

# Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 16-02 du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2016

## ➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2016 a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

La nouvelle composition du Conseil de surveillance est la suivante :

### ► Président du Conseil de surveillance

Yves PERNOT (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2016)

### ► Vice-Président du Conseil de surveillance

Xavier-François DECROCCQ

### ► Membres du Conseil de surveillance

Jean-Luc ALEXANDRE

Georges BADER

Claude BOULAND

Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC

Paul CHENEL

François DEZERT (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2016)

Régis de LAROUILLIÈRE

Paul LOURADOUR

SCI AVIP SCI SÉLECTION,  
représentée par Pierre-Yves BOULVERT  
(renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2016)

SCI C & COUTURIER,  
représentée par Christophe COUTURIER  
(renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2016)

IMMOBILIÈRE SAINT ANSELME,  
représentée par Lionel SABY

CARDIF ASSURANCE VIE,  
représentée par Nathalie ROBIN  
(nomination lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2016)

AXA France Vie,  
représentée par Eddy NGUYEN

## LE TRIMESTRE EN BREF

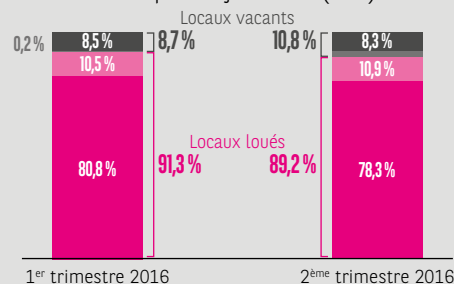
► Acompte sur dividende :

**4,00€ par part**  
et **2,00€ par part**  
au titre de plus-values

► Dernier prix d'exécution de la part :

**475,00€**

► 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 :

**93**

► Loyers facturés :

**17,8 M€**

► **4 entrées et 10 libérations**

► **27 243 associés**

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

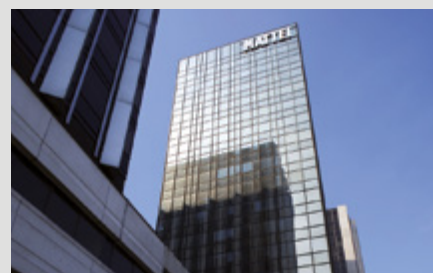
## ACQUISITION / CESSIONS

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

Trois ventes ont été réalisées, pour un montant total de 16,6 M€ (à comparer à la valeur vénale de 15,39 M€ au 31 décembre 2015) :

- l'entrepôt situé dans la ZAC de la Marinière à Evry / Bondoufle (91), d'une surface d'environ 19 000 m<sup>2</sup> ;
- les locaux d'activité situés au 13, rue Michael Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78), d'une surface de 2 331 m<sup>2</sup> ;
- une partie de l'actif Le Cafarelli à Toulouse (31), soit environ 870 m<sup>2</sup> loués à 4 locataires.

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► **Tour Mattei**  
**205, rue de Bercy - Paris 12<sup>ème</sup>**

Bail de 6 ans fermes signé en avril avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2016, portant sur 4 350 m<sup>2</sup> de bureau (8 étages).

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

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les résultats du vote sur le Brexit ont bousculé les prévisions. Pour le peuple britannique, bien sûr, mais aussi pour les citoyens de l'Europe continentale, c'est une onde de choc dont il est difficile pour le moment de mesurer les conséquences. Les premières, d'ordre politique et monétaire, ont été immédiates au Royaume-Uni, avec une tendance des acteurs et des marchés à « sur-réagir », propre à ce type de circonstances.

Dans ce contexte, il est important de rappeler très clairement qu'aucune des SCPI gérées par BNP Paribas REIM France ne détient d'immeuble au Royaume-Uni. Aucun loyer n'est facturé en livre sterling ; aucun locataire ne règle son loyer en livre sterling.

À ce stade, avec toutes les précautions qui s'imposent, il n'est pas interdit de penser que certaines villes en Europe continentale, parmi lesquelles Paris, pourraient bénéficier de décisions d'investissement plus affirmées.

L'heure est à la vigilance mais non à l'inaction. Votre société de gestion reste plus que jamais concentrée sur ses objectifs d'améliorer le taux d'occupation financier et de conforter les résultats de vos sociétés.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► SITUATION LOCATIVE

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016, la part des locaux loués s'élève à 89,2%. Elle intègre 10,9% 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 78,3%. Il marque un retrait par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Les libérations concernent principalement des bureaux dans la tour Franklin à Puteaux / La Défense et les immeubles à Paris 6<sup>ème</sup> - Rue Fleurus et à Vincennes - Rue des Vignerons.

