

Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 17-03 du 3^{ème} trimestre 2017

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017

NOMINATION SIGRID DUHAMEL

Présidente de BNP Paribas REIM France

Je suis ravie et honorée d'intégrer BNP Paribas REIM France dont les équipes contribuent au succès de l'entreprise depuis plusieurs années. Je suis impatiente de poursuivre vers la voie de l'excellence. C'est sur cet élan que nous construirons les prochaines étapes afin de continuer à satisfaire les attentes de nos clients et de rester votre meilleur partenaire.

POINT MARCHÉ IMMOBILIER

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec près de 1,8 million de m² commercialisés sur les neuf premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une légère hausse de +2% par rapport à la même période en 2016 et restent supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus 5 000 m², en progression de +13% sur un an. À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Orange de 57 000 m² de bureaux dans son futur siège social à Issy-les-Moulineaux. À l'inverse, le marché des petites et moyennes surfaces affiche un repli de 5% sur un an.

Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,7% à la fin du 3^{ème} trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,2%, bien loin de sa moyenne décennale (autour de 4,5%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,2%). Même si les taux de vacance progressent encore en Boucle Nord (15,3%) et stagnent en Péri-Défense (16,6%), des tendances baissières s'observent tant en Boucle Sud (8,3%) qu'à Neuilly/Levallois (8,5%).

L'offre en chantier a fortement progressé pour atteindre au 1^{er} octobre 2017 un plus haut niveau depuis 2008 (1,3 million de m² pour plus de 80 immeubles). Au cours des prochains trimestres, les taux de vacance devraient enregistrer des tensions haussières, en particulier dans Paris et dans le Croissant Ouest.

INVESTISSEMENT

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un faible niveau de 14,1 milliards d'euros au cours des neuf premiers mois de l'année 2017. Durant le 3^{ème} trimestre, les taux de rendement « prime » des bureaux ont peu évolué en Île-de-France, avec toutefois une légère baisse actée dans Paris QCA (3,05%). En revanche, les taux de rendement moyens accélèrent leur compression, notamment dans Paris hors QCA et dans le Croissant Ouest. La bonne santé des marchés utilisateurs, le contexte économique favorable et les taux d'intérêt courts et longs toujours bas contribuent à cette dynamique de marché.

VICTOIRE

Arrivée 1^{ère} parmi les 10 meilleures SCPI de bureaux, la SCPI Accès Valeur Pierre a reçu une Victoire d'Or pour « la qualité de son patrimoine ».

Ce prix lui a été décerné fin septembre 2017 par le Magazine Le Particulier.

Portail-SCPI.fr



LE TRIMESTRE EN BREF

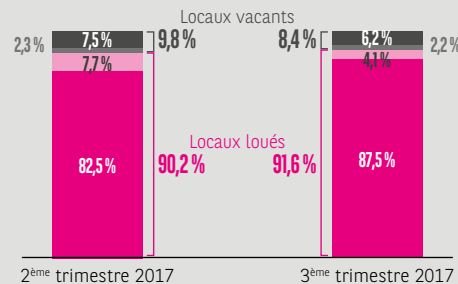
► Acompte sur dividende :

6,00 €/part

► Dernier prix d'exécution de la part :

505,46 €

► Taux d'occupation financier (TOF) :



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

► Nombre d'immeubles :

89

► Loyers facturés :

18,2 M€

► **10** entrées et **2** libérations

► **26 588** associés

L'ACTIF DU TRIMESTRE



► **Place des Marseillais à Charenton-le-Pont (94)**

Nouveau bail d'une durée ferme de 10 ans signé avec Essilor International

Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur www.reim.bnpparibas.fr

MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURES

5 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 et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2018, 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

SITUATION LOCATIVE

Au 3^{ème} trimestre 2017, le taux d'occupation financier « Aspim » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 87,5%. La hausse de 5 points par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la fin des franchises sur la Tour Mattei (Paris 12^{ème}), l'actif du 33 avenue Wagram (Paris 17^{ème}), Seinerger (Paris 13^{ème}), Bords de Seine 2 (Issy-les-Moulineaux) et Becquerel (Rueil-Malmaison).

L'activité locative a été riche au cours du 3^{ème} trimestre 2017. Deux congés, représentant 246 m² et 0,8M€ de loyers sont devenus effectifs ce trimestre. Surtout, dix baux, représentant 5 217 m² et 1,5M€ de loyers annuels, ont pris effet ce trimestre. Quelques exemples :
• Finexsi, un cabinet d'audit, d'expertise et de conseil financier, qui occupait des bureaux d'une surface de 693 m² au 14, rue Bassano (Paris 16^{ème}), a pris à bail une surface complémentaire de 268 m² pour une durée ferme de six ans. Ainsi, l'occupation de l'actif est portée à 100%.
• Les revenus générés par l'actif situé Place des Marseillais à Charenton (94) sont désormais sécurisés à long terme. En effet, un nouveau bail d'une durée ferme de dix ans a été signé avec Essilor International. La présence du principal locataire est pérennisée sur 2 704 m² (1 554 m² en quote-part détenue par la SCPI Accès Valeur Pierre), sans changement de loyer.

- Le deuxième étage de l'immeuble Seinerger (Paris 13^{ème}) accueille désormais le FAFIEC (Fonds d'Assurance Formation de l'Ingénierie, des Etudes et du Conseil) sur 961 m² (697 m² en quote-part détenue par la SCPI Accès Valeur Pierre) de bureaux. Le locataire, déjà présent sur 1 928 m² au troisième étage, s'engage sur une durée ferme de cinq ans à compter du 1^{er} juillet 2017.

