

Accès Valeur Pierre

Bulletin trimestriel d'information 17-01 du 1^{er} trimestre 2017

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2017

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POINT MARCHÉ IMMOBILIER

➤ Marché locatif en Île-de-France

Avec 664 000 m² commercialisés sur les trois premiers mois de l'année 2017, les volumes placés affichent une hausse significative de 27% par rapport à la même période en 2016 et restent très largement supérieurs à la moyenne décennale. Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (19 transactions pour un volume total de 323 000 m²). À noter, parmi les récentes transactions, la prise à bail par Natixis de 87 000 m² de bureaux dans le projet emblématique des tours Duo (Paris 13^{ème}).

Après une baisse significative observée en 2016, le taux de vacance de bureaux en Île-de-France se stabilise autour de 6,6% à la fin du 1^{er} trimestre 2017. Le plus bas niveau de l'offre s'observe dans la capitale qui atteint un taux de disponibilité de seulement 3,5%, bien loin de sa moyenne décennale (4,6%). Le marché de La Défense retrouve un niveau de vacance équilibré (8,6%). Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (15%).

À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (proche de 12%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées (autour de 25%).

➤ Marché de l'investissement

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France enregistrent un niveau modéré de 3,5 milliards d'euros au 1^{er} trimestre 2017 (-22% sur un an). Ce début d'année se distingue par une présence notable des acquéreurs internationaux, ayant capté 48% des volumes, en particulier les Allemands (20%), les Américains (12%) ainsi que les Britanniques (11%).

Durant le 1^{er} trimestre 2017, les taux de rendement « prime » des bureaux ont très peu évolué en Région parisienne, se situant toujours à 3,15% dans Paris QCA et à 3,65% dans le Croissant Ouest. Peu de variations s'observent en Régions, à l'exception de Lyon qui affiche désormais un taux « prime » en bureaux de 4%, à comparer à 4,8% l'an passé. Les tensions sur le rendement de l'OAT à 10 ans, proche de 1% début avril 2017, sont encore trop modérées pour entraîner une réelle inflexion sur les taux immobiliers.

LE TRIMESTRE EN BREF

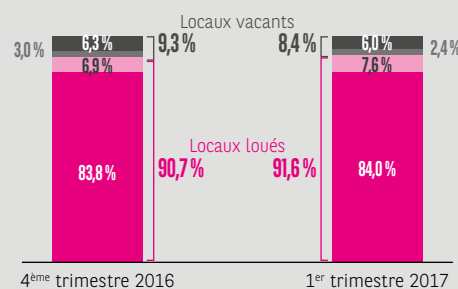
► Acompte sur dividende :

6,00€ par part

► Dernier prix d'exécution de la part :

500,91€

► 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 :

92

► Loyers facturés :

17,8 M€

► **7 entrées, 9 libérations**
et **1 renouvellement**

► **26 825 associés**

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

L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Immeuble de bureaux situé au **26, avenue Victor Hugo (Paris 16^{ème})**

L'intégralité des surfaces de cet actif (612 m²) a été prise à bail par un cabinet d'avocats international, dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 4 ans fermes, prenant effet le 1^{er} mars 2017.

Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur www.reim.bnpparibas.fr

ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

➤ ISF 2017

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.

➤ DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet 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

Au 1^{er} trimestre 2017, le TOF « ASPIM » (les locaux sous franchises de loyer sont considérés comme des locaux vacants) s'élève à 84,0%. Cette hausse de 20 points de base par rapport au trimestre précédent s'explique notamment par la fin des franchises sur les actifs situés au 17-23, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92), au 80, avenue Marceau à Paris 8^{ème} et au 70, avenue Kléber à Paris 16^{ème}.

La part des actifs sous franchise de loyer passe de 6,9% au 4^{ème} trimestre 2016 à 7,6% au 1^{er} trimestre 2017 : la fin de certaines franchises est plus que compensée par les nouvelles franchises accordées, notamment au titre de la relocation de la Tour Mattei au 1^{er} décembre 2016 (effet plein au 1^{er} trimestre 2017). Ainsi, le TOF brut (hors effet des franchises) progresse de 90 points de base pour atteindre 91,6%.

