

Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 16-03 du 3^{ème} trimestre 2016

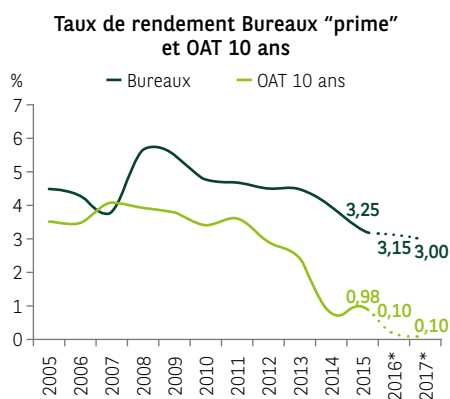
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2016

POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Bureaux en Île-de-France : avec plus d'1,7 million de m² commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2016, les volumes placés affichent une hausse de 14% par rapport à la même période en 2015. Ce bon résultat permet au marché des bureaux en Île-de-France de retrouver un niveau similaire à la moyenne décennale. Sous l'effet d'opérations de grande ampleur, telles que la prise à bail de l'INSEE sur 21 000 m² dans l'immeuble White à Montrouge, ou encore la location par La Poste de 17 000 m² de bureaux dans l'immeuble Trigone (Issy-les-Moulineaux), le segment des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) affiche une progression de 46% par rapport à l'année dernière.

Bureaux en régions : après avoir connu un très bon 1^{er} semestre 2016 (+24% sur un an), le volume des transactions devrait ralentir au cours du 2^{ème} semestre 2016. Néanmoins, le marché locatif devrait être compris entre 1,4 et 1,6 millions de m² placés sur l'ensemble de l'année 2016, en progression de près de 5% sur un an et bien supérieur à la moyenne 10 ans (+12%). Lyon restera de loin le premier marché régional avec 275 000 m² anticipés sur l'ensemble de l'année 2016. Concernant les valeurs locatives, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement devant la rareté croissante de l'offre neuve. De l'autre côté, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse.

Investissement : les volumes investis au cours des neuf premiers mois de l'année 2016 sont proches (18,4 milliards d'euros) des volumes enregistrés un an auparavant. Avec 61% des volumes investis, le bureau reste la classe privilégiée par les investisseurs. À noter, parmi les nombreuses transactions, la co-acquisition par AXA (75%) et ACM (25%) de la tour First à La Défense pour un montant global avoisinant les 800 millions d'euros. Les taux financiers ont établi de nouveaux records cette année. Ainsi, l'OAT s'est établi à +0,16% au cours du 3^{ème} trimestre 2016. Combiné à des volumes de liquidité toujours importants, les taux de rendement « prime » sont tous orientés à la baisse, quels que soient le secteur géographique ou la typologie d'actif. Le taux « prime » des bureaux dans le QCA s'établit dorénavant à 3,1%. En régions, même constat, Lyon, 1^{er} marché régional, affiche un taux de rendement « prime » à 4,8% aujourd'hui.



Source : BNP Paribas Real Estate

* Prévisions BNP Paribas Real Estate : données en fin de période

Portail-SCPI.fr

LE TRIMESTRE EN BREF

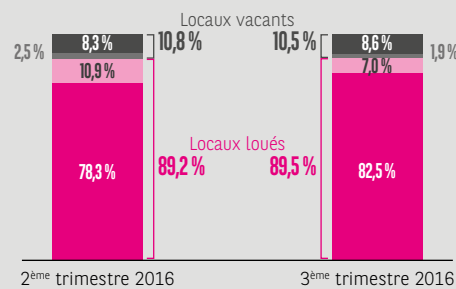
- Acompte sur dividende :

6,00€ par part

- Dernier prix d'exécution de la part :

479,05€

- 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 :

92

- Loyers facturés :

17,7 M€

- 7 entrées, 10 libérations et 1 renouvellement

- 27 125 associés

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

L'ACTIF DU TRIMESTRE



- Paris 8^{ème} – Avenue Franklin Roosevelt
Bureaux d'une surface de 357 m², pris à bail à compter du 20 juillet 2016.

Découvrez les fonctionnalités de votre Espace Associé sur www.reim.bnpparibas.fr

CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURES

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 et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2017, 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 ET DISTRIBUTION

Au 3^{ème} trimestre 2016, le TOF « ASPIM » (selon lequel les locaux loués, sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 82,5%, contre 78,3% au 2^{ème} trimestre 2016.

La hausse de 4,3 points par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la diminution de la part des locaux en franchises de loyers, qui passe de 10,9% à 7,0% : les nouvelles franchises accordées, principalement sur la Tour Franklin à La Défense, sont plus que compensées par les fins de franchise, notamment sur Bords de Seine II, sur Neuilly-sur-Seine - 185, Charles de Gaulle et sur Tours - Eugène Govin.

Hors effet des franchises, la part des locaux loués s'élève à 89,5% au 3^{ème} trimestre 2016, en hausse de 0,3 point. Le départ du locataire du 4, avenue Vélasquez à Paris 8^{ème} constitue la principale libération du 3^{ème} trimestre. Par ailleurs, les libérations du 2^{ème} trimestre sur Paris 6^{ème} - Rue de Fleury et Vincennes - Rue des Vignerons produisent leurs effets en trimestre plein. L'impact des libérations est globalement compensé par celui des entrées, notamment sur Nanterre - Trois Fontanot, sur Paris 8^{ème} - Avenue Franklin Roosevelt et sur Paris 9^{ème} - Boulevard des Capucines.

