



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE
AU 31/12/2017

536 855 921 €

NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2017

2 344 349

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31/03/2018

26 426

...
AU 31/12/2017

26 497

VALEUR VÉNALE*
AU 31/12/2017

1 519,4 M€

* Valeur vénale des immeubles
détenus directement et indirectement.

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31/03/2018

85

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 31/03/2018

222

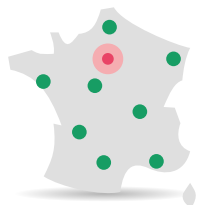
**SURFACE TOTALE
DU PATRIMOINE**
AU 31/12/2017

245 892 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(AU 31/03/2018)

** En % des valeurs vénales au 31/12/2017, corrigées des
acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



PARIS INTRA-MUROS

55,5 %

**GRAND PARIS
(AUTRES COMMUNES)**

34,6 %

MÉTROPOLES RÉGIONALES

5,7 %

AUTRES RÉGIONS

4,3 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

(AU 31/03/2018)

BUREAUX

88,6 %

**LOCAUX
COMMERCIAUX**

11,0 %

**LOCAUX
D'ACTIVITÉ**

0,4 %

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX FRANCILIENS

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 747 000 m² au 1^{er} trimestre 2018. Elle enregistre une progression de 13% par rapport au 1^{er} trimestre 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour un 1^{er} trimestre (522 000 m²). Cette performance est illustrée à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m² : +9%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +18%. Paris intra-muros (331 000 m² placés, +11%) et le Croissant Ouest (198 000 m² placés ; +7%) ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre. Cet excellent début d'année s'explique par ailleurs par la bonne conjoncture économique, avec une croissance du PIB attendue à +2,4% en 2018 et plus de 80 000 créations d'emplois en Île-de-France.

Après une stabilisation en 2017 à 6,4%, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France a repris le chemin de la baisse avec 5,8% au 1^{er} trimestre 2018. En situation de sous-offre, Paris enregistre un taux de disponibilité de seulement 2,6%, alors que dans le Croissant Ouest, où l'offre disponible peine encore à se résorber, il atteint 12%. En conséquence, les loyers de bureaux neufs sont toujours orientés à la hausse dans Paris QCA ainsi que dans les secteurs phare comme la Boucle Sud (Boulogne, Issy-les-Moulineaux...) ou Péri Défense (Nanterre, Rueil-Malmaison...). Le volume d'offres en chantier a connu une augmentation constante depuis 2014, pour s'établir à 1,26 million de m² en mars 2018. Dans ce contexte, les taux de vacance pourraient enregistrer des tensions haussières au cours des prochains trimestres. Néanmoins, ces chantiers se situent principalement au sein des secteurs d'affaires établis et notamment à Paris, là où la demande est la plus forte.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 3,8 milliards d'euros, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau relativement stable (+3%) au 1^{er} trimestre 2018 par rapport à la même période de 2017. Le marché a bénéficié du report de plusieurs transactions prévues initialement en fin d'année 2017 mais reste freiné par un nombre limité de produits mis en vente. En effet, les investisseurs ayant beaucoup de difficultés à trouver de nouveaux actifs, hésitent à vendre, alors même qu'ils ont déjà procédé à de nombreux arbitrages depuis 2015. Cependant, la bonne orientation du marché locatif, le volume encore important de liquidité et des taux obligataires qui ne devraient pas amorcer de remontée avant le quatrième trimestre devraient permettre de réaliser des volumes importants au cours de l'année 2018.



4, AVENUE VÉLASQUEZ - 75008 PARIS

Livraison des travaux de réhabilitation de l'immeuble Vélasquez, permettant la demande de certification environnementale (HQE Rénovation) dont l'étude est en cours. L'actif accueille désormais l'étude notariale SCP Alexandre Dechin Devriendt Hoang Notaires.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **21 juin 2018**.

Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de convoquer 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

L'ACTIF DU TRIMESTRE

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION
(1^{ER} ACOMPTE TRIMESTRIEL)

6,00 €/PART

**PRÉVISION DE
DISTRIBUTION 2018**

ENTRE 23,50 ET 24,50 €/PART

TOF ASPIM
AU 31/03/2018

84,10 %

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 29/03/2018

495 €

VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2017

648,12 €

LA VIE DE LA SCPI

■ Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017

Pour rappel, L'ISF est remplacé, depuis le 1^{er} janvier 2018 par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers/la valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
 - Pour les Sociétés à Capital Variable : ratio immobilier x valeur de retrait.
 - Pour les Sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution.
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation.

La valeur de l'IFI s'établit à **467,71€/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 ont également été adressés par courrier.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

■ Activité locative du trimestre

ENTRÉES

pour un total des loyers de :

723 K€

LIBÉRATIONS

pour un total des loyers de :

1 808 K€

LOYERS FACTURÉS

17,6 M€

■ Taux d'occupation financier



- Locaux loués : 89,8%
- TOF «ASPIM» 84,1%
- Locaux loués en franchises de loyers 5,7%
- Locaux vacants : 10,2%
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 4,7%
- Locaux disponibles à la location 5,5%

**TOF «ASPIM» EN DIMINUTION
COMPARÉ AU 4T 2017**

-3,8 %

Rappel : au 31/12/2017, le TOF «ASPIM» était de 87,9% et le TOF «BRUT» de 92,8%.

