



**NEWSLETTER AU 30 JUIN 2018**

# Accès Valeur Pierre

## Modernisation et verdissement du patrimoine



Cher(e) associé(e),

L'assemblée générale de votre SCPI a eu lieu le 21 juin 2018. Cet événement est toujours un moment privilégié d'échanges entre les associés présents et la société de gestion. Il a aussi été l'occasion de souligner les bons résultats de l'exercice 2017 et de réaffirmer le positionnement d'Accès Valeur Pierre.

Détenant un patrimoine d'une valeur supérieure à 1,5 milliard d'euros, Accès Valeur Pierre compte parmi les plus importantes SCPI du marché. Son positionnement stratégique est clair et repose sur une exposition significative aux bureaux parisiens. En effet, plus de la moitié du patrimoine est situé à Paris intramuros, et plus de 90% dans le Grand Paris. Cette stratégie s'est révélée payante, puisque la croissance des valeurs vénales a été particulièrement marquée ces dernières années : en 2017, la hausse de valeur des immeubles a atteint 5,5% à périmètre constant.

Les performances locatives ont également été satisfaisantes durant l'année écoulée. Le taux d'occupation « ASPIM » est en hausse de 4,5 points pour atteindre 85,8% en 2017. Les relocations et la fin des franchises de loyer accordées en 2016 permettent notamment au résultat net d'augmenter de 8,4% en 2017.

Grâce à ses résultats, la SCPI a distribué 24,00€/part en 2017, ce qui génère un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 4,36%, en ligne avec la moyenne des SCPI de bureaux (4,32%), selon les données de l'IEIF. De son côté, la variation du prix moyen de la part (VPM) entre 2017 et 2016 est de 6,37%, significativement supérieure à celle des autres SCPI de bureaux (+2,04%), selon les données de l'IEIF.

Forte de ses performances, Accès Valeur Pierre est prête à relever ses défis locatifs à moyen terme, les transformant en opportunités de création de valeur. La SCPI connaît une concentration des échéances locatives en 2018-2019. À titre d'exemple, les Services Administratifs et Financiers du Premier Ministre ont quitté les locaux situés rue Vaneau (Paris 7<sup>ème</sup>) en décembre 2017, et Deloitte, locataire historique du 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, libérera son siège social en août 2018. Ces libérations, même largement anticipées, auront des effets sur le taux d'occupation et les résultats de la SCPI à moyen terme.

Mais certaines libérations sont aussi des opportunités lorsqu'elles concernent des actifs situés sur les zones de rareté et de centralité, à Paris et à Neuilly-sur-Seine. Des études de restructuration de certains immeubles du patrimoine ont été menées. Il s'agit de répondre aux exigences les plus élevées des utilisateurs et d'adapter les actifs aux meilleurs standards environnementaux. Ces projets constituent des leviers pour accroître les loyers et les valeurs vénales. À titre d'illustration, la rénovation lourde de l'immeuble situé rue Velasquez à Paris 8<sup>ème</sup>, réalisée en 2016-2017, a permis d'augmenter les loyers de 24% et la valeur vénale de 32%.

À moyen terme, pendant la période de restructuration des immeubles significatifs, la société de gestion a pour objectif d'assurer une stabilité de la distribution, notamment grâce au report à nouveau, qui représente 10,4 mois de distribution au 31 décembre 2017. À long terme, elle s'appuie sur son expertise en asset management afin de favoriser la croissance des loyers et des valeurs vénales, grâce aux travaux de modernisation des immeubles qu'elle programme.

Nous vous informerons régulièrement des événements forts qui marqueront la conduite de ces projets ambitieux.



**CYRIL  
de FRANCQUEVILLE**

*Directeur Général Délégué de BNP Paribas REIM France*



## 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 30/06/2018 **26 291**

...  
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 30/06/2018 **83**

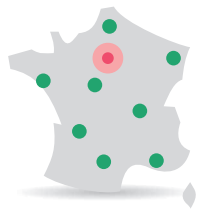
**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 30/06/2018 **207**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2017 **245 892 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*

(AU 30/06/2018)

\*\* 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 30/06/2018)

**BUREAUX** **88,3 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **11,2 %**

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **0,5 %**



## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2018 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint. L'ensemble de ces résolutions a été adopté. L'Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée en deuxième lecture le 4 juillet 2018 et la résolution relative à la possibilité de voter par voie électronique a été également adoptée.