► ACQUISITION / CESSIONS

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 3^{ème} trimestre 2016.

Deux ventes ont été réalisées au cours de ce trimestre, pour un montant total de 10,5 M€, proche des valeurs vénales au 31 décembre 2015 :

- L'immeuble de bureaux situé au 99/101, rue de l'Abbé Groult à Paris 15^{ème}, d'une surface de 1 606 m² (en quote-part), entièrement vacant ;
- une partie (environ 1 506 m² loués à un unique locataire) de l'actif Le Cafarelli – Bâtiment A à Toulouse. Pour rappel, une première partie d'environ 870 m² a été cédée au 2^{ème} trimestre 2016.

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 14/10/2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
Acompte 3 ^{ème} trimestre 2016, par part	6,00 €	6,00 € part	4T 7,20 € /part
Dont revenus de produits financiers	0,38602 €	4,00 € /part + 2,00 € /part**	3T 6,00 € part
Dont revenus de valeurs mobilières***	-	4,00 € /part + 2,00 € /part**	2T 2,00 €** /part + 4,00 € /part
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	0,05983 €	6,00 € /part	1T 6,00 € /part
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	0,09264 €	Prévision de distribution 2016 : entre 23,50 €/part et 24,50 €/part	Distribution 2015 : 25,20 €/part
Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR*	-		
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles**	-		

*Sauf cas de dispense justifié.

** Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées des 18 juin 2015 et 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 personne physique résidente de France, 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.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

- 7 entrées :

6 856 m²

- Total des loyers des entrées :

2 292 K€

- 1 renouvellement :

261 m²

- Total des loyers du renouvellement :

146 K€

- 10 libérations :

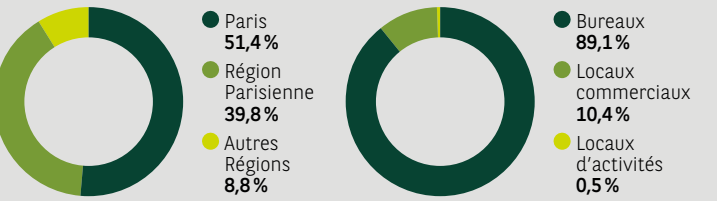
4 281 m²

- Total des loyers des libérations :

1 640 K€

Fortuny

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2016*

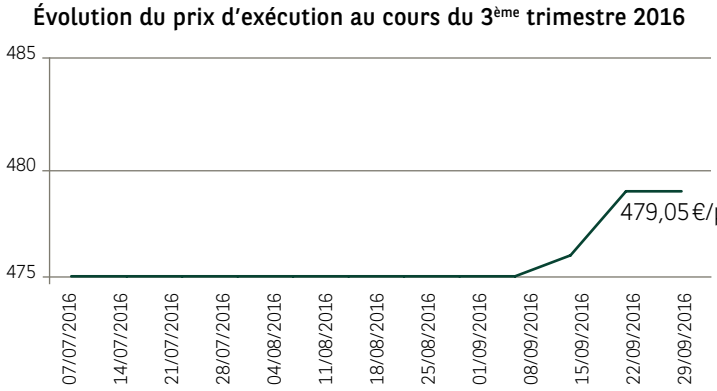


*en % des valeurs vénables au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions, participations incluses.

LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 3 ^{ème} trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	20 459
Prix d'exécution moyen, net vendeur	476,16€/part
Dernier prix d'exécution (29/09/2016)	479,05€/part
Dernier prix acquéreur*	526,00€/part

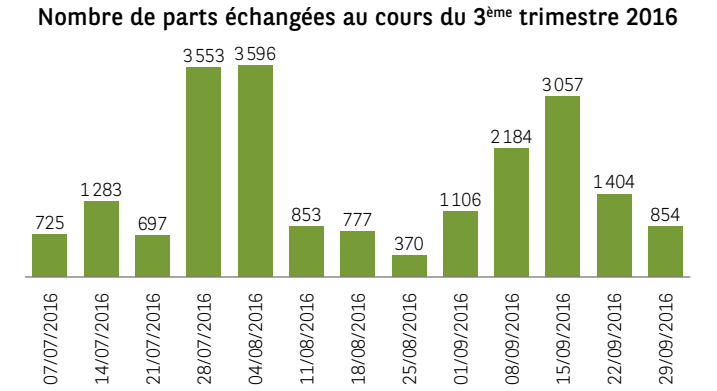
* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.



CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015**	
Capital statutaire :	536 855 921 €
Valeur de réalisation :	1,314 Mds€ 560,58€/part
Nombre de parts :	2 344 349
Distribution 2015***:	25,20€/part
Nombre d'associés :	27 619
TOF «ASPIM» au 31/12/2015*:	79,7%
Valeur vénale :	1,387 Mds€ 591,57€/part
TOF brut au 31/12/2015* :	91,2%
Surface :	291 080 m²

* L'écart entre le TOF brut et le TOF «ASPIM» correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.
** Participations incluses.
*** Dont 2,00€/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

Ordres en cours au 30 septembre 2016	
Nombre de parts à la vente	1 450
En % du nombre total de parts	0,06%
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.

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^{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 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54 / Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

BNP PARIBAS

REAL ESTATE

Portail-SCPI.fr

L'immobilier d'un monde qui change

PEFC 10-31-1188 | Mise en page : Tintabule - octobre 2016

Fortuny