

# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

**En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2017 et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.**

BNP Paribas REIM France a le plaisir de vous annoncer le lancement prochain de la **SCPI Opus Real**. Cette nouvelle SCPI aura la particularité d'investir principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne. Elle offrira ainsi la possibilité à ses souscripteurs de diversifier leur patrimoine et de profiter des opportunités du marché allemand.

Le marché des bureaux en Île-de-France a réalisé une belle performance en 2016. Avec plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Cette évolution s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,3%. Les niveaux d'offre demeurent, cependant, particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%). Les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées comme dans Péri-Défense (27%) ou la Boucle Sud (23%).

Le **marché locatif des bureaux en régions** devrait être compris entre 1,4 et 1,5 millions de m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2016, soit un niveau bien supérieur à la moyenne 10 ans (+8%). Lyon restera de loin le premier marché régional avec plus de 275 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2016. Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux.

Les **volumes investis** sur l'ensemble de l'année 2016 (30,4 milliards d'euros) sont proches de la performance historique enregistrée un an auparavant (31,8 milliards d'euros).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, la nouvelle principale sur les marchés financiers aura été la hausse significative des taux longs. Ainsi, le rendement de l'obligation assimilable du Trésor français (OAT) à 10 ans sera passé en l'espace de deux mois de 0,2% à 0,7% fin novembre 2016. Depuis cette remontée brutale, les taux se sont stabilisés autour de 0,75%.

La remontée des taux obligataires devrait favoriser la fin de la baisse des taux de rendement « prime » d'ici fin 2017, notamment dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA) qui pourrait connaître un point bas de 3%. Une remontée des taux longs obligataires français en 2017 (1,1%) positionnerait le « spread » entre le taux « prime » Paris QCA et l'OAT 10 ans à un niveau encore élevé (190 points de base contre 150 points de base en moyenne historique), sans impact majeur sur le niveau des prix de l'immobilier.

## LE TRIMESTRE EN BREF

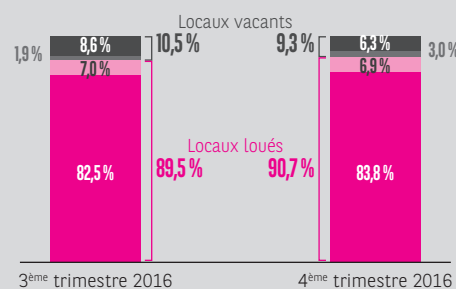
- Acompte sur dividende :

**6,50€ par part**

- Dernier prix d'exécution de la part :

**486,34€**

- 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 :

**17,7 M€**

- **10** entrées, **8** libérations et **1** renouvellement

- **26 946** associés

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

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



- **20, rue du Four - Paris 6<sup>ème</sup>**

Ce commerce a été acquis le 8 décembre 2016 avec un deuxième commerce situé au 29, rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup>. Les surfaces sont de 65 m<sup>2</sup> pour le 20 rue du Four (groupe Calzedonia, enseigne Calzedonia) et de 137 m<sup>2</sup> pour le 29 rue du Four (groupe Calzedonia, enseigne Intimissimi).

# Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 16-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017

Découvrez les 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 22 juin 2017. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex.

### ► ISF 2017 - DÉCLARATIONS FISCALES

La moyenne des prix nets vendeur (prix d'exécution) de l'année 2016 a été de 472€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2016 était de 486,34€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les déclarations fiscales seront 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 seront également adressés par courrier.

### ► SITUATION LOCATIVE ET DISTRIBUTION

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, le TOF « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) progresse à 83,8% (contre 82,5% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016).

La hausse de 1,3 point par rapport au trimestre précédent s'explique par la fin de certaines franchises, notamment sur l'actif situé rue du Dôme à Boulogne-Billancourt et sur la Tour Franklin à La Défense. Le TOF brut (hors effet des franchises) est en hausse de 1,2 point : la part des locaux loués s'élève à 90,7% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, grâce aux prises d'effet des baux sur la Tour Mattei (quartier de la Gare de Lyon) et sur l'immeuble situé rue des Trois Fontanot à Nanterre. Le total des locaux en franchises de loyers reste quasiment stable à 6,9% : les fins de franchises sont compensées par des nouvelles franchises accordées.