■ Situation locative

Le trimestre a été marqué par la livraison des travaux réalisés sur l'immeuble situé au 4, avenue Vélasquez (Paris 8^{ème}). Situé à l'entrée du Parc Monceau, dans le Quartier Central des Affaires de Paris, l'immeuble Vélasquez est un hôtel particulier haussmannien de 1 750 m². Les travaux de restructuration lourde ont permis le ravalement de la façade, l'optimisation des circulations, la modernisation de la climatisation et de l'électricité, l'aménagement des terrasses, la valorisation des sous-sols et le changement des huisseries. Avec cette importante restructuration, l'immeuble Vélasquez correspond désormais aux meilleurs standards du marché. La certification environnementale (HQE Rénovation) est en cours. Il a ainsi pu être pré-loué intégralement à une étude de notaires (la SCP Alexandre Dechin Devriendt Hoang Notaires) pour une durée ferme de 7 ans. La création de valeur de l'immeuble Vélasquez qui résulte de l'opération dépasse 30%. Les travaux ont permis d'augmenter les loyers de 24%.

Par ailleurs, les libérations du trimestre concernent principalement l'immeuble situé au 43-45, avenue Kléber (Paris 16^{ème}). Afin de préparer la rénovation de l'immeuble, des baux d'occupation précaires ont été signés pour aligner la date de départ des locataires.

■ Acquisition et cession

Aucune cession et aucune acquisition n'ont été réalisées au cours du trimestre.

Au 31 mars 2017, le patrimoine de la SCPI est situé à Paris intramuros à hauteur de 55,5% (en valeur vénale) et dans le Grand Paris à hauteur de 90,0%. Les bureaux représentent 88,6% du patrimoine immobilier.

Fortuny

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

16/04/2018

ACOMPTE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2018, PAR PART

6,00 €

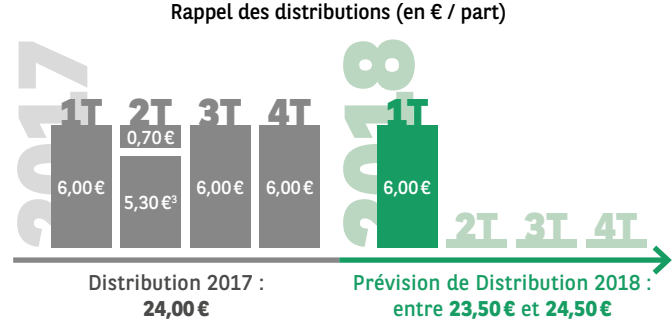
0,15177 €

» Dont revenus de produits financiers

» Dont revenus de valeurs mobilières¹

» 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'IR²



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'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).

² Sauf cas de dispense justifié.

³ Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 22 juin 2017.

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre

↔

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

11 237

€

PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR

501,00 €/PART

📁

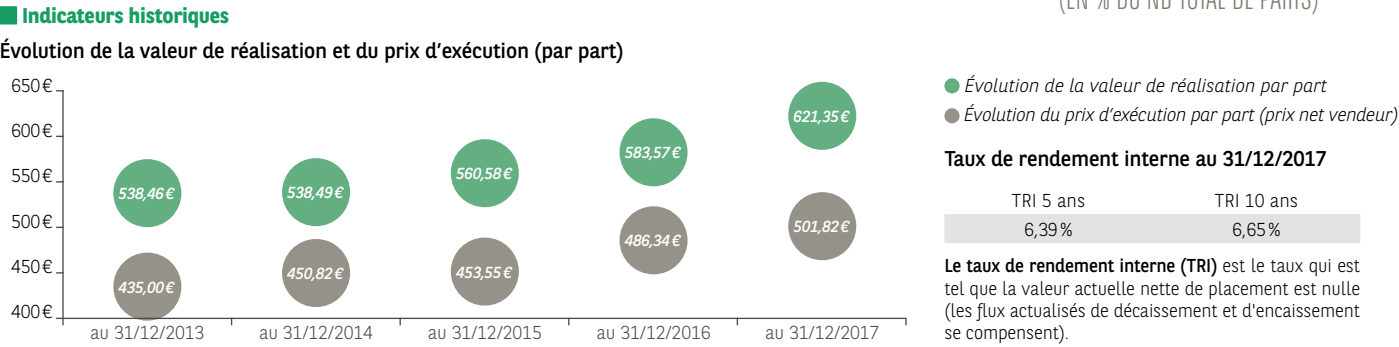
DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 29/03/2018

543,51 €/PART

📈

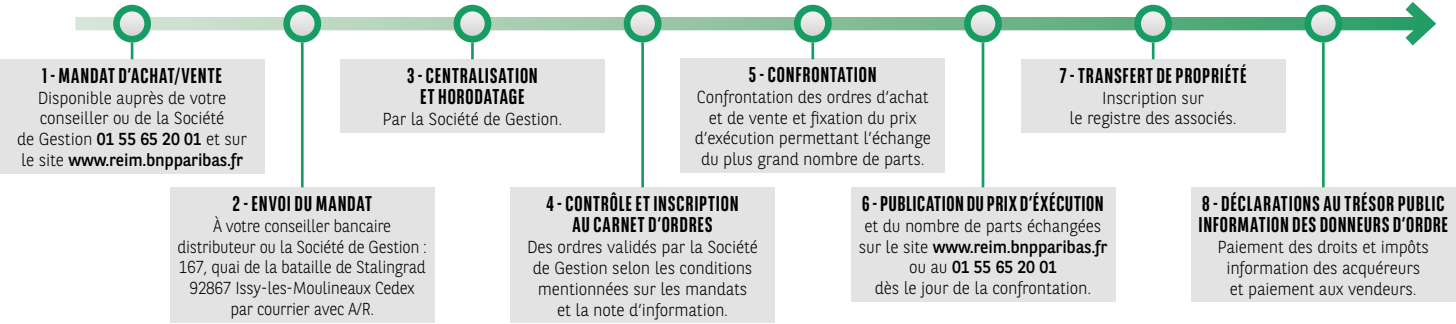
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2018

11 384 SOIT 0,49 % (EN % DU NB TOTAL DE PARTS)



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 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

