

# Accès Valeur Pierre

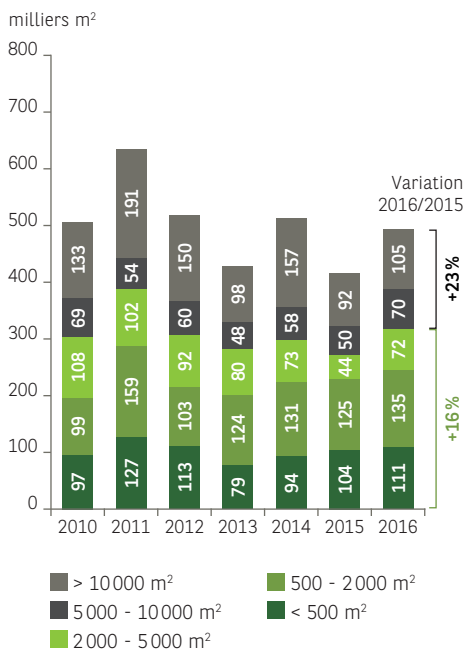
Bulletin trimestriel d'information 16-01 du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré des signes de reprise au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2016, en hausse de +19% sur un an. Les loyers économiques réels se situant toujours à des niveaux bas, les grands utilisateurs en ont profité pour relancer leurs projets immobiliers. Ainsi, à titre d'exemple, deux transactions majeures ont été recensées sur le marché de La Défense via la prise à bail par Deloitte de 30 500 m<sup>2</sup> dans la Tour Majunga ainsi que la location de 20 100 m<sup>2</sup> par une grande entreprise française dans le Millénaire 4 (Paris 19<sup>ème</sup>).

### Transactions Bureaux en Île-de-France - T1



De son côté, l'investissement en immobilier d'entreprise en France démarre fébrilement l'année 2016, avec 3,8 milliards d'engagements au 1<sup>er</sup> trimestre, en recul de 35% sur un an. Les investissements de plus de 100 millions d'euros ont temporairement fait défaut, représentant au cours des trois premiers mois de l'année seulement 41% des volumes, contre 64% en 2015. Les taux de rendement « prime » sont tous orientés à la baisse, quel que soit le secteur géographique ou la typologie d'actif. Le taux « prime » des bureaux dans le QCA, qui s'établit actuellement à 3,25%, pourrait atteindre les 3% en cours d'année.

## ACQUISITION / CESSIONS

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

Deux actifs de bureaux et un local d'activité situés en Île-de-France ont été cédés pour un montant total de 4,07 M€.

## LE TRIMESTRE EN BREF

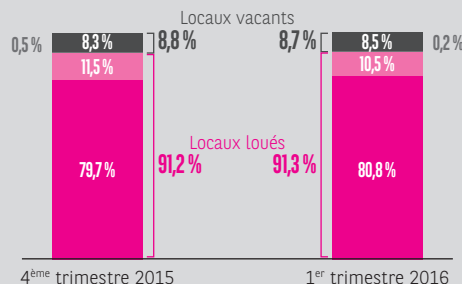
- Acompte sur dividende :

**6,00€ par part**

- Dernier prix d'exécution de la part :

**462,00€**

- 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 :

**94**

- Loyers facturés :

**18,5 M€**

- 7 entrées, 2 renouvellements et 6 libérations

- 27 435 associés

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

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



- 30, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8<sup>ème</sup>  
Actif de bureaux de 357 m<sup>2</sup> en cours de rénovation.

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

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale ordinaire d'Accès Valeur Pierre se tiendra le 24 juin 2016 à 9h30. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

### ► DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse mail à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

### ► ISF 2016

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La moyenne des prix nets vendeur de l'année 2015 a été de 452€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2015 était de 453,55€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### ► SITUATION LOCATIVE

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, la part des locaux loués s'élève à 91,3%, équivalente au dernier trimestre 2015. Elle intègre 10,5% de locaux loués en franchise de loyers dans le cadre des mesures d'accompagnement accordées aux locataires. Le TOF « ASPIM » net des franchises (les locaux loués sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'établit donc à 80,8%, soit une progression de 1,1 point par rapport au trimestre précédent. Sur les trois premiers mois de l'année, votre SCPI a reloué 3 405 m<sup>2</sup> de surfaces de natures diverses répartis sur 7 immeubles, localisés essentiellement à Paris, en Île-de-France et à Toulouse. L'actif situé à Boulogne, rue du Dôme, qui a fait l'objet d'une rénovation labellisée BBC, a enregistré sa première location portant sur les deux tiers de ses surfaces dans le cadre d'un bail 6/9 ans. Ces locations compensent, en partie, les libérations constatées sur la même période. 2 des 6 locataires qui ont libéré leurs locaux étaient locataires dans la tour Mattei à Paris 12<sup>ème</sup> d'une surface de 5 250 m<sup>2</sup> de bureaux. Ces surfaces font dès à présent l'objet de négociations avancées avec un locataire pour une prise à bail en fin d'année 2016, après travaux de rénovation. Des travaux de rénovation sont en cours dans l'immeuble du 30, avenue Franklin Roosevelt situé dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement à Paris. Les 357 m<sup>2</sup> de bureaux libérés en décembre 2015 sont reloués à effet de début juillet 2016.

### ► INVESTISSEMENT ET CESSIONS

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

En revanche, les trois ventes suivantes ont été réalisées, pour un montant total de 4 M€, très voisin de la valeur vénale au 31/12/2015 :

- Les lots détenus dans la tour Chantecoq à proximité de la mairie de Puteaux (92), soit une surface de 4 034 m<sup>2</sup> de bureaux, louée à 38% à la société Promotelec Services.
- Un bâtiment vacant à usage de locaux d'activité dans la Z.A COURTABOEUF situé aux Ullis (91), d'une surface de 2 365 m<sup>2</sup>.
- Un lot de bureaux dans l'ensemble Les Portes de Paris situé à Noisy-Le-Grand (93). Cette cession concerne 459 m<sup>2</sup>. Suite à cette vente, votre SCPI reste propriétaire de 1 023 m<sup>2</sup> entièrement loués.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

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

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* NB : Le montant de cette distribution est affecté par une régularisation sur des prélèvements sociaux relative à la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Une notice explicative sera jointe à l'avis de distribution.

\*\*\* Au titre des plus-values immobilières réalisées.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

- 7 entrées :

**3 405 m<sup>2</sup>**

- Total des loyers des entrées :

**1 216 K€**

- 2 renouvellements :

**2 045 m<sup>2</sup>**

- Total des loyers des renouvellements :

**723 K€**

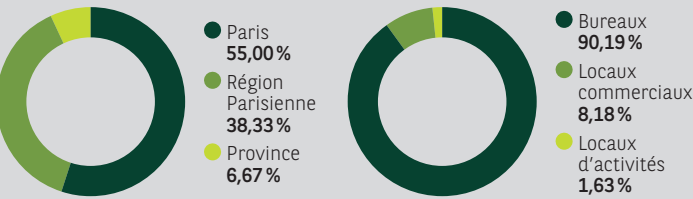
- 6 libérations :

**6 659 m<sup>2</sup>**

- Total des loyers des libérations :

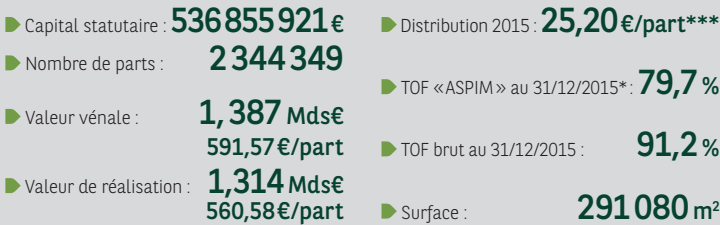
**2 891 K€**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2016\*



\*en % des valeurs vénales au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015\*\*



\* L'écart entre le TOF brut et le TOF «ASPIM» correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

\*\* Participations incluses.

\*\*\* Dont 2 € par part au titre des plus-values immobilières réalisées.

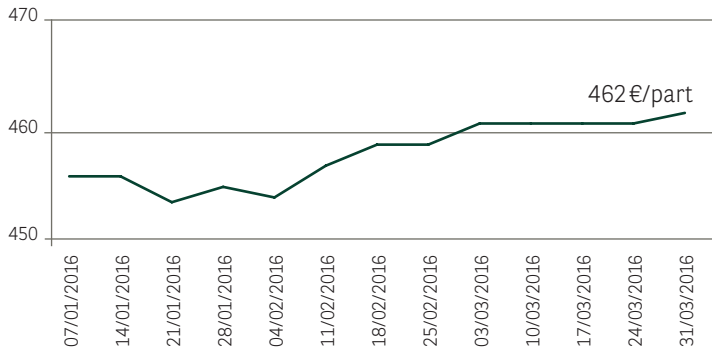
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	16 531
Prix d'exécution moyen, net vendeur	458,00 €/part
Dernier prix d'exécution (31/03/2016)	462,00 €/part
Dernier prix acquéreur*	507,28 €/part

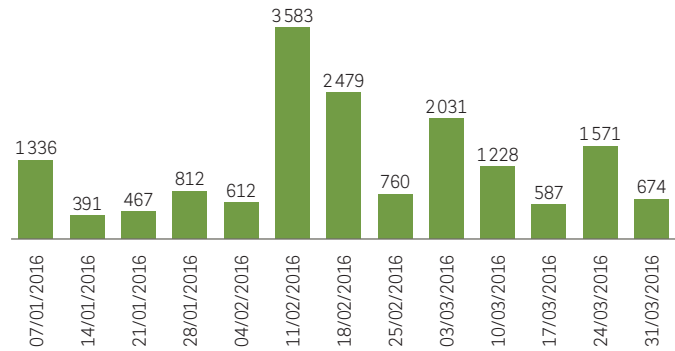
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5 % et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2016	
Nombre de parts à la vente	358
En % du nombre total de parts	0,02 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Évolution du prix d'exécution au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016



Nombre de parts échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016



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

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<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 (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)