Enfin, la phase de réalisation des travaux commence sur les immeubles situés rue de Fleurus à Paris 6<sup>ème</sup> et avenue Vélasquez à Paris 8<sup>ème</sup>, dans le cadre de rénovations lourdes.

La part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève donc à 6,3% contre 8,6% au trimestre précédent.

### ► ACQUISITIONS ET CESSIION

Deux commerces en pied d'immeuble ont été acquis pour 10M€ acte en mains. Les locaux sont situés aux 20 et 29 rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup> et sont pris à bail par le groupe Calzedonia pour y implanter les enseignes Intimissimi et Calzedonia.

Après la cession de deux lots aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres, une partie complémentaire de l'actif Le Cafarelli - Bâtiment A à Toulouse a été vendue ce trimestre. Il reste un seul lot de 238 m<sup>2</sup>, occupé par un locataire unique.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 13/01/2017	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre 2016, par part	6,50 €	<b>6,50 € /part</b>	4T <b>7,20 € /part</b>
Dont revenus de produits financiers	0,0014 €	<b>6,00 € /part</b>	3T <b>6,00 € /part</b>
Dont revenus de valeurs mobilières***	0,6108 €	<b>4,00 € /part + 2,00 € /part**</b>	2T <b>2,00 €** /part + 4,00 € /part</b>
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	NS	<b>6,00 € /part</b>	1T <b>6,00 € /part</b>
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR*	NS	<b>6,00 € /part</b>	
Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR*	0,1283 €	<b>Distribution 2016 : 24,50 €/part</b>	<b>Distribution 2015 : 25,20 €/part</b>

\* Sauf cas de dispense justifié.

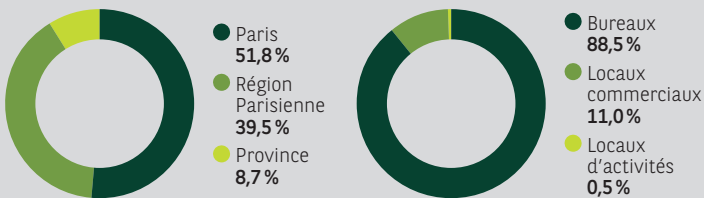
\*\* Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées des 18 juin 2015 et 24 juin 2016.

\*\*\* 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, 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 (une note explicative des prélèvements appliqués à la source sera jointe à l'avis de distribution).

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

- 10 entrées : **9 225 m<sup>2</sup>**
- Total des loyers des entrées : **3 112 K€**
- 1 renouvellement : **1 906 m<sup>2</sup>**
- Total des loyers des renouvellement : **942 K€**
- 8 libérations : **3 129 m<sup>2</sup>**
- Total des loyers des libérations : **1 034 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2016\*



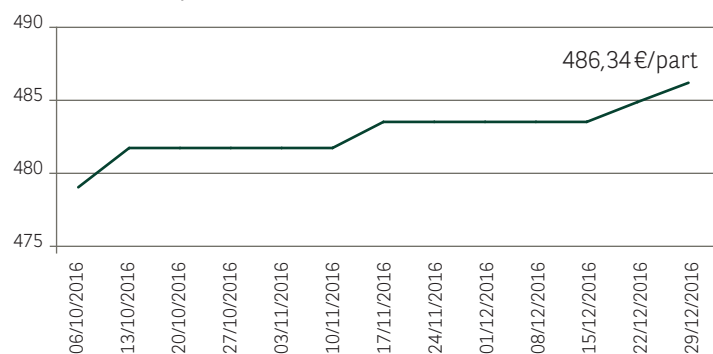
\*en % des valeurs vénables au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions, participations incluses.

## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	16 782
Prix d'exécution moyen, net vendeur	482,60€/part
Dernier prix d'exécution (29/12/2016)	486,34€/part
Dernier prix acquéreur*	534,00€/part

\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion. Pour mémoire, au 31/12/2015, le prix d'exécution était de 453,55€ par part, soit un prix d'acquéreur de 498,00€ par part.

### Évolution du prix d'exécution au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016



## CHIFFRES CLÉS<sup>(1)</sup>

Capital statuaire au 31/12/2016 :	536 855 921 €	Valeur de réalisation <sup>(4)</sup> :	1,314 Mds€ 560,58€/part
Nombre de parts au 31/12/2016 :	2 344 349	Distribution 2016 <sup>(2)</sup> :	24,50€/part
Nombre d'associés au 31/12/2016 :	26 946	TOF «ASPIM» au 31/12/2016 <sup>(3)</sup> :	83,8%
Valeur vénale <sup>(4)</sup> :	1,387 Mds€ 591,57€/part	TOF brut au 31/12/2016 <sup>(3)</sup> :	90,7%
		Surface <sup>(4)</sup> :	291 080 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Participations incluses.

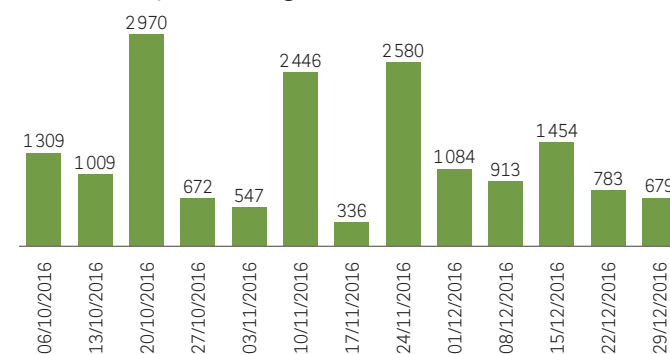
<sup>(2)</sup> Dont 2,00€/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

<sup>(3)</sup> L'écart entre le TOF brut et le TOF «ASPIM» correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

<sup>(4)</sup> Chiffres au 31/12/2015 (les valeurs au 31/12/2016 seront publiées dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

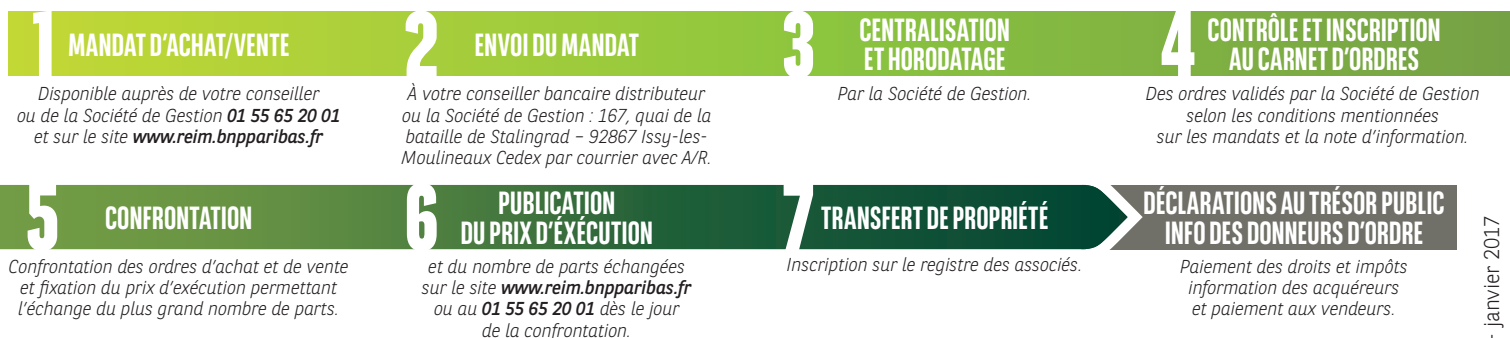
Ordres en cours au 31 décembre 2016	
Nombre de parts à la vente	145
En % du nombre total de parts	0,01%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Nombre de parts échangées au cours du 4<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.



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)