

LE MOT  
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

Le marché immobilier d'entreprise en France, dans lequel évolue votre SCPI, aura en 2015 répété les tendances des deux années précédentes : un marché de l'investissement extrêmement actif malgré un marché locatif moins vigoureux et parfois attentiste. Le montant des investissements réalisé en 2015 (environ 29 milliards d'euros) aura encore illustré le caractère refuge de l'immobilier, l'abondance des liquidités, la mondialisation des acteurs, le coût historiquement bas de l'argent et la volatilité des marchés boursiers.

L'activité locative en 2015 aura davantage reflété la réalité de la situation économique en France avec une incertitude sur l'ampleur de la reprise, l'absence de création franche d'emplois, l'hésitation des entreprises, enfin, qui les conduit à différer tout projet immobilier ambitieux.

Dans ce contexte, toute décision de gestion se doit d'être particulièrement pesée et chaque euro dépensé dûment justifié. Investir oui, mais sans anticipation de la contraction des taux de rendement. Rénover et verdir les actifs bien sûr, mais seulement après une analyse rigoureuse du marché local, de la concurrence, du retour sur investissement et la revue minutieuse des autres options possibles. Enfin, proposer l'offre locative la plus compétitive, mais au prix d'efforts commerciaux encore significatifs en 2015.

L'évolution du résultat d'exploitation par part de vos SCPI sur les derniers exercices traduit sans surprise l'absence d'indexation des loyers et des taux d'occupation en deçà de leur moyenne annuelle sur les dix dernières années, dans un contexte d'une inflation quasi inexistante dont chacun sait qu'elle est la meilleure alliée des performances immobilières.

En ce début d'année 2016, toute l'équipe de BNP Paribas Reim France vous souhaite à toutes et à tous une très belle nouvelle année. Qu'elle vous apporte bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.

L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Hypermarché Géant Casino et sa galerie commerciale - Clermont-Ferrand

LE TRIMESTRE EN BREF

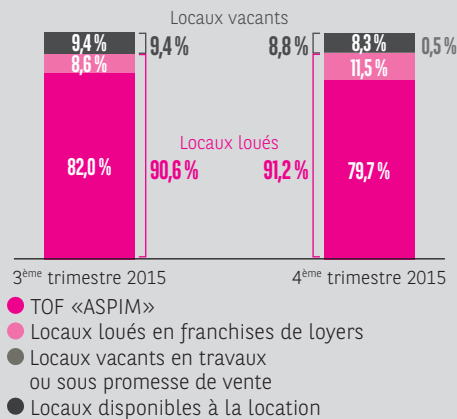
► Acompte sur dividende :

7,20€ par part

► Dernier prix d'exécution de la part :

453,55€

► Taux d'occupation financier (TOF) :



► Nombre d'immeubles :

97

► Loyers facturés :

18,3 M€

► 9 entrées, 3 renouvellements et 6 congés

► 27 619 associés

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

ACQUISITION / CESSIONS

Il y a eu une acquisition au cours de ce trimestre : une prise de participation dans un ensemble immobilier d'une surface de 30 215 m<sup>2</sup> composé d'un hypermarché Géant Casino et de sa galerie commerciale situé à Clermont-Ferrand (détenue indirecte à hauteur de 24,5 %).

3 actifs ont été cédés pour un montant total de 7,05 M€ :

- 2 actifs de bureaux en Île-de-France pour un montant total de 6,05 M€.
- 1 actif de commerce à Paris pour un montant de 1 M€.

Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 15-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016

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

ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

► VALEUR ISF ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Les valeurs à prendre en compte pour votre déclaration ISF ainsi que la date de la prochaine assemblée générale seront disponibles dans le prochain bulletin trimestriel et sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) courant fin février.

► SITUATION LOCATIVE ET DISTRIBUTION

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, la part des locaux loués s'élève à 91,2 %, en légère progression par rapport au trimestre précédent. Elle comprend 11,5 % de locaux loués en franchise de loyers dans le cadre de mesures d'accompagnement accordées aux locataires. Elles reflètent une activité encore irrégulière du marché immobilier locatif sur l'exercice 2015.

