



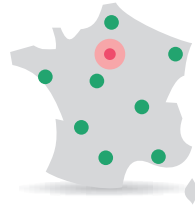
PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE AU 31/12/2017	536 855 921 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2017	2 344 349
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30/09/2018	26 174
... 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 30/09/2018	83
NOMBRE DE LOCATAIRES AU 30/09/2018	210
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE AU 31/12/2017	245 892 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(AU 30/09/2018)

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



PARIS INTRA-MUROS	56,3 %
GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	35,6 %
MÉTROPOLES RÉGIONALES	5,8 %
AUTRES RÉGIONS	2,3 %

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF**

(AU 30/09/2018)

BUREAUX	88,3 %
LOCAUX COMMERCIAUX	11,2 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ	0,5 %

POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Bureaux en Île-de-France

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,87 million de m² au cours des neuf premiers mois de 2018. Elle enregistre une progression de 6% par rapport à la même période de 2017 et dépasse largement sa moyenne décennale pour 9 mois. Cette performance s'explique à la fois par la bonne tenue du marché des grandes surfaces (+3%) mais surtout par la hausse de la demande placée en petites et moyennes surfaces avec +8%. Paris intra-muros et le Croissant Ouest ont été les secteurs les plus dynamiques du trimestre.

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France diminue encore à la fin du 3^{ème} trimestre 2018 pour s'établir à 5,5%. Paris QCA affiche un taux de disponibilité historiquement bas de 1,6%, qui entraîne une hausse des valeurs locatives (+3% en moyenne sur un an). On retrouve également une vacance particulièrement faible dans les secteurs de Paris hors QCA (2,6%) et La Défense (4,5%).

Investissement

Au cours du troisième trimestre 2018, le marché de l'investissement en France a marqué le pas, enregistrant 4,9 milliards d'euros contre 6,3 milliards d'euros au T3 2017. Cependant, grâce à un excellent 1^{er} semestre, le marché enregistre une hausse de 25% sur les 9 premiers mois de l'année comparativement à la même période de 2017. L'ensemble des classes d'actifs affichent de très bons résultats. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis et affichent une hausse de 26% par rapport à 2017. Grâce à plusieurs transactions d'envergure et la vente de portefeuilles nationaux, les investissements en commerces s'élèvent à 2,4 milliards d'euros, en hausse de 14%. Les taux de rendement « prime » en bureau ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas. Aucune baisse significative n'est attendue d'ici la fin de l'année. Le taux « prime » en bureaux dans Paris s'établit donc toujours à 3%.



IMMEUBLE PORTES DE FRANCE - ST-DENIS (93)

Signature de 2 baux représentant une surface totale de 7 641 m² (quote-part Accès Valeur Pierre = 1 528 m²).

L'ACTIF DU TRIMESTRE



E-CONVOCAION

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Accès Valeur Pierre du 4 juillet 2018, la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique est inscrite dans les statuts. Nous invitons tous les associés à prendre connaissance du courrier adressé par la Société de Gestion précisant les conditions de mise en œuvre de la convocation et du vote électronique et à considérer la proposition qui leur est faite.



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

Bulletin trimestriel d'information 18-03 du 3^{ème} trimestre 2018

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018

PRINCIPAUX INDICATEURS

DISTRIBUTION (3^{ème} ACOMPTÉ TRIMESTRIEL) 6,00 €/PART	PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2018 ENTRE 23,50 ET 24,50 €/PART	TOF ASPIM AU 30/09/2018 82,8 %
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 27/09/2018 490,0 €	VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2017* 648,12 €	

LA VIE DE LA SCPI

Conseil de surveillance - Appel à candidatures

5 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 2019, cachet de la poste faisant foi : BNP Paribas REIM France - Service juridique - 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Le prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019.

Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques, au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- Les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- Les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Activité locative du trimestre



6

ENTRÉES

pour un total des loyers de :

928 K€



4

LIBÉRATIONS

pour un total des loyers de :

6 912 K€



15,5 M€

LOYERS FACTURÉS

Taux d'occupation financier



Locaux loués (TOF «BRUT») : **85,1%**

● TOF «ASPIM» **82,8%**

● Locaux loués en franchises de loyers **2,3%**

● Locaux vacants : **14,9%**

● Locaux vacants en travaux

ou sous promesse de vente **8,3%**

● Locaux disponibles à la location **6,6%**

Sans tenir compte des immeubles en travaux ou sous promesse de vente, le taux d'occupation du patrimoine s'élève à 89,6%. Rappel : au 30/06/2018, le TOF «ASPIM» était de 85,2% et le TOF «BRUT» de 88,9%.

Situation locative

Au cours du troisième trimestre, une société internationale d'électroménager et une entreprise d'intelligence économique ont chacune pris à bail des surfaces de respectivement 3 651 m² (3 étages hauts) et 3 990 m² (3 étages intermédiaires) de bureau dans l'immeuble Portes de France à Saint-Denis (93). Cet immeuble est détenu en indivision par Accès Valeur Pierre (quote-part 20%) et une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France. Après prise en compte de ces deux locations, d'une durée ferme de six ans, le taux d'occupation physique de cet immeuble s'élève à 93%. La commercialisation des surfaces restantes (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) du bâtiment Nord se poursuit activement.