Les travaux de restructuration lourde des actifs situés Avenue Velasquez (Paris 8^{ème}) et Rue Fleurus (Paris 6^{ème}) se poursuivent. Pour rappel, le premier immeuble est pré-commercialisé. Pour le second, des négociations sont en cours avec un preneur potentiel.

Un congé de la Direction des Services Administratifs et Financiers du Premier Ministre, qui occupe l'immeuble situé Rue Vaneau (Paris 7^{ème}), a été reçu. Des études et un concours d'architectes ont été réalisés afin de redévelopper l'immeuble.

ACQUISITION - CESSION

Aucune cession, ni acquisition n'a été réalisée ce trimestre.

Au 30 septembre 2017, le patrimoine de la SCPI est situé à Paris intramuros à hauteur de 53,5% (en valeur vénale) et dans le Grand Paris à hauteur de 89,3%. Les bureaux représentent 88,4% du patrimoine en valeur vénale.

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 13/10/2017	Pleine jouissance	2017	Rappel 2016
Acompte 3 ^{ème} trimestre 2017, par part	6,00 €	6,00 € part	4T 6,50 € part
Dont revenus de produits financiers	-	0,70 € /part + 5,30 € /part**	3T 6,00 € part
Dont revenus de valeurs mobilières***	-	6,00 € /part	2T /part + 2,00 € /part**
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	-	6,00 € /part	1T 6,00 € /part
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	-	Prévision de distribution 2017 : entre 23,50€/part et 24,50€/part	Distribution 2016 : 24,50€/part
Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR*	-		

* Sauf cas de dispense justifié.

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

*** Accès Valeur Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 21%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 15,5%. 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).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 10 entrées :

5 217 m²

► Total des loyers des entrées :

1,5 M€

► 2 libérations :

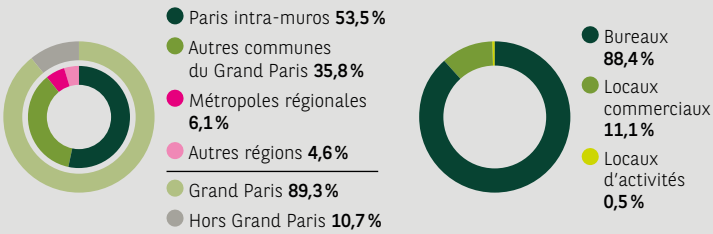
246 m²

► Total des loyers des libérations :

0,8 M€

Fortuny

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2017*

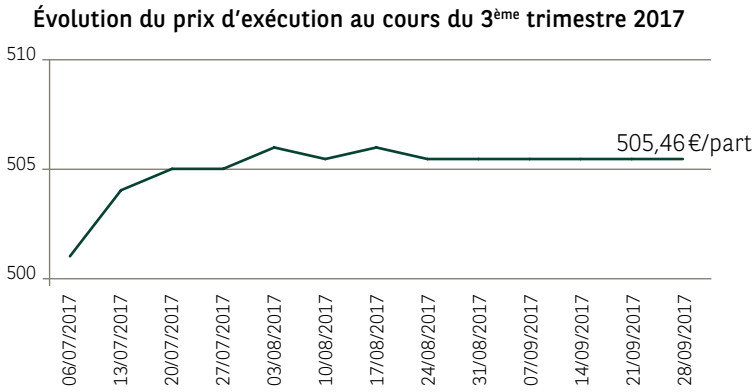


* en % des valeurs vénale au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions, participations incluses.

LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 3 ^{ème} trimestre 2017	
Nombre de parts échangées	10 178
Prix d'exécution moyen, net vendeur	505,00€/part
Dernier prix d'exécution (28/09/2017)	505,46€/part
Dernier prix acquéreur*	555,00€/part

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

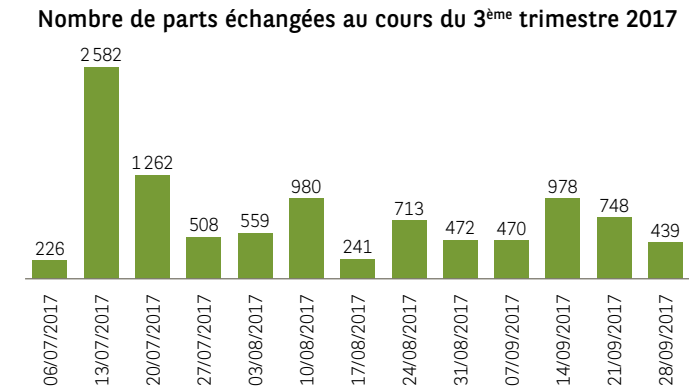


CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016⁽¹⁾

Capital statutaire :	536 855 921 €	Valeur de réalisation :	1 368,09 M€ 583,57 €/part
Nombre de parts :	2 344 349	Distribution 2016 ⁽²⁾ :	24,50 €/part
Nombre d'associés :	26 946	TOF «ASPIM» ⁽³⁾ :	83,8 %
Valeur vénale ⁽⁴⁾ :	1 454,73 M€ 620,53 €/part	TOF brut ⁽³⁾ :	90,7 %
		Surface :	263 522 m²

⁽¹⁾ Participations incluses.
⁽²⁾ Dont 2,00€/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.
⁽³⁾ L'écart entre le TOF brut et le TOF «ASPIM» correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.
⁽⁴⁾ Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.

Ordres en cours au 30 septembre 2017	
Nombre de parts à la vente	939
En % du nombre total de parts	NS
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-



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.

1MANDAT 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

2ENVOI 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.

3CENTRALISATION ET HORODATAGE

Par la Société de Gestion.

4CONTRÔLE 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.

5CONFRONTATION

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

6PUBLICATION 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.

7TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Inscription sur le registre des associés.

DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC INFO DES DONNEURS D'ORDRE

Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement 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

Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} 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 / Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas