



## Accès Valeur Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 15 juillet 2020

Chère Associée, cher Associé,

Nous avons connu des événements d'une intensité rare au cours du dernier semestre. De larges pans de l'économie française se sont mis à l'arrêt pour lutter contre la propagation de la Covid-19. Selon la note de conjoncture du 8 juillet 2020 de l'INSEE, la perte d'activité économique par rapport à une situation « normale » aurait été de 30 % en avril, puis de 22 % en mai, et se limiterait à 12 % en juin. Certains locataires, occupants des immeubles de votre patrimoine, ont connu des baisses d'activité significatives. Depuis le 11 mai 2020, les mesures de confinement se sont progressivement relâchées. La crise sanitaire façonnera l'environnement économique dans lequel évoluera votre SCPI dans les prochains mois et les prochaines années. Accès Valeur Pierre dispose d'atouts forts pour s'adapter à ce contexte inédit.



**Sigrid Duhamel**

Président du directoire  
de BNP Paribas REIM France

### Les effets de la Covid-19 sur les marchés immobiliers seront contrastés

Le marché de l'investissement en France est resté très dynamique au premier trimestre 2020, après une année record en 2019. Un volume de 7,5 milliards d'euros a été investi, en hausse de 47 % par rapport au premier trimestre 2019. Compte tenu de la pandémie de Covid-19, les investissements ont baissé de 48 % en avril/mai 2020 par rapport à avril/mai 2019. La reprise de l'activité d'investissement au deuxième semestre ne devrait pas permettre de compenser la baisse enregistrée au deuxième trimestre.

Des ajustements de loyers, expliqués notamment par l'indexation négative, et des baisses de valeurs vénale peuvent être anticipés. Mais l'ampleur des ajustements sera contrastée entre les actifs prime et les actifs jugés plus risqués, en raison de leurs caractéristiques géographiques, locatives et techniques. Dans certaines zones périphériques, où l'offre en construction est abondante, une baisse des loyers est anticipée. À l'inverse, sur les marchés marqués par une pénurie d'offres, comme à Paris, les ajustements de loyers devraient être plus limités.

### La crise sera un accélérateur des tendances déjà observées

Pendant le confinement imposé dans le cadre de la lutte contre la pandémie, la vie professionnelle de millions de personnes a significativement changé. Pour certaines sociétés et certaines personnes, la transition a été aisée. Pour d'autres, le défi a été majeur, en raison des freins rencontrés (contraintes familiales, logement inadapté au travail, difficulté à se concentrer, isolement). Le télétravail pourrait se développer pour certaines entreprises, même s'il est trop tôt pour émettre des certitudes sur les changements à long terme de cette expérience ponctuelle.

En effet, pour de nombreuses entreprises, les bureaux physiques sont considérés comme le lieu des échanges intenses, de l'inspiration, de la motivation et de l'émulation. La vidéo ne peut pas toujours remplacer la conversation en face-à-face. La résolution de problèmes complexes, le lancement de projets innovants, la négociation avec des fournisseurs ou des clients, exigent généralement une présence physique. Par exemple, IBM, après avoir favorisé le télétravail au début des années 2000, est revenue sur cette décision en février 2017 pour favoriser la créativité des salariés : l'innovation est considérée comme plus importante que la réduction des coûts immobiliers.

Ensuite, les salariés ont aussi besoin de contacts humains. Ils ne se rendent pas au bureau avec l'objectif unique de produire. Le travail est porteur d'une identité sociale autant que de revenus. Les communications, les collaborations, les coopérations et les négociations avec les collègues, les fournisseurs, les clients, les partenaires et les investisseurs sont des interactions professionnelles qui ont une fonctionnalité sociale. Les échanges informels au déjeuner, à la machine à café, mais aussi avant, après (et pendant) les réunions physiques, sont des exemples de temps de convivialité et sont sources de bien-être pour les salariés. De plus, en cas de télétravail prolongé, il existe des risques de confusion entre vie professionnelle et vie privée, liée à l'absence de séparation claire entre l'espace de travail et le domicile.

Enfin, l'immeuble de bureaux, notamment le siège social, participe à la culture de l'organisation et à son unité. Il est l'image de l'entreprise pour les salariés, les clients, les fournisseurs et les partenaires. L'isolement au travail peut faire perdre de vue les enjeux professionnels, la finalité, l'utilité sociale et surtout le rôle que chaque collaborateur remplit. Toutes les organisations, les entreprises à but lucratif, les entreprises de l'économie sociale et solidaire, les associations, les administrations publiques portent un projet collectif qui se matérialise plus facilement dans le temps lorsque les contributeurs peuvent se réunir, s'identifier et se voir en tant que collectif.

En synthèse, cette expérience de télétravail à grande échelle oblige à accélérer la réflexion sur les espaces de bureaux. Le monde du travail post-covid sera celui de la personnalisation, de la flexibilité et du collectif. La réponse ne sera pas unique, mais multiple, avec des formes différentes de travail (bureau, télétravail et tiers-lieux) et dépendra de la réalité de chaque entreprise, de sa culture et de son secteur d'activité. La dimension sociale, conviviale et identitaire du bureau pourrait se renforcer. Plus qu'avant, l'immeuble de bureaux doit être conçu comme un espