

Nouvelle  
présentation du  
**taux  
d'occupation  
financier**

# Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 15-03 du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2015



Découvrez les nouvelles fonctionnalités de votre espace associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

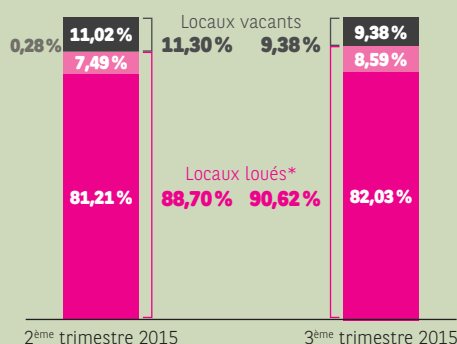
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. L'Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers (ASPI) a revu la méthodologie de calcul du TOF. Dorénavant, les immeubles loués sous franchise de loyers sont traités comme des locaux vacants.

Cette nouvelle présentation contribue à une plus grande transparence en permettant de visualiser l'impact des efforts commerciaux (principalement franchises de loyers) consentis à la signature des baux.

Elle ne modifie en rien le résultat de votre SCPI ni sa capacité distributive.

### Nouvelle présentation du TOF



- TOF «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location

\* Correspond au taux d'occupation tel qu'il était présenté dans les précédents bulletins trimestriels.

## ACQUISITIONS / CESSION

Il y a eu deux **acquisitions** au cours de ce trimestre :

- Les Portes de France à Saint-Denis, un immeuble de bureaux de plus de 25 000 m<sup>2</sup> acheté en indivision à hauteur de 20 % pour 29,3 M€ ;
- Tolbiac Massena, immeuble de bureaux à Paris 13<sup>ème</sup> dans lequel la SCPI a renforcé sa participation en acquérant une quote-part de 43,5 % pour 35,9 M€.

Un actif de bureaux a été **cédé** à Levallois-Perret en région parisienne pour un montant de 4,25 M€.

[Portail-SCPI.fr](http://Portail-SCPI.fr)

## LE TRIMESTRE EN BREF

► Acompte sur dividende :

**6,00€ par part**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**450,00€**

► Taux d'occupation financier «ASPIM» (TOF) :

**82,03%**  
(vs 81,21 % au 2T2015)

► Nombre d'immeubles :

**99**

► Loyers facturés :

**18,63 M€**

► **9 entrées et 4 congés**

► **27 908 associés**

❗ Les chiffres du bulletin trimestriel sont relatifs à l'intégralité du patrimoine, participations incluses.

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► **les Portes de France - Saint-Denis**

Acquis à hauteur de 20 % le 28 septembre 2015

## ► CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE

**Cinq postes** de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 30 parts de la SCPI Accès Valeur Pierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2016, cachet de la poste faisant foi :

**BNP Paribas REIM France - Service juridique**

**167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

## ► ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

Parmi les principaux mouvements locatifs, la SCPI Accès Valeur Pierre a enregistré 9 prises à bail représentant un loyer annuel de 1 428 K€. Parmi ces prises à bail, une signature pour une durée ferme de 6 années à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2015 a eu lieu sur l'actif de la Tour Franklin pour un loyer de 405 K€ (en base annuelle).

En ce qui concerne les travaux d'entretien et de rénovation, on notera la réception des travaux de rénovation des bureaux situés au 112/114 rue Cardinet à Paris 17<sup>ème</sup>, travaux qui ont permis leur relocation (701 m<sup>2</sup>). À noter également, la réception des travaux de réfection de la partie basse de la façade de l'actif situé au 79, rue de la Boétie à Paris 8<sup>ème</sup>.

Comme annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, la SCPI a acquis en indivision un actif labellisé HQE situé à Saint-Denis et dénommé Portes de France. Cette acquisition a été financée à 100% par de la dette à court terme, et ce dans un objectif d'anticipation de réemploi des fonds issus d'actifs en cours de cessions. Par ailleurs, la SCPI a renforcé sa quote-part d'indivision dans l'actif Seinerger (Tolbiac Massena), situé à Paris 13<sup>ème</sup> et dont le principal locataire est Walt Disney Company. Ainsi, la SCPI détient désormais 72,5% de l'actif. Cette acquisition a été financée à 100% par de la dette long terme.

En parallèle de ces investissements, la cession d'un immeuble situé au 30, rue de Villiers à Levallois-Perret en région parisienne est intervenue fin septembre, cet actif a été cédé vacant.

## ► DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 15/10/2015	Pleine jouissance
<b>Acompte 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, par part</b>	6,00€
<b>Revenus de capitaux mobiliers</b>	-
<b>Prélèvements sociaux (15,5%)</b>	-
<b>Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux* (39,5%)</b>	-
<b>Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles **</b>	-

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Versée dans les conditions décidées en assemblée du 18 juin 2015.

Prévision de distribution 2015 :  
entre **24,20€/part**  
et **25,20€/part**

<b>3T</b>	<b>6,00€ /part</b>
<b>2T</b>	<b>2,00€ ** /part + 4,00€ /part</b>
<b>1T</b>	<b>6,00€ /part</b>

**2015**

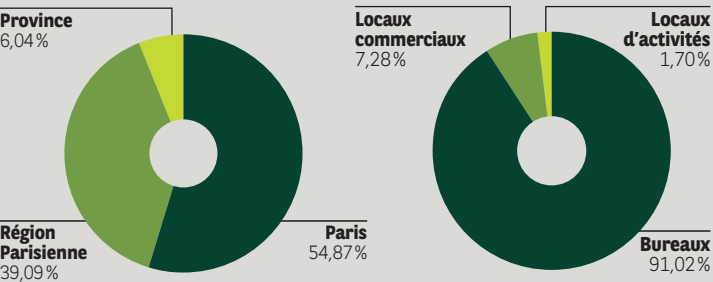
## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 9 entrées :	► Total des loyers des entrées :	► 4 congés :	► Total des loyers des congés :
<b>3 733 m<sup>2</sup></b>	<b>1 428 K€</b>	<b>1 976 m<sup>2</sup></b>	<b>455 K€</b>

Retrouvez-nous sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

**Fortuny**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2015\*

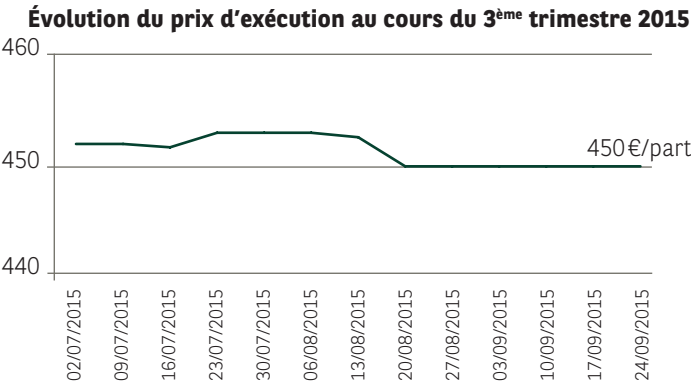


\* en % des valeurs vénale au 31/12/2014 corrigées des acquisitions et des cessions.

LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	
Nombre de parts échangées	10 683
Prix d'exécution moyen, net vendeur	452,00€/part
Dernier prix d'exécution (24/09/2015)	450,00€/part
Dernier prix acquéreur*	494,10€/part

\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

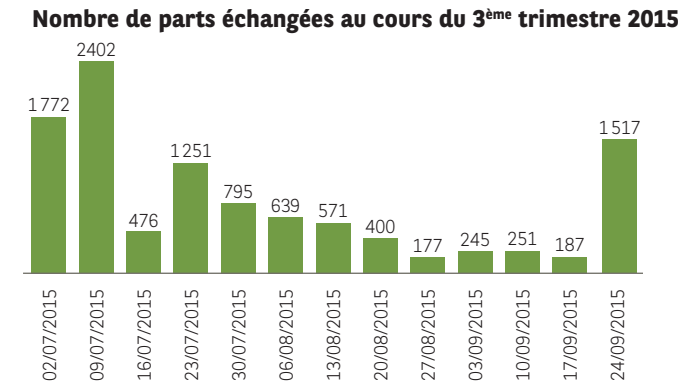


CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2014 \*\*

Capital statuaire :	536855921€	Valeur de réalisation :	1,262 Mds€ 538,49€/part
Nombre de parts :	2344349	Distribution 2014 :	25,20€/part
Nombre d'associés :	28801	TOF 31/12/2014 * :	85,7%
Valeur vénale :	1,313 Mds€ 560,08€/part	Surface :	285 207 m²

\* Taux d'occupation financier.  
\*\* Participations incluses.

Ordres en cours au 30 septembre 2015	
Nombre de parts à la vente	1 376
En % du nombre total de parts	0,06%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	0,01%



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.

1

Mandat d'achat/vente

Disponible auprès de votre conseiller ou de la Société de Gestion **01 55 65 20 01** et sur le site **www.reim.bnpparibas.fr**

2

Envoi du mandat

À votre conseiller bancaire distributeur ou la Société de Gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex par courrier avec A/R.

3

Centralisation et horodatage

Par la Société de Gestion.

4

Contrôle et inscription au carnet d'ordres

Des ordres validés par la Société de Gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.

5

Confrontation

Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.

6

Publication du prix d'exécution

et du nombre de parts échangées sur le site **www.reim.bnpparibas.fr** ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.

7

Transfert de propriété

Inscription sur le registre des associés.

Déclarations au Trésor Public info des donneurs d'ordre

Paieement des droits et impôts information des acquéreurs et paieement aux vendeurs.

La SCPI	Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Accès Valeur Pierre	Fréquence : le jeudi à 12h les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.	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

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 (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)