



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Bulletin trimestriel d'information 19-01 du 1^{er} trimestre 2019
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2019



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 31/03/2019 **25 831**

... AU 31/12/2018 **26 014**

VALEUR VÉNALE¹
AU 31/12/2018 **1 538,2 M€**

SOIT, PAR PART **656,13 €**

¹ Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31/03/2019 **82**

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 31/03/2019 **206**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE
AU 31/03/2019 **234 033 m²**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE²

(AU 31/03/2019)

² En % des valeurs vénales au 31/12/2018, corrigées des acquisitions et cessions 2019, participations incluses.



PARIS INTRA-MUROS **57,6 %**

GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES) **34,8 %**

MÉTROPOLES RÉGIONALES **5,4 %**

AUTRES RÉGIONS **2,2 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF²

(AU 31/03/2019)

BUREAUX **88,5 %**

LOCAUX COMMERCIAUX **11,1 %**

LOCAUX D'ACTIVITÉ **0,4 %**

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES CONVOCAION ET VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Cher(e) associé(e),
Nous vous rappelons que vous avez désormais la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr.

Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projets de résolutions,...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre **Espace Associé personnel SCPI**, à partir du site www.reim.bnpparibas.fr. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Nous espérons que ces nouvelles modalités répondront aux besoins exprimés par une grande majorité d'entre vous.

Portail-SCPI.fr



58, rue du Dessous des Berges - Paris 13^{ème}

Signature d'un nouveau bail avec Immobilière 3F avant le départ du locataire précédent.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.



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

www.reim.bnpparibas.fr

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION
(1^{er} ACOMPTE TRIMESTRIEL)
6,00 €/PART

PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2019³
ENTRE **23,50 ET 24,50 €/PART**

TOF ASPIM
AU 31/03/2019
79,0 %

VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2018
638,34 €/PART

VALEUR IFI AU 31/12/2018
460,09 €/PART

³ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

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

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
 - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait⁴
 - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution⁴
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation⁴

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2018 s'établit à **460,09 €/part** pour la SCPI Accès Valeur Pierre.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les **déclarations fiscales** sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr – Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents sont également adressés par courrier.

⁴ Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Activité locative du trimestre



ENTRÉES

pour un total des loyers de :

1 101 K€



LIBÉRATIONS

pour un total des loyers de :

2 251 K€



LOYERS FACTURÉS

16 M€

■ Taux d'occupation financier



Locaux loués (TOF «BRUT») : **81,9 %**

● TOF «ASPIM» **79,0 %**

● Locaux loués en franchises de loyers **2,9 %**

● Locaux vacants : **18,1 %**

● Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **12,8 %**

● Locaux disponibles à la location **5,3 %**



**TOF «ASPIM»
COMPARÉ AU 4T 2018**
+0,1 POINT

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 **93,8 %** et **90,3 %**.

Rappel : au 31/12/2018, le TOF «ASPIM» était de 78,9 % et le TOF «BRUT» de 81,7 %.

■ Situation locative

Au cours du premier trimestre 2019, le locataire Allianz IARD a quitté les surfaces occupées dans la Tour Franklin à La Défense (2 385 m²) et Doris Engineering a libéré l'immeuble situé rue du Dessous des Berges à Paris 13^{ème} (4 145 m²). Les surfaces vacantes dans la tour Franklin sont actuellement en cours d'arbitrage. L'immeuble situé rue du Dessous des Berges a déjà trouvé un nouveau preneur. Immobilière 3F s'y installera après quelques mois de travaux, qui permettent de valoriser l'immeuble et d'augmenter le loyer de 23%. Par ailleurs, un bail a été signé avec un cabinet d'avocats, qui occupera l'intégralité de l'immeuble situé rue Fleurus à Paris 6^{ème}, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de douze ans. L'actif est actuellement en cours de restructuration et sera livré au 2^{ème} trimestre 2019. Après la rénovation lourde de l'immeuble « Velasquez » livré en 2018, cette opération illustre la stratégie de création de valeur et de croissance des loyers mise en œuvre sur votre SCPI.

■ Patrimoine

L'immeuble situé rue de Villiers à Levallois-Perret, vacant depuis la sortie de Bureau Veritas, a été cédé au cours de ce trimestre. Vendu pour un prix net vendeur de 15,4 M€, il permet de générer une plus-value de 0,9 M€.

Fortuny

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

18/04/2019

ACOMPTE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2019, PAR PART

6,00 €

» Dont revenus de produits financiers

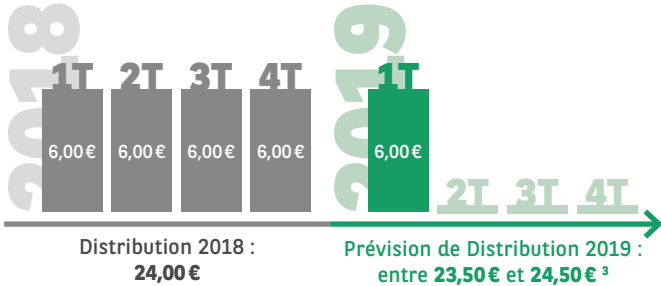
» Dont revenus de valeurs mobilières ¹

» 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 ²

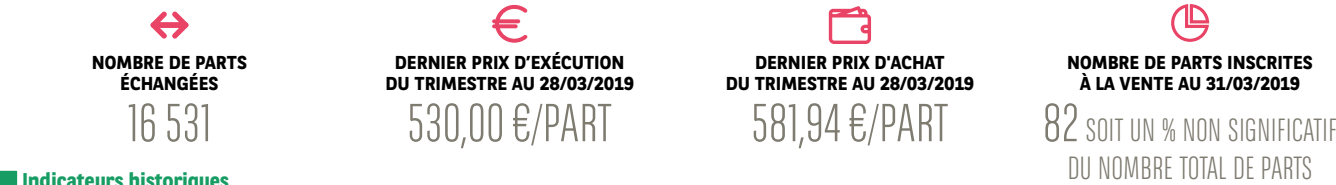
¹ Accès Valeur Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).
² Sauf cas de dispense justifié.
³ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

Rappel des distributions (en € / part)



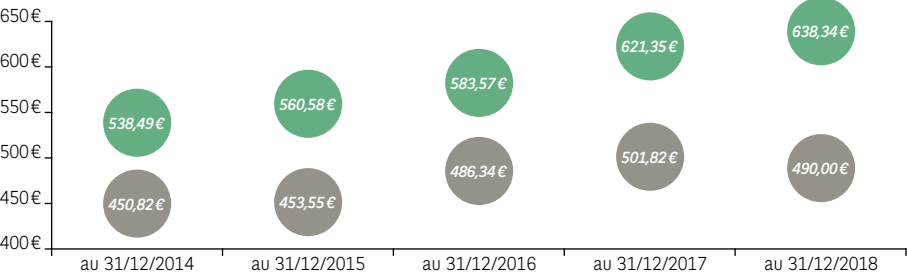
LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre



Indicateurs historiques

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



● Dernier prix d'exécution par part de l'année (prix net vendeur)
● Valeur de réalisation par part

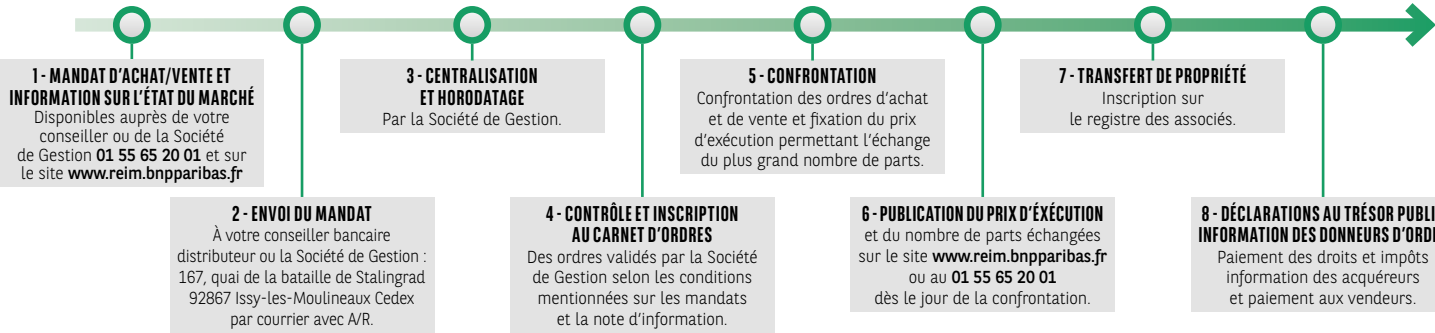
Taux de rendement interne au 31/12/2018

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 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 août 2015.

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. 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) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas



L'immobilier d'un monde qui change



Accès Valeur Pierre