Suite à l'Assemblée Générale, la nouvelle composition du Conseil de surveillance est la suivante :

### Président du Conseil de surveillance :

Yves PERNOT

### Vice-Président du Conseil de surveillance :

Xavier-François DECROCOQ (renouvellement du mandat de membre lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2017 et de Vice-Président lors du Conseil réuni à l'issue de l'Assemblée)

### Membres du Conseil de surveillance :

Jean-Luc ALEXANDRE

Georges BADER (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2018)

Claude BOULAND

Paul CHENEL (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2018)

Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2018)

François DEZERT

Régis de LAROULLIERE (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2018)

Paul LOURADOUR

AXA FRANCE VIE, représentée par Arnaud LEHUEDE (renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2018)

CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN

SACRA, représentée par Stève BAUMANN

SCI AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT

SCI C & COUTURIER, représentée par Christophe COUTURIER



PLACE DE LA MADELEINE - 75008 PARIS

Installation d'un nouveau locataire aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, après travaux de rénovation.



## E-CONVOCACTION

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Accès Valeur Pierre qui s'est tenue le 4 juillet 2018, le vote par voie électronique a été approuvé. Dès les prochaines assemblées, les associés qui auront choisi ce moyen d'expression pourront être convoqués et voter aux assemblées générales par voie électronique. Ils seront prochainement consultés individuellement par la Société de Gestion pour recueillir leur autorisation.



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

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

L'ACTIF DU TRIMESTRE

## PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION**  
(2<sup>ème</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)

**6,00 €/PART**

**PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2018**

ENTRE **23,50 ET 24,50 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 30/06/2018

**85,2 %**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 28/06/2018**

**485,43 €**

**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2017\***

**648,12 €**

## LA VIE DE LA SCPI

### Dispense de prélèvements

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 pour 2017 inférieur à 25K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2017 inférieur à 50K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75K€ 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 de 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 « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2019, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2018 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### Activité locative du trimestre

**5**

**ENTRÉES**

pour un total des loyers de :

**1 756 K€**

**16**

**LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers de :

**3 251 K€**

**17,7 M€**

**LOYERS FACTURÉS**

### Taux d'occupation financier



Locaux loués : **88,9 %**

● TOF «ASPIM» **85,2 %**

● Locaux loués en franchises de loyers **3,7 %**

● Locaux vacants : **11,1 %**

● Locaux vacants en travaux

ou sous promesse de vente **5,7 %**

● Locaux disponibles à la location **5,4 %**

Rappel : au 31/03/2018, le TOF «ASPIM» était de 84,1% et le TOF «BRUT» de 89,8%.

### Situation locative

Le 2<sup>ème</sup> trimestre a été marqué par les départs de Bureau Veritas (2 456 m<sup>2</sup>) de l'immeuble du 66, rue de Villiers à Levallois-Perret (92) et de Brink's France (1 894 m<sup>2</sup> en quote-part détenue par la SCPI) des actifs du 49 et du 51-53, rue de Provence à Paris 9<sup>ème</sup>.

Le 1<sup>er</sup> immeuble est en cours d'arbitrage ; un projet de restructuration lourde est à l'étude sur la 2<sup>ème</sup> opération. Par ailleurs, des locataires du 43-45, avenue Kléber (Paris 16<sup>ème</sup>) ont libéré leurs locaux en mars et avril 2018. Pour rappel, afin de préparer la rénovation de l'immeuble, des baux d'occupation précaires avaient été signés afin d'aligner la date de départ des locataires.

Ces départs ont été partiellement compensés par les locations suivantes :

- Une étude notariale, la SCP Alexandre Dechin Devriendt Hoang Notaires, a pris à bail les 1 750 m<sup>2</sup> de l'hôtel particulier du 4, avenue Velasquez (Paris 8<sup>ème</sup>).
- Une société du secteur médical s'est installée au 4<sup>ème</sup> étage (445 m<sup>2</sup>) de l'immeuble situé rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92).
- Enfin, une société du secteur immobilier a pris à bail les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages (309 m<sup>2</sup>) de l'immeuble de la Place de la Madeleine (Paris 8<sup>ème</sup>) à la suite de la rénovation lourde des plateaux.