La part des locaux disponibles à la location est en baisse de plus d'un point grâce notamment à la signature de 9 nouveaux baux. Parmi ces signatures, on notera l'entrée de deux nouveaux locataires à Nanterre Trois Fontanot, actif ayant fait l'objet d'une rénovation complète livrée en 2014 « labellisée », ainsi que deux nouveaux baux commerciaux de respectivement 7 et 9 ans fermes portant sur la totalité de l'immeuble Citalys à Montevrain (77).

Malgré la poursuite des mesures d'accompagnement offertes aux locataires dans le cadre des négociations de baux, le taux d'occupation financier brut moyen 2015 de votre SCPI est en amélioration de 2,5 points, soit 89,5 % en moyenne sur l'année. Les actions conduites permettent ainsi de maintenir pour 2015 un niveau de distribution équivalent à celui de 2014, soit 25,20 € par part, dont 2 €/part prélevés sur le stock de plus-value. La prudence en ce début d'année nous conduit toutefois à considérer un possible réajustement à la baisse du résultat d'exploitation et à envisager une distribution annuelle prévisionnelle 2016 dans une fourchette de 23,5 € - 24,5 €/part.

► INVESTISSEMENT

En accord avec sa stratégie, votre SCPI a co-investi, ainsi qu'une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France dans les murs d'un Hypermarché GÉANT Casino et sa galerie commerciale à Clermont-Ferrand (63). Les locaux objets de la vente sont localisés dans une des zones commerciales les plus actives de l'agglomération. Dans cette opération, Accès Valeur Pierre est investisseur à hauteur de 24,5 %, soit un investissement d'un montant de 35,29 M€, entièrement financé par de la dette long terme.

L'activité de cession, quant à elle, a été animée en cette fin d'année, par la réalisation de trois ventes concernant deux actifs de bureaux à Vélizy Petit Clamart (3,75 M€) et Puteaux Dion Bouton (2,3 M€) et un actif de commerce à Paris 14<sup>ème</sup>, place de Catalogne (1 M€).

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

		2015	
Date de paiement : 15/01/2016	Pleine jouissance	4T	7,20€/part
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015, par part	7,20 €	3T	6,00€/part
Dont revenus de capitaux mobiliers	0,04987 €		2,00€** /part + 4,00€/part
Prélèvements sociaux (15,5%)	NS	2T	
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	NS	1T	6,00 € /part

Prévision de distribution 2016 :  
entre 23,50€/part et 24,50€/part

\* Sauf cas de dispense justifié.

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

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 9 entrées :

11 086 m<sup>2</sup>

► Total des loyers des entrées :

2 704 K€

► 3 renouvellements :

928 m<sup>2</sup>

► Total des loyers des renouvellements :

351 K€

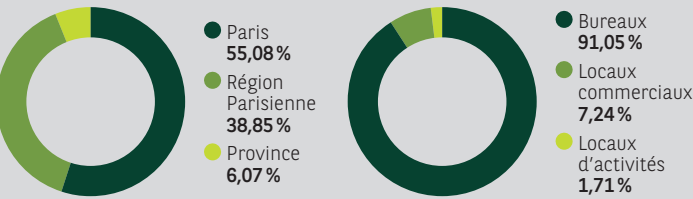
► 6 congés :

1 590 m<sup>2</sup>

► Total des loyers des congés :

