

ACCÈS VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 2nd trimestre 2013

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2013

► ÉDITORIAL



Jacqueline FAISANT

Président de BNP Paribas REIM France

► LA PROTECTION DES ÉPARGNANTS

Pourquoi BNP Paribas REIM France s'intéresse à la protection des épargnants?

BNP Paribas REIM France est une société de gestion régulée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son activité s'exerce dans un cadre strict et défini pour permettre d'assurer cette protection des épargnants.

Le métier de BNP Paribas REIM France consiste en effet à collecter des capitaux auprès d'investisseurs, personnes physiques ou institutionnels ayant eux-mêmes collecté, la plupart du temps, auprès de personnes physiques. Ces personnes souhaitent acquérir des immeubles dont la taille ou les caractéristiques les incitent à en confier la gestion et la valorisation à une société spécialisée. Le but de BNP Paribas REIM France est donc d'extraire des revenus et de la valeur des immeubles et de les distribuer aux épargnants qui lui ont confié de l'argent.

Seul l'intérêt des clients doit orienter les prises de décision en matière d'investissement et de gestion des fonds confiés à BNP Paribas REIM France ; son organisation, par exemple en matière de conflits d'intérêts ou de contrôles, a pour objectif de respecter cette unique orientation et de pouvoir en justifier.

Les collaborateurs de la société sont formés spécifiquement sur des sujets d'éthique et de déontologie, notamment pour leur permettre d'avoir conscience des risques et de la nécessité de la plus grande transparence.

En quoi les réglementations renforcent-elles la protection des épargnants, par exemple la directive MIF?

La Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (dite «MIF», ou en anglais «MIFID»), applicable dans l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007, a pour objectif d'assurer plus de concurrence et de transparence, en renforçant la protection des investisseurs.

Les sociétés de gestion doivent donc :

- Instaurer des niveaux de protection des clients en fonction de leurs connaissances et de leur situation personnelle,
- Chercher à obtenir la meilleure exécution possible des ordres des clients,
- Donner aux clients toutes les informations relatives à l'exécution de leurs ordres,
- Être en conformité avec des règles d'organisation strictes (traitement des réclamations...) et informer le client de certaines dispositions prises en interne (gestion des conflits d'intérêts...),
- Informer les clients des rémunérations échangées entre la société de gestion et des tiers dans le cadre de prestations réalisées.

C'est pourquoi, par exemple, un questionnaire « connaissance client » doit être régulièrement rempli, permettant d'identifier le niveau de connaissance des clients et ainsi de vérifier que les produits et services proposés sont adaptés et appropriés. Par preuve de prudence, BNP Paribas REIM France a fait le choix de considérer sa clientèle directe comme «clients non professionnels», bénéficiant ainsi du niveau le plus élevé de protection. Par ailleurs, ce questionnaire permet également de collecter des données afin de participer à la lutte anti-blanchiment. Il doit être actualisé à l'occasion de réinvestissements par des associés clients directs et il est prévu de rendre cette obligation annuelle dans les prochaines années.

Qu'est-ce que la directive AIFM ?

Il s'agit d'une réglementation concernant les Alternative Investment Fund Management (AIFM) ou Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA). La plupart des SCPI et les OPCI entrent par nature dans le champ de cette directive et sont donc des FIA. Les Etats membres dont la France doivent transposer ce texte européen d'ici le 22 juillet 2013 ; Outre de nombreux sujets impactant directement la société de gestion :

- Une gestion des risques par un dispositif indépendant,
- Une politique de rémunération n'encourageant pas la prise de risque au détriment des intérêts des investisseurs,
- Un reporting détaillé par fonds géré au régulateur,

Un certain nombre de dispositions vont impacter les SCPI, notamment la désignation d'un dépositaire, et quelques modifications de leurs règles de gestion. La société de gestion vous préviendra via le site internet de la société (www.reim.bnpparibas.fr) dès la parution de l'ordonnance. Par ailleurs, une réunion mi-septembre de tous les membres des conseils de surveillance des SCPI concernées permettra de faire un point pratique des évolutions liées à cette directive, qui seront détaillées dans les prochains bulletins.

Y-a-t-il d'autres réglementations cherchant à protéger l'épargnant ?

