



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

## INVESTMENT MANAGEMENT



### PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2018 **536 855 921 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2018 **2 344 349**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2018 **26 014**

...  
AU 31/12/2017 **26 497**

**VALEUR VÉNALE\***  
AU 31/12/2017 **1 519,4 M€**

\* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.  
La valeur vénale au 31/12/2018 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2018 **83**

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2018 **213**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2018 **236 638 m<sup>2</sup>**

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*

(AU 31/12/2018)

\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2017, corrigées des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



**PARIS INTRA-MUROS** **56,3 %**

**GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)** **35,6 %**

**MÉTROPOLES RÉGIONALES** **5,8 %**

**AUTRES RÉGIONS** **2,3 %**

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*\*

(AU 31/12/2018)

**BUREAUX** **88,3 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **11,2 %**

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **0,5 %**



### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),



En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

Le marché des bureaux en Île-de-France a réalisé une belle performance en 2018.

2,5 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur l'ensemble de l'année, un niveau supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

Le **taux de vacance** des bureaux en Île-de-France s'établit à 5,5% fin 2018, contre 6,4% fin 2017. Il reflète des situations contrastées, entre Paris intra-muros toujours en situation de pénurie d'offre (2,5% de vacance) et le Croissant Ouest (10,9%), où l'offre disponible ne parvient pas à se résorber.

Les **loyers moyens** ont augmenté dans Paris QCA tant dans le neuf que dans le seconde main. À La Défense et en Péri Défense, les loyers ont connu des hausses dans le neuf mais sont en léger recul dans le seconde main.

Les **volumes investis** en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec 32,5 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2018 (+19% sur un an). L'ensemble des classes d'actifs a bénéficié de hausses des volumes investis. L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux sur le marché locatif et les taux obligataires toujours faibles expliquent la très bonne orientation du marché de l'investissement. Durant le quatrième trimestre 2018, le **taux de rendement Prime** de bureaux a très peu évolué, se situant toujours à 3,0% dans Paris QCA alors qu'il a baissé de manière significative en logistique (4,5%) et en commerce de centre-ville (2,5%).

Portail-SCPI.fr



**185, av. C. de GAULLE - NEUILLY-SUR-SEINE (92)**

Lancement des travaux de restructuration lourde.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **25 juin 2019**.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.



### E-CONVOCAION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

**www.reim.bnpparibas.fr**

Bulletin trimestriel d'information 18-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019

### PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION (4<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)**  
**6,00 €/PART**

**DISTRIBUTION 2018**  
**24,00 €/PART**

**TOF ASPIM AU 31/12/2018**  
**78,9 %**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 27/12/2018**  
**490,00 €**

**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2017\***  
**648,12 €**

### LA VIE DE LA SCPI

#### ■ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'applique à raison des revenus perçus depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2019**.

Il s'applique aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques au prorata de leur participation dans la SCPI, et sur la base des revenus de l'année N-1.

Ce prélèvement intervient soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre. Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls sont imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisés par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

#### ■ Déclaration fiscale 2018 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier, et sur votre Espace Associé.

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

#### ■ Activité locative du trimestre

**8 ENTRÉES**

pour un total des loyers de :

**930 K€**

**12 LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers de :

**1 984 K€**



**LOYERS FACTURÉS**

**16,3 M€**

#### ■ Taux d'occupation financier

**4T 2018**

- Locaux loués (TOF «BRUT») : **81,7 %**
- TOF «ASPIM» : **78,9 %**
- Locaux loués en franchises de loyers : **2,8 %**
- Locaux vacants : **18,3 %**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente : **13,5 %**
- Locaux disponibles à la location : **4,8 %**



**TOF «ASPIM» EN BAISSÉ COMPARÉ AU 3T 2018**

**-3,9 POINTS**

Sans tenir compte des immeubles en travaux ou sous promesse de vente, le taux d'occupation brut et le taux d'occupation net (locaux sous franchise de loyer considérés comme vacants) s'élèvent respectivement à **94,4 %** et **91,2 %**.

Rappel : au 30/09/2018, le TOF «ASPIM» était de 82,8 % et le TOF «BRUT» de 85,1 %.

#### ■ Situation locative

Au cours du quatrième trimestre, huit nouveaux baux ont pris effet. La société Service Assurance Monétique a signé un bail de 6 ans fermes pour occuper le 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de la rue Jules Guesde à Levallois-Perret (92) et la société Factum Finance s'est installée rue des Poissonniers à Neuilly-sur-Seine (92).

Douze libérations sont intervenues. Le principal départ concerne Yves Saint Laurent, qui quitte les locaux situés rue d'Artois à Paris 8<sup>ème</sup>. Le locataire sera remplacé dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019 par Christie's, pour un loyer identique et pour une durée de 8 mois.

#### ■ Patrimoine

Aucun mouvement sur le patrimoine n'est à signaler au cours du trimestre.