Comme anticipé, Deloitte, locataire historique du 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, a libéré son ancien siège social au 31 août 2018. Ce départ constitue une opportunité majeure pour monter cet immeuble en gamme. L'objectif est de livrer un immeuble neuf, répondant aux exigences les plus élevées des utilisateurs et aux meilleurs standards environnementaux. Ce projet s'insérera dans le renouveau urbain de cette artère emblématique de l'ouest parisien. Pour les porteurs de parts, il constitue un solide levier de création de valeur et de croissance des loyers.

Patrimoine

Aucun mouvement sur le patrimoine n'est à signaler au cours du trimestre.

Les trois principaux immeubles en **restructuration** sont situés Avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), Rue Vaneau (Paris 7^{ème}) et Avenue Kléber (Paris 16^{ème}). Le permis de construire a été obtenu sur le premier actif. Il est en cours sur les deux autres immeubles.



TOF «ASPIM» EN BAISSÉ
COMPARÉ AU 2T 2018

-2,4 POINTS

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

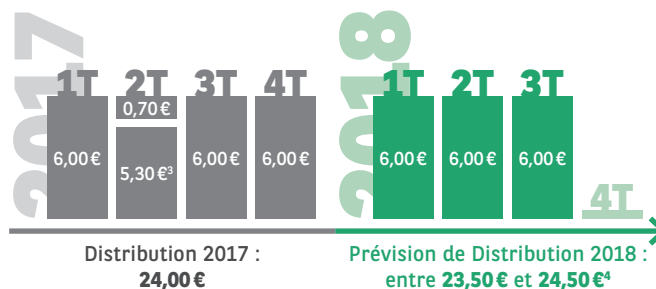
15/10/2018

ACOMPTÉ DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018, PAR PART

6,00 €

- » 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

Rappel des distributions (en € / part)



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.

⁴ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

LE MARCHÉ DES PARTS

Indicateurs du trimestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

18 457

PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR

493,00 €/PART

DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 27/09/2018

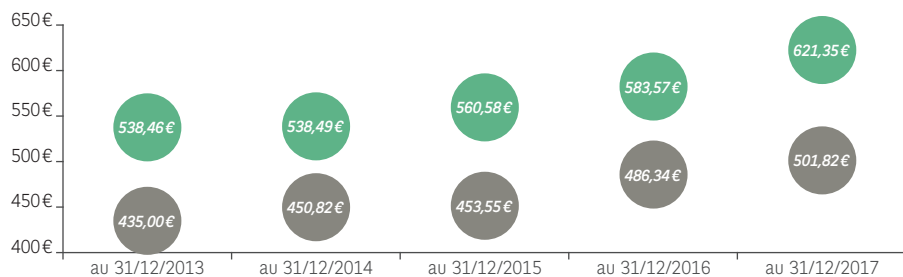
538,02 €/PART

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2018

5 865 SOIT 0,25 %
(EN % DU NB TOTAL DE PARTS)

Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



● Évolution de la valeur de réalisation par part

● Évolution du prix d'exécution par part (prix net vendeur)

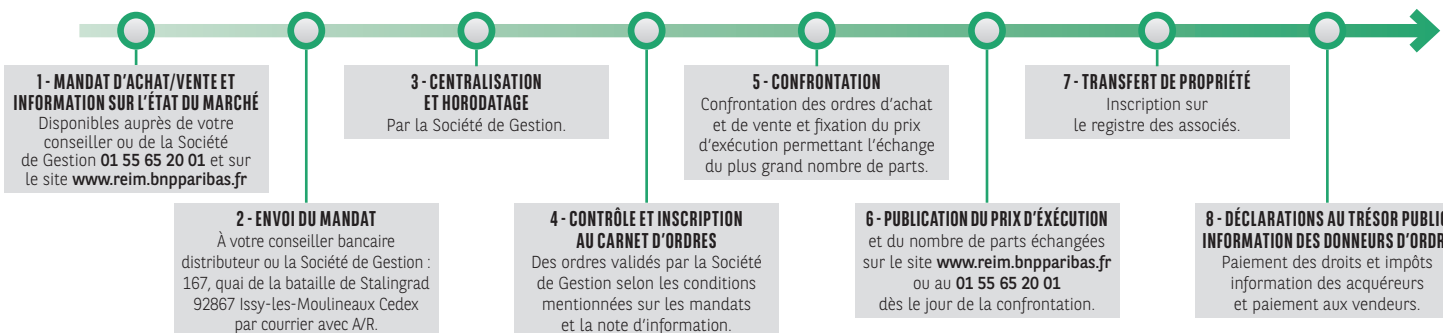
Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
6,39%	6,65%

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Accès Valeur Pierre