Par ailleurs, les actifs situés rue de Fleurus à Paris 6^{ème} et avenue Vélasquez à Paris 8^{ème} font l'objet de travaux de rénovation lourde, et trois actifs sont sous promesse de vente. Ainsi, la part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à 6,0%, en retrait de 30 points de base par rapport au trimestre précédent.

➤ CESSIONS

Deux actifs, situés à Puteaux et à Tours, ont été cédés au cours du 1^{er} trimestre 2017. Le prix de vente global s'élève à 6,9 M€, au-dessus des valeurs comptables et des dernières valeurs vénales.

Au 31 mars 2017, le patrimoine de la SCPI est situé à Paris intramuros à hauteur de 53,2% (pourcentage de la valeur vénale) et à 89,3% (pourcentage de la valeur vénale) si étendu au Grand Paris.

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

| Date de paiement : 13/04/2017 | Pleine jouissance | 2017 | Rappel 2016 |
|---|-------------------|--|--|
| Acompte 1 ^{er} trimestre 2017, par part | 6,00 € | 4T | 6,50 € /part |
| Dont revenus de produits financiers | - | 3T | 6,00 € /part |
| Dont revenus de valeurs mobilières*** | - | 2T | 4,00 € /part + 2,00 € /part** |
| Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%) | - | 1T | 6,00 € /part |
| Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR* | - | | |
| Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR* | - | | |
| | | 6,00 € /part | |
| | | Prévision de distribution 2017 : entre 23,50€/part et 24,50€/part | Distribution 2016 : 24,50€/part |

* Sauf cas de dispense justifié.

** Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 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'Etat de résidence (une note explicative des prélèvements appliqués à la source est jointe à l'avis de distribution, en cas de versement de dividendes).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 7 entrées :

2 859 m²

► Total des loyers des entrées :

996 K€

► 1 renouvellement :

211 m²

► Total des loyers du renouvellement :

32 K€

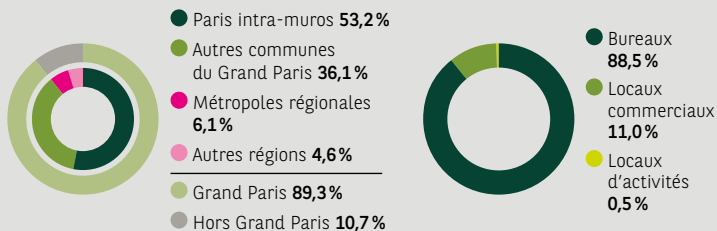
► 9 libérations :

3 142 m²

► Total des loyers des libérations :

829 K€

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2017*



* en % des valeurs vénales au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions, participations incluses.

LE MARCHÉ DES PARTS

| Transactions réalisées au cours du 1 ^{er} trimestre 2017 | |
|---|--------------|
| Nombre de parts échangées | 11 219 |
| Prix d'exécution moyen, net vendeur | 495,55€/part |
| Dernier prix d'exécution (30/03/2017) | 500,91€/part |
| Dernier prix acquéreur* | 550,00€/part |

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

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016⁽¹⁾

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| ▶ Capital statutaire : | 536 855 921 € | ▶ Valeur de réalisation : | 1,368 Mds€ 583,57€/part |
| ▶ Nombre de parts : | 2 344 349 | ▶ Distribution 2016 ⁽²⁾ : | 24,50€/part |
| ▶ Nombre d'associés : | 26 946 | ▶ TOF «ASPIM» ⁽³⁾ : | 83,8% |
| ▶ Valeur vénale ⁽⁴⁾ : | 1,455 Mds€ 620,53€/part | ▶ TOF brut ⁽³⁾ : | 90,7% |
| | | ▶ Surface : | 263 522 m² |

⁽¹⁾ Participations incluses.