### Cessions

Deux actifs ont été cédés au cours du trimestre pour un prix de vente total de 36 M€ : le Citalys à Montévrain (77) et un lot de copropriété situé avenue Hoche à Paris 8<sup>ème</sup>. La plus-value comptable atteint 4,2 M€. La performance (TRI) de l'immeuble Citalys atteint 8,8%.

**TOF «ASPIM» EN LÉGÈRE**

**AUGMENTATION COMPARÉ AU 1T 2018**

**+1,1 POINT**

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

#### ACOMPTÉ DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières<sup>1</sup>
- » 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'IR<sup>2</sup>

16/07/2018

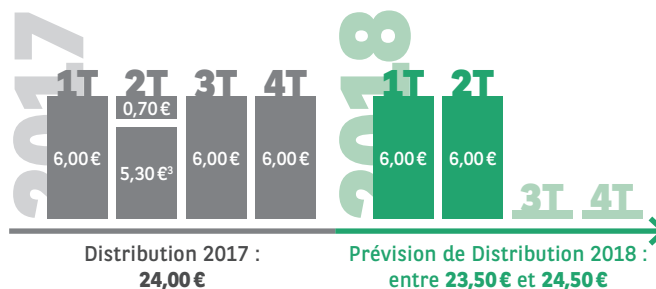
6,00 €

0,85667 €

0,1473 €

0,1096 €

### Rappel des distributions (en € / part)



<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>3</sup> 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**  
15 119

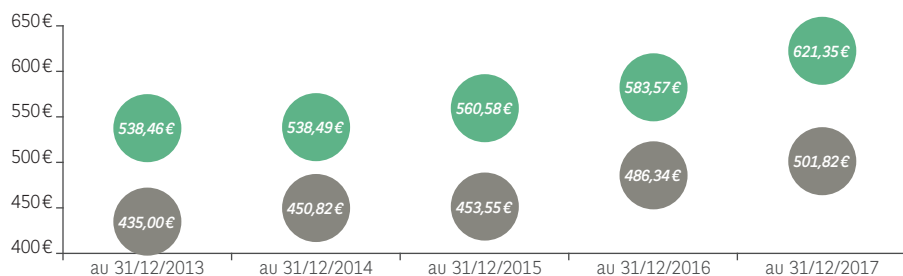
**PRIX D'EXÉCUTION MOYEN, NET VENDEUR**  
489,00 €/PART

**DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 28/06/2018**  
533,00 €/PART

**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2018**  
8 352 SOIT 0,36 %  
(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)

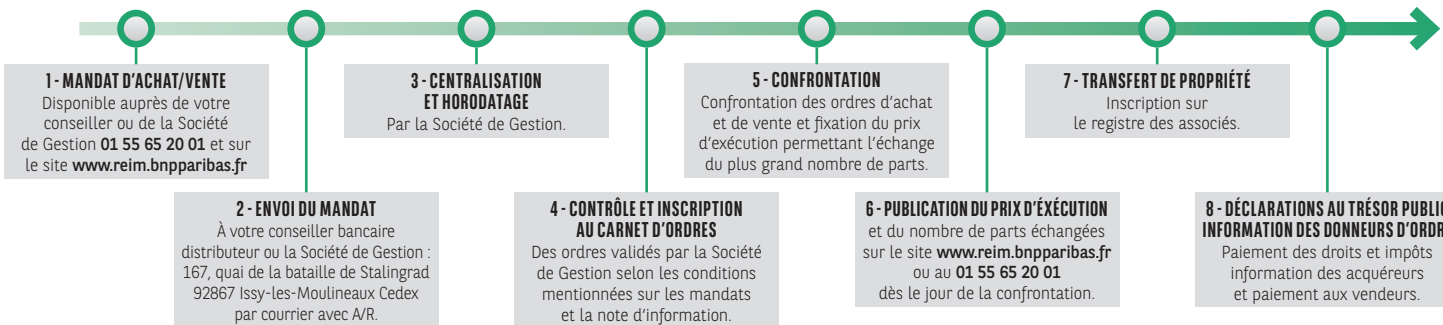
#### Taux de rendement interne au 31/12/2017

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](http://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<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 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)