À l'inverse, sans que ces locations compensent les libérations, votre SCPI a loué, au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016, 1 734 m<sup>2</sup> de natures diverses, répartis sur 4 immeubles, localisés à Paris (16<sup>ème</sup>), Nanterre et Rueil-Malmaison. Plus précisément, un locataire de l'actif situé rue Henri Becquerel à Rueil-Malmaison, augmente ses surfaces, en libérant une partie du 2<sup>ème</sup> étage pour s'installer sur l'intégralité du 1<sup>er</sup> étage, dans le cadre d'un nouveau bail de 7 ans fermes. L'actif situé au 70 avenue Kléber à Paris 16<sup>ème</sup> accueille un nouveau locataire sur 310 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail 6/9 ans. Enfin, une partie des locaux vacants étant en travaux ou sous promesse de vente, la part des locaux effectivement disponibles à la location s'élève à 8,3%, en légère amélioration par rapport au trimestre précédent.

### ► PRÉLÈVEMENT LIBÉRAtoire

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux. Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « télécharger la documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 3).

Les associés concernés, pour 2017, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2016 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 18/07/2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016, par part	4,00 €	4,00 € /part + 2,00 € /part**	4T 7,20 € /part
Dont revenus de produits financiers	-		3T 6,00 € part
Dont revenus de valeurs mobilières***	0,60 €	6,00 € /part	2T 2,00 €** /part + 4,00 € /part**
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	0,093 €		1T 6,00 € /part
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	-	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*	0,126 €		
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles**	2,00 €		

\*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%.

Cas de personnes physiques ou morales non résidentes de France : une note explicative des prélèvements appliqués à la source sera jointe à l'avis de distribution.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 4 entrées :

**1 734 m<sup>2</sup>**

► Total des Loyers des entrées :

**541 K€**

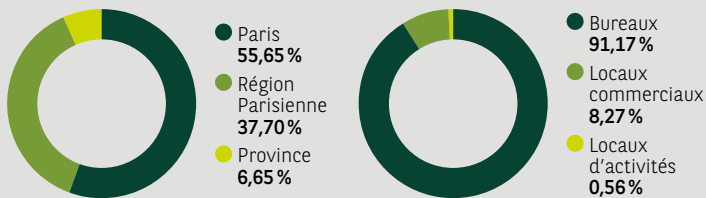
► 10 libérations :

**11 353 m<sup>2</sup>**

► Total des Loyers des libérations :

**3 928 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2016\*



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

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015\*\*

Capital statuaire :	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 m <sup>2</sup>

\* 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.

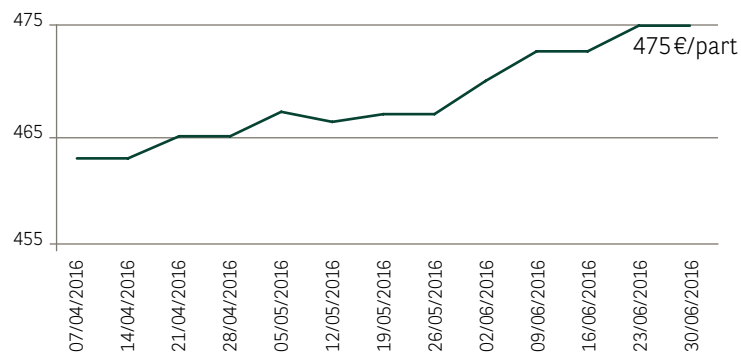
## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	13 759
Prix d'exécution moyen, net vendeur	468,96€/part
Dernier prix d'exécution (30/06/2016)	475,00€/part
Dernier prix acquéreur*	521,55€/part

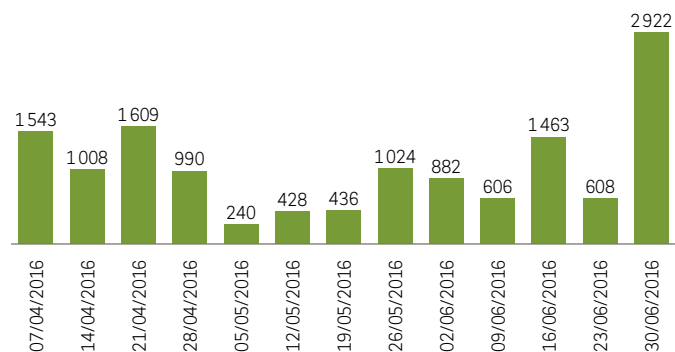
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 30 juin 2016	
Nombre de parts à la vente	1052
En % du nombre total de parts	0,04 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Évolution du prix d'exécution au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016



### Nombre de parts échangées au cours du 2<sup>ème</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.

<b>1 MANDAT D'ACHAT/VENTE</b> <i>Disponible auprès de votre conseiller ou de la Société de Gestion 01 55 65 20 01 et sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a></i>	<b>2 ENVOI DU MANDAT</b> <i>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.</i>	<b>3 CENTRALISATION ET HORODATAGE</b> <i>Par la Société de Gestion.</i>	<b>4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES</b> <i>Des ordres validés par la Société de Gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.</i>
<b>5 CONFRONTATION</b> <i>Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.</i>	<b>6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION</b> <i>et du nombre de parts échangées sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> ou au 01 55 65 20 01 dès le jour de la confrontation.</i>	<b>7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ</b> <i>Inscription sur le registre des associés.</i>	<b>DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC INFO DES DONNEURS D'ORDRE</b> <i>Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.</i>

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)