

Et si ce n'était qu'un effet de mode ?

Certaines modes, quoi qu'il en soit, perdurent. Les démarches RSE qui inscrivent une action dans le temps pour des immeubles plus durables ont, je le crois, un bel avenir devant elles.

► SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| ► ÉDITORIAL | 1 |
| ► ACTUALITÉ | 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

1 302 000 m² de bureaux commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2013 en Île-de-France, soit une baisse de 29 % par rapport à la même période en 2012. Le segment des transactions supérieures à 5 000 m² est le plus affecté (- 50 % comparativement à 2012). Tous les secteurs géographiques n'ont pas connu la même évolution depuis début 2013. Paris hors QCA et la zone Péri-Défense ont subi les plus fortes baisses, faute de grandes transactions. Le marché est également en retrait en Premières Couronnes Nord et Sud. À l'inverse, le Quartier central des affaires de Paris affiche une bonne résistance grâce aux ventes à utilisateurs et quelques grandes transactions, malgré le recul des locations. La Défense affiche une hausse de 49 % des transactions après une année 2012 difficile. Les secteurs de Neuilly - Levallois et de la Boucle Nord complètent le tableau des secteurs dynamiques. De son côté, l'offre a un an poursuit sa lente ascension de trimestre en trimestre (+ 7 % sur un an en octobre 2013) pour atteindre 4,8 millions de m². Dans ce contexte, le taux de vacance, qui s'établit à 7,2 %, ne devrait progresser que légèrement d'ici la fin de l'année. L'amélioration des perspectives de croissance économique survenue à mi-année ne devrait pas impacter significativement le marché des bureaux. En effet, avec une croissance économique faible et une dégradation du marché de l'emploi francilien, les transactions du marché des bureaux en Île-de-France ne devraient pas dépasser 1,8 million de m² (soit - 27 % par rapport à 2012). Néanmoins, la reprise économique attendue plus franche en 2014 (+ 0,8 %) devrait atténuer les situations d'attentisme et entraîner un retour progressif des grandes opérations.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Avec 12,9 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année 2013, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France confirme son dynamisme, en hausse de + 27 % comparativement à la même période de 2012. Malgré un contexte économique toujours difficile, le marché de l'investissement tire une nouvelle fois son épingle du jeu. Avec 77 % des acquisitions, l'Île-de-France reste sans conteste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de bons résultats, en hausse de + 40 % sur un an. En termes de typologies d'actifs, le bureau reste toujours plébiscité par les investisseurs avec 64 % des montants investis, en phase avec la moyenne de longue période. Les services enregistrent une belle performance avec 19 % des engagements en 2013. Concernant la typologie des acquéreurs, peu de bouleversements par rapport au trimestre précédent, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 44 % des montants investis. Les investisseurs poursuivent leur stratégie de sécurisation des revenus locatifs via l'acquisition des meilleurs actifs situés dans les quartiers d'affaires traditionnels sur des baux de longue durée. Néanmoins, compte tenu des prix élevés, certains investisseurs commencent à se repositionner sur les actifs dits « secondaires » afin d'adopter une stratégie plus opportuniste. Au final, compte tenu de la bonne performance du marché, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 17 et 18 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2013, à comparer aux 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source: BNP Paribas Real Estate Research 2013

➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

➤ ACQUISITION / CESSION

Acquisition

Opération de vente/rachat à Boulogne Billancourt au 17-23, rue du Dôme. Le 30 septembre 2013, la SCPI ACCES VALEUR PIERRE a finalisé la vente suivie immédiatement du rachat de l'immeuble sis 17-23, rue du dôme à Boulogne Billancourt, à un promoteur immobilier sélectionné lors d'un appel à projets réalisé fin 2012.

Dans cette opération de vente-rachat, le promoteur s'engage à réhabiliter entièrement cet immeuble de bureaux suivant les derniers standards techniques et environnementaux (obtention d'un label HQE BBC Rénovation) et à livrer à la SCPI ACCES VALEUR PIERRE l'immeuble restructuré à l'été 2014.

Cession

| Adresse | Surface | Nature | Prix Hors Droits (net vendeur) |
|-------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------------|
| Centre Médical Créteil Soleil | 810 m ² | Commerce | |
| TOTAL | 810 m² | | 3 900 K€ |

➤ RÉNOVATION

Le 68 Marjolin - Levallois Perret



Le 68 Marjolin, acquis en 2008 pour le compte de la SCPI Accès Valeur Pierre, est un immeuble de bureaux de 5 000 m² en R+6 et 3 niveaux de sous-sols, construit en 1989. BNP Paribas REIM France, à sa libération, a choisi d'engager une rénovation complète afin de valoriser les surfaces existantes et d'obtenir une certification HQE Rénovation BBC Effinergie. Les travaux ayant débuté en janvier 2013, la livraison est prévue pour fin 2013.