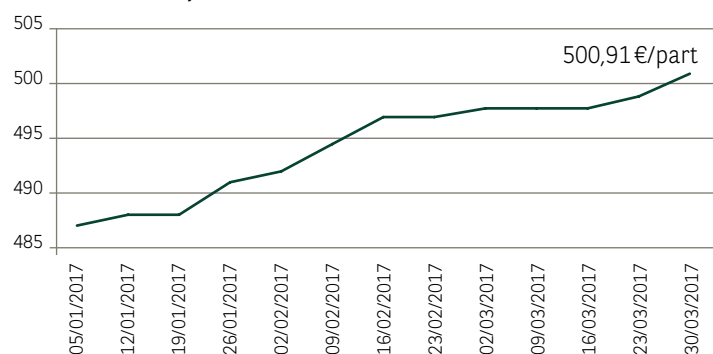
⁽²⁾ Dont 2,00€/part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

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

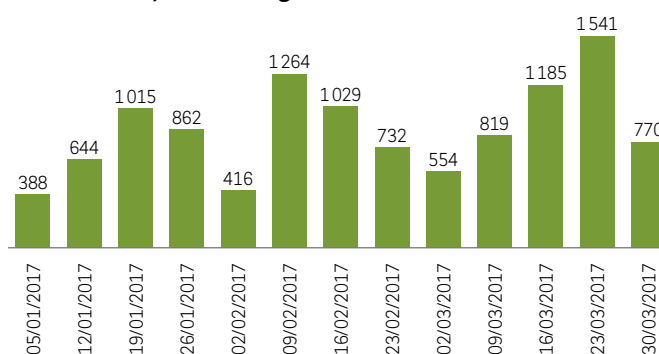
⁽⁴⁾ Valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement.

| Ordres en cours au 31 mars 2017 | |
|---|-----|
| Nombre de parts à la vente | 117 |
| En % du nombre total de parts | NS |
| Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital) | - |

Évolution du prix d'exécution au cours du 1^{er} trimestre 2017

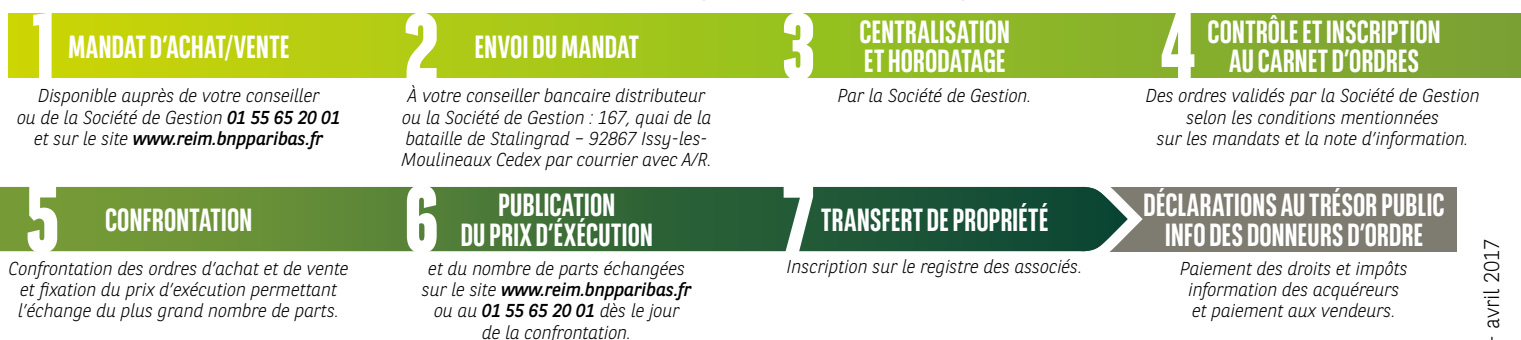


Nombre de parts échangées au cours du 1^{er} trimestre 2017



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.



| 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^{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@bnpparibas.com