Certains textes prévoient de nouvelles règles techniques : EMIR qui concerne par exemple la comptabilisation des couvertures de taux, FATCA et Dodd Frank, textes américains, qui ont pour objectif de lutter contre l'évasion fiscale des contribuables américains, PRIIPS, MIF2...

Toutes ces réglementations vont dans le sens d'un contrôle accru des marchés financiers, pour une meilleure protection pour l'épargnant. BNP Paribas REIM France s'efforce d'anticiper au mieux la mise en œuvre de ces règles dans l'intérêt de ses associés, tout en gardant son bon sens dans sa relation quotidienne avec eux.

Pour suivre l'évolution du contexte réglementaire, nous vous invitons à consulter régulièrement notre site internet www.reim.bnpparibas.fr.

► 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

Avec 833 000 m² commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse de 19% comparativement à la même période de 2012. Le recul des transactions se concentre à la fois sur les petites surfaces inférieures à 500 m² (-21%) et sur les grandes surfaces de plus de 10 000 m² (-48%). La faiblesse des opérations en compte propre et clé en main explique en grande partie cette tendance, qui avait porté le marché des grandes surfaces en 2011 et 2012. À l'inverse, on note une bonne résistance des moyennes surfaces et une augmentation significative du volume commercialisé sur le créneau 5 000 - 10 000 m² (+ 38%). De son côté, l'offre à un an a légèrement progressé depuis le début de l'année (+2%) pour atteindre 4,8 millions de m². Les immeubles neufs et restructurés ne représentent que 25% de l'offre globale. L'offre de seconde main, après avoir connu plusieurs trimestres successifs de hausse, s'est stabilisée au cours du deuxième trimestre 2013 mais reste néanmoins à un niveau important. En conséquence, le taux de vacance a lui aussi connu une légère augmentation et se situe désormais à 7,3% à la fin du deuxième trimestre. Avec une croissance économique en repli (-0,4% pour 2013) et une dégradation du marché de l'emploi francilien (-25 000 postes en 2013), un recul significatif du volume des transactions de bureaux en Île-de-France est attendu, probablement autour de 1,8 million de m² sur l'ensemble de l'année 2013 (contre 2,4 millions de m² en 2012).

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a été dynamique au 1^{er} semestre 2013 avec 8,1 milliards d'euros d'engagements, en hausse de 20% par rapport au 1^{er} semestre 2012. Les investissements présentent néanmoins des disparités selon les segments de marché. Ainsi, l'Île-de-France occupe une part prépondérante avec 75% des volumes investis en 2013, malgré une belle progression des régions (+63% entre 2012 S1 et 2013 S1). Si les bureaux restent majoritaires avec 54% des engagements au 1^{er} semestre 2013, d'autres classes d'actifs comme le commerce et les services ont également été prisées avec respectivement 17% et 21% des investissements en 2013. Disposant d'importantes liquidités, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 41% des montants investis. La majorité des investisseurs poursuivent leur stratégie de sécurisation des revenus locatifs via l'acquisition d'actifs dits « sécurisés », en particulier en se positionnant sur des actifs de qualité et bien situés de plus de 100 millions d'euros. Toutefois, certains d'entre eux commencent à adopter une stratégie opportuniste. Dans ces conditions, les actifs les plus demandés affichent une orientation baissière des taux de rendement depuis plusieurs trimestres. À l'inverse, pour les actifs dits moins bien localisés, une tension sur les taux est observée, les investisseurs tenant à préserver une prime de risque significative. Malgré la bonne performance du marché à mi-année, un ralentissement est à prévoir au cours des prochains trimestres. L'affaiblissement des perspectives économiques, avec -0,4% de baisse du produit intérieur brut attendu en 2013 après 0% en 2012, ainsi que la raréfaction des actifs demandés proposés à la vente impacteront négativement le marché. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros, à comparer à 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source : BNP Paribas Real Estate Research 2013

➤ VOTRE SOCIÉTÉ

➤ LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 11 juin dernier, à cette occasion 34,62% des associés se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

Cette assemblée a renouvelé 9 membres du Conseil de surveillance de votre SCPI qui se compose désormais de 15 membres comme suit : Jean-Luc ALEXANDRE, Georges BADER, Claude BOULAND, SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par Pierre-Yves BOULVERT, Jacques CHAUVÉAU, Paul CHENEL, SCI C&Couturier représentée par Christophe COUTURIER, Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC, Régis De LAROUILLIERE, Xavier-François DECROOCQ, François DEZERT, Paul LOURADOUD, AXA France VIE représentée par Eddy N'GUYEN, Yves PERNOT et Immobilière Saint Anselme représentée par Lionel SABY

➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

➤ SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier (TOF)

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30 juin 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013	Au 30 juin 2013
Accès valeur Pierre	115**	88,9 %	86,6 %	87,0 %

*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)	Commentaire
Nanterre (92) 21 Rue des Trois Fontanot	1 909 m ²	Bureaux	Chambre Commerce et Industrie		
Paris (75016) 43/47 Avenue de la Grande Armée	970 m ²	Bureaux	S.A. Sonepar		
Paris (75008) 87-89 Rue de la Boétie	1 121 m ²	Bureaux	Gouvernement du Quebec		Locaux reloués à l'APEC
Rueil Malmaison (92) 8 rue Henri Becquerel	946 m ²	Bureaux	Van Ameyde France		
Autres congés (9)	4 617 m ²				
Total	9 563 m²			2 840 K€	

Relocations du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75013) 17-31 Quai Panhard et Levassor	1 833 m ²	Bureaux	The Walt Disney Company France	
Paris (75008) 87-89 rue de la Boetie	1 057 m ²	Bureaux	APEC	
Paris (75017) 31-37 Avenue de Wagram	410 m ²	Bureaux	National Utility Service France	
Créteil (94) Centre Commercial Régional	214 m ²	Bureaux	Cabinet D'imagerie Médicale	
Autres relocations (3)	722 m ²			
Total	4 236 m²			1 649 K€

Renouvellements du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Charenton Le Pont (94) 5 Place des Marseillais	1 475 m ²	Bureaux	Essilor International	
Levallois Perret (92) 130-136 Avenue Victor Hugo	296 m ²	Bureaux	Cofisante	
Total	1 771 m²			671 K€

► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

La croissance économique en repli (-0,4% pour 2013) et une dégradation du marché de l'emploi ont sans grande surprise conduit à une baisse (de l'ordre de 20%) des surfaces de bureau louées en Île-de-France sur le premier semestre 2013, comparativement à la même période de 2012.

Dans ce contexte économique délicat et dont la durée est quelque peu incertaine, l'objectif premier des équipes d'asset management de votre société de gestion est de préserver et si possible d'accroître les recettes locatives de votre SCPI, qui commandent sa capacité de distribution.

Cette priorité est clairement définie. L'exercice mobilise l'énergie de chacun : visite des locataires en place, anticipation de leurs besoins futurs et renégociations des surfaces et conditions financières contre une prorogation d'occupation des locaux, remise en état des locaux vacants, voire travaux plus lourds de verdissement, animation et suivi des commercialisateurs. L'offre de locaux vides existe en plus ou moins grande quantité selon les secteurs

géographiques. Il s'agit bien de pouvoir se distinguer de la concurrence sur le plan qualitatif, dans le cadre de loyers ajustés au mieux.

Paradoxalement c'est dans des périodes comme celle que nous vivons qu'un propriétaire doit faire le plus d'efforts : dépenses de travaux, mesures d'accompagnement des locataires... Le maintien à bon niveau technique des actifs, par exemple, est essentiel. Il est le gage d'une bonne compétitivité dans un marché très concurrentiel et la capacité de profiter dans les meilleures conditions d'un rebond du marché lorsqu'il se produira.

Dans ce contexte, une légère érosion des revenus de votre SCPI est probable. Aussi, compte tenu de l'absence de visibilité sur la durée de la crise, et malgré le niveau du report à nouveau constitué par votre SCPI, votre société de gestion pense raisonnable d'ajuster le montant de l'acompte dès ce 2^e trimestre 2013 et de réétudier la situation chaque trimestre.

► LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 15 juillet 2013

Acompte 2 ^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 2 ^e trimestre 2013		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (27/06/2013)	
6,30€	-	-	-	433,28€	429,00€	470,97€

* 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
Accès Valeur Pierre	26,40 €	6,60 €	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 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 pôle associés

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

Un exemplaire de ce document sera également joint au prochain bulletin d'information.

LE CAPITAL

Au 30 juin 2013			Au 31 décembre 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	30 139	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 juin 2013	
2 ^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)	Nombre de parts à l'achat
11 473	12 019	0,51%	0,11%	209

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. 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).

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 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

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^{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