



Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



## PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2017 **536 855 921 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2017 **2 344 349**

...  
AU 31/12/2016 **2 344 349**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2017 **26 497**

...  
AU 31/12/2016 **26 946**

**VALEUR VÉNALE\*\***  
AU 31/12/2016 **1 454,7 Md€**

\*\* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2017 **85**

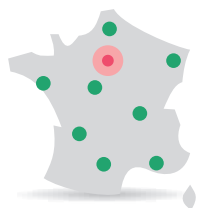
**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2017 **222**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2016 **263 522 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*\*

(AU 31/12/2017)

\*\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2016, corrigées des acquisitions et cessions 2017, participations incluses.



**PARIS INTRA-MUROS** **53,8 %**

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

**MÉTROPOLES RÉGIONALES** **6,1 %**

**AUTRES RÉGIONS** **4,5 %**

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

(AU 31/12/2017)

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

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

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **0,5 %**



**66, AVENUE KLÉBER - 75016 PARIS**

L'ACTIF DU TRIMESTRE

Suite aux travaux de rénovation, 260 m<sup>2</sup> de bureaux ont été pris à bail par le cabinet d'avocats Girault Chevalier Henaine Associés. La durée du bail est de 9 ans dont 6 fermes.



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **21 juin 2018**.

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

## PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION (4<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)**

**6,00 €/PART**



**DISTRIBUTION 2017**

**24,00 €/PART**



**TOF ASPIM AU 31/12/2017**

**87,94 %**



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 28/12/2017**

**501,82 €**



**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2016**

**620,53 €\***

\* La valeur vénale au 31/12/2017 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

## LA VIE DE LA SCPI

### ■ Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017

L'ISF est remplacé, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

### ■ Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30%. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes. Pour plus d'informations : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre



**4**

**ENTRÉES**  
pour un total  
des loyers de :

**694 K€**



**10**

**LIBÉRATIONS**  
pour un total  
des loyers de :

**3 372 K€**



**3**

**RENOUVELLEMENTS**  
pour un total  
des loyers de :

**728 K€**



**LOYERS FACTURÉS**

**18,5 M€**

### ■ Taux d'occupation financier



**Locaux loués : 92,8 %**

● TOF «ASPIM» **87,9 %**

● Locaux loués en franchises de loyers **4,9 %**

● Locaux vacants : **7,2 %**

● Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **2,7 %**

● Locaux disponibles à la location **4,5 %**



**TOF «ASPIM» QUASI STABLE COMPARÉ AU 3T 2017**

**+0,4 %**

Rappel : au 31/12/2016, le TOF «ASPIM» était de 83,8% et le TOF «BRUT» de 90,7%.

### ■ Situation locative

Le trimestre a été marqué par la libération de l'immeuble situé rue Vaneau à Paris 7<sup>ème</sup>, par les Services Administratifs et Financiers du Premier Ministre. L'immeuble fera l'objet d'une réhabilitation lourde.

Un congé a été reçu de la part du locataire Brink's, qui occupe les immeubles au 49 et 51-53 rue de Provence à Paris 9<sup>ème</sup>. Un projet de réhabilitation lourde est à l'étude pour redévelopper le site.

Présent depuis fin 2016 dans le cadre d'une convention d'occupation de courte durée, Groupama pérennise son occupation de l'immeuble situé rue des Trois Fontanot à Nanterre (92). Un bail d'une durée de 9 ans dont 6 ans ferme a pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2017. Le groupe d'assurance s'installe sur 1 179 m<sup>2</sup> de bureaux aux 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages. Par ailleurs, le cabinet d'avocats Girault Chevalier Henaine Associés a pris à bail 260 m<sup>2</sup> de bureaux au 66 avenue Kléber à Paris 16<sup>ème</sup>.

### ■ Acquisitions et cessions

Au cours de ce dernier trimestre 2017, quatre cessions ont été réalisées pour une valeur totale de 9 M€ net vendeur : le dernier lot de l'immeuble *Le Caffarelli* - Bât. A à Toulouse, l'actif situé *rue des Peupliers à Nanterre*, *Le Coli* à Vélizy et l'immeuble mixte (bureau / activité) *Le Zéphyr* à Puteaux.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI est situé à Paris intramuros à hauteur de 53,8% (en valeur vénale) et dans le Grand Paris à hauteur de 89,4%. Les bureaux représentent 88,3% du patrimoine.



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018.

**Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**

À l'occasion de cette nouvelle année, découvrez le nouveau bulletin trimestriel d'Accès Valeur Pierre.



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

**[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

Rubrique

**ACCÈS À VOTRE ESPACE**

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

ACCOMPTE DU 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2017, 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>

15/01/2018

6,00 €

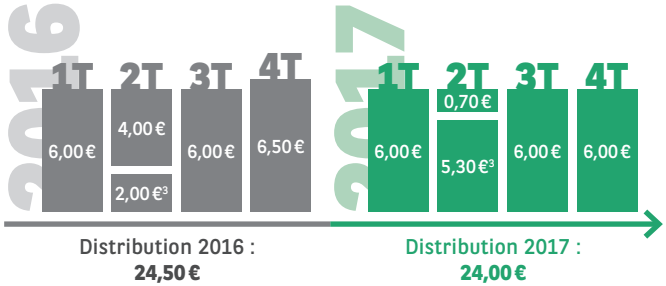
0,757140 €

1,182780 €

0,3337 €

0,2483 €

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> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 22 juin 2017 et du 24 juin 2016.

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre

↔

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

12 127

📊

MOYENNE TRIENNALE DU NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE 4T

15 852

€

PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR

504,00 €/PART

📅

DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 28/12/2017

551,00 €/PART

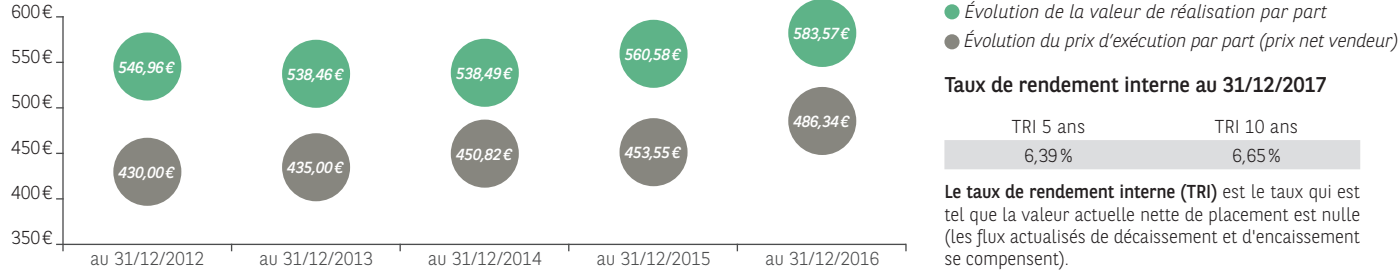
📈

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2017

7 292 SOIT 0,03 % (EN % DU NB TOTAL DE PARTS)

Indicateurs historiques

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



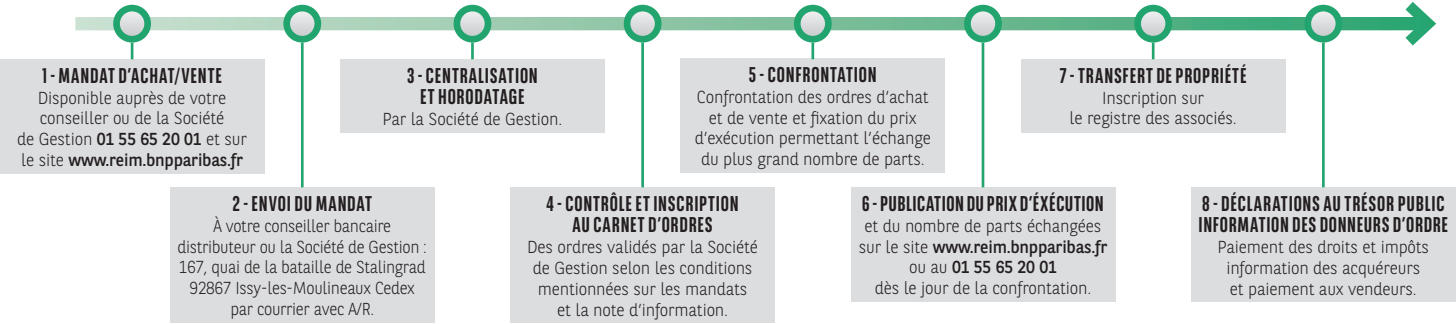
Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
6,39 %	6,65 %

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 : les ordres doivent être reçus et validés le jeudi à 12h 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)