➤ SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier (TOF)

| Taux d'occupation financier* | Nombre d'immeubles (30 septembre 2013) | Moyenne 2012 | Au 31 mars 2013 | Au 30 juin 2013 | Au 30 septembre 2013 |
|------------------------------|--|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Accès valeur Pierre | 114** | 88,9 % | 86,6 % | 87,0 % | 88,2 % |

*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 la même adresse comptent pour un seul immeuble.

Congés du trimestre

| Adresse | Surface | Nature | Locataire | Loyer initial (HT/an) | Commentaire |
|---|----------------------------|---------|--------------------|-----------------------|--|
| ISSY LES MOULINEAUX (92) 70-72 Rue Du Gouverneur Général Eboue | 1 851 m ² | Bureaux | AUSY | | |
| RUEIL MALMAISON (92) - 2-6 Rue Joseph Monnier | 880 m ² | Bureaux | COSTA CROCIERE SPA | | Résiliation + signature d'un nouveau bail d'une surface supérieure |
| PARIS (16) - 55 Avenue Kleber | 495 m ² | Bureaux | S J BERWIN | | Nouveau bail signé (ex S J BERWIN) |
| PARIS (16) - 43/47 Avenue De La Grande Armée | 458 m ² | Bureaux | STE PIXMANIA | | |
| NANTERRE (92) - 21 Rue Des Trois Fontanot | 375 m ² | Bureaux | BANQUE DE FRANCE | | |
| Autres congés (10) | 1 455 m ² | | | | |
| TOTAL | 5 514 m² | | | 2 196 K€ | |

Relocations du trimestre

| Adresse | Surface | Nature | Locataire | Loyer initial (HT/an) |
|---|----------------------------|---------|--|-----------------------|
| PARIS (17) - 31-37 Avenue Wagram | 1 911 m ² | Bureaux | HANNOVER RUCKVERSICHERUNG AG | |
| RUEIL MALMAISON (92) - 2-6 Rue Joseph Monnier | 1 761 m ² | Bureaux | COSTA CROCIERE SPA | |
| FONTENAY SOUS BOIS (94) 9/11 Avenue Du Val De Fontenay | 1 772 m ² | Bureaux | AKER PROCESS SYSTEM | |
| PARIS (16) - 55 Avenue Kleber | 495 m ² | Bureaux | BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE | |
| PARIS (08) - 79 Rue La Boetie | 273 m ² | Bureaux | OTC EXTEND | |
| Autres relocations (3) | 630 m ² | | | |
| TOTAL | 6 842 m² | | | 2 342 K€ |

Nous vous invitons à consulter le site internet www.reim.bnpparibas.fr - rubrique ACTUALITE-PRESSE- Point sur la situation locative d'Accès Valeur Pierre par Cyril de Francqueville, Directeur Général Délégué.

➤ DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

➤ LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 15 octobre 2013

| Acompte 3 ^e trim. 2013 en €/part | Dont revenus de capitaux mobiliers | Prélèvements sociaux (15,5%) | Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (39,5%) | Prix d'exécution 3 ^e trimestre 2013 | | Prix acheteur correspondant** en €/part |
|---|------------------------------------|------------------------------|---|--|----------------------|---|
| | | | | Moyen | Dernier (26/09/2013) | |
| 6,30€ | - | - | - | 423,24€ | 418,00€ | 458,90€ |

* 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 ^{er} trimestre 2013 | 2 ^e trimestre 2013 | 3 ^e trimestre 2013 |
|---------------------|---------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Accès Valeur Pierre | 26,40 € | 6,60 € | 6,30 € | 6,30 € |

* 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.

Dispense de prélèvement obligatoire

À compter du 1^{er} 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 vos SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Pour l'année 2014 : la demande d'exonération prendra effet pour les revenus versés au titre de 2014, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 30 novembre 2013. Pour les déclarations suivantes, la demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre.

Un modèle de dispense personnalisé est joint à ce bulletin trimestriel. Un exemplaire standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr, rubrique "Télécharger la documentation", ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 3).

Les associés concernés, pour 2014, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2013 à l'adresse suivante :

BNP Paribas REIM France Direction Clients

167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex.

LE CAPITAL

| SCPI | Au 30 septembre 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 | 30 098 | 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 30 septembre 2013 | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|
| 3 ^e 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) |
| 4 297 | 17 093 | 0,73 % | 0,16 % |

PERFORMANCES 2012

| TRI 5 ans | TRI 10 ans | DVM | Variation du prix moyen de la part |
|-----------|------------|--------|------------------------------------|
| 6,40 % | 8,74 % | 5,45 % | -8,16 % |

Définitions

le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant) ;

le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

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, 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 et la note d'information. 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 sur le site internet de BNP Paribas REIM France (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 ces 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 20 01.

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

Banque Cortal Consors: siège social 59 boulevard Haussman, 75008 Paris

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

des établissements suivants : Banque Rhône-Alpes, Banque Nuger, Banque Laydernier, 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^{er} juillet 2007

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54

Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

www.reim.bnpparibas.fr