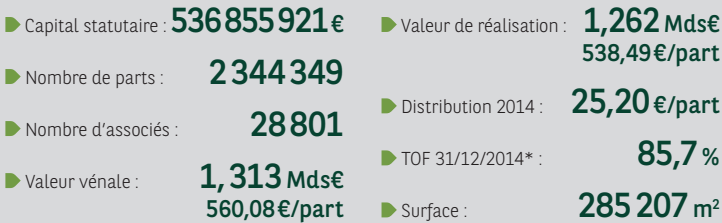
735 K€

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2015\*



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

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2014\*\*



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

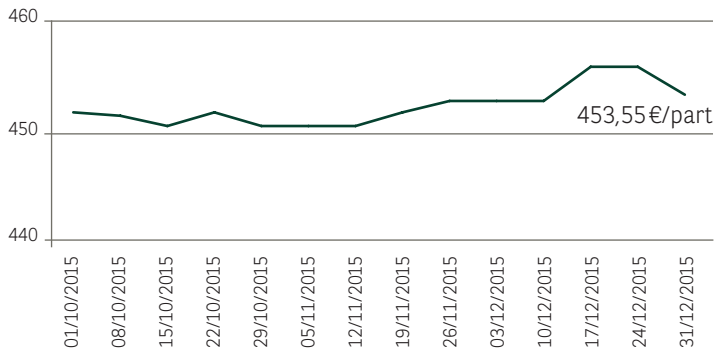
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015	
Nombre de parts échangées	20 390
Prix d'exécution moyen, net vendeur	452,60€/part
Dernier prix d'exécution (31/12/2015)	453,55€/part
Dernier prix acquéreur*	498,00€/part

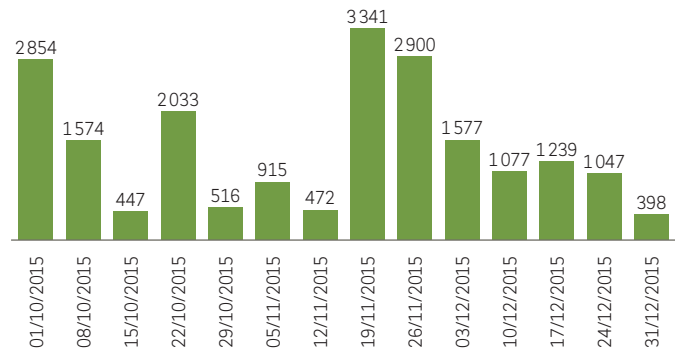
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5 % et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 décembre 2015	
Nombre de parts à la vente	1 209
En % du nombre total de parts	0,05 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Évolution du prix d'exécution au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015

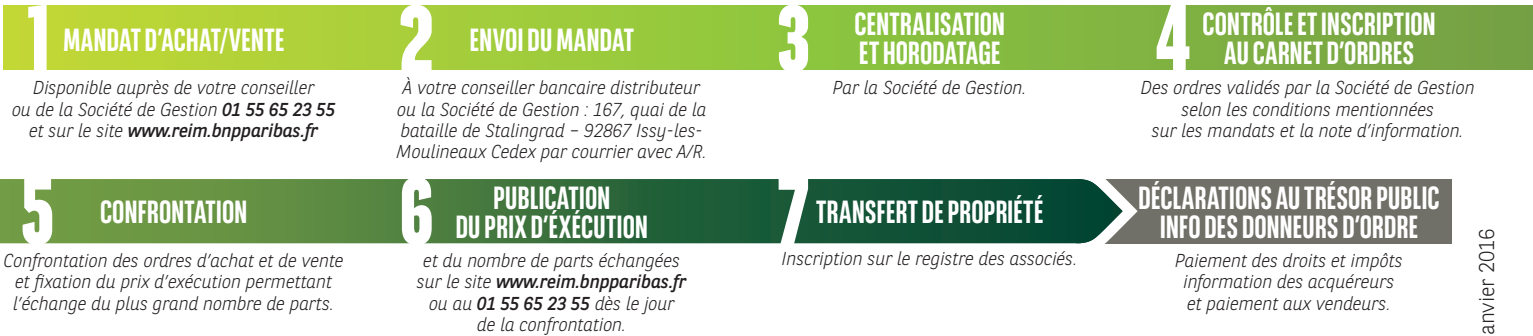


Nombre de parts échangées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015



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.



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<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 23 55 (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)