Les trois principaux immeubles en restructuration sont avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), rue Vaneau (Paris 7<sup>ème</sup>) et avenue Kléber (Paris 16<sup>ème</sup>). Sur le premier actif, le permis de construire a été obtenu, l'entreprise générale a été sélectionnée et les travaux de curage ont commencé. Pour les porteurs de parts, ces trois opérations ont un effet négatif à court terme sur le résultat et le taux d'occupation de la SCPI, mais sont des leviers de croissance des loyers et des valeurs vénales à moyen terme.

Fortuny

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

**DATE DE PAIEMENT**

**ACOMPTÉ DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART**

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières<sup>1</sup>
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR<sup>2</sup>

15/01/2019

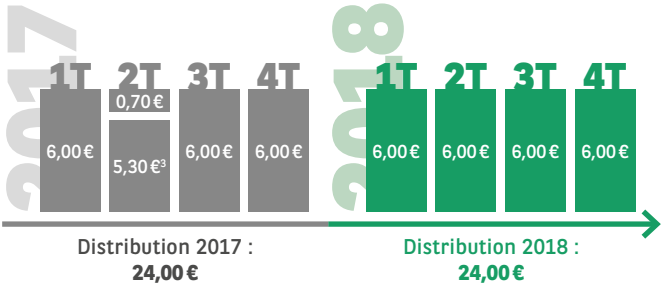
6,00 €

0,520219 €

0,089478 €

0,066588 €

Rappel des distributions (en € / part)



<sup>1</sup> Accès Valeur Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

<sup>2</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>3</sup> Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 22 juin 2017.

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES**

18 722

**PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR**

489,00 €/PART

**DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 27/12/2018**

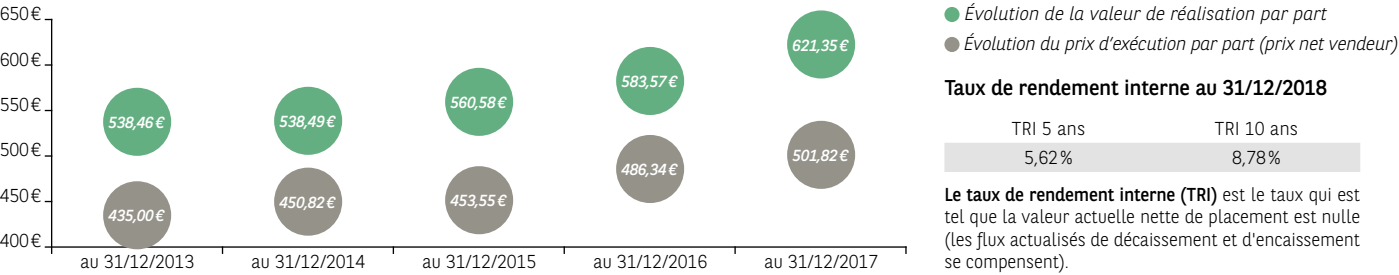
538,02 €/PART

**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2018**

3 984 SOIT 0,17 % (EN % DU NB TOTAL DE PARTS)

Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



Évolution de la valeur de réalisation par part  
Évolution du prix d'exécution par part (prix net vendeur)

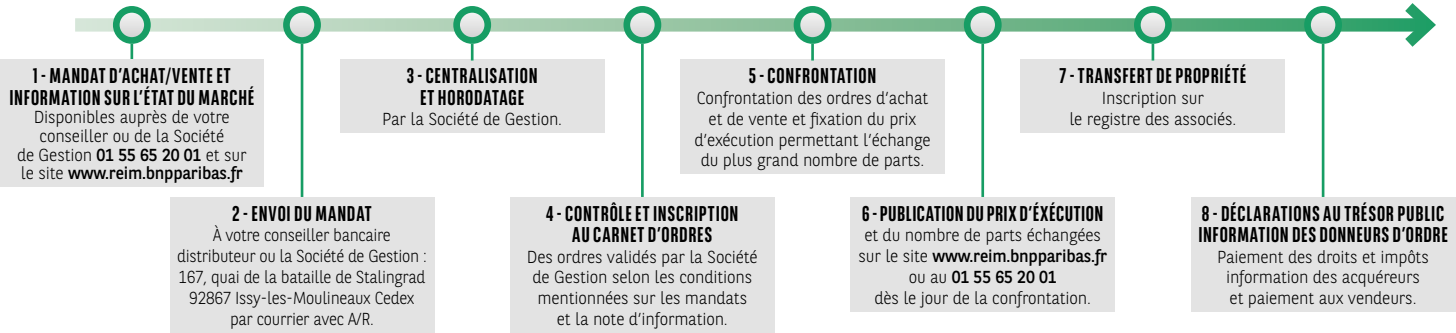
Taux de rendement interne au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans
5,62%	8,78%

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 compensent).

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.



Fixation du prix d'exécution

Fréquence : le jeudi à 12h  
les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.

Règles de jouissance

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

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 et ses filiales - Siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille

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, actualisée en juillet 2014.

Société de Gestion BNP Paribas REIM France - Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.  
167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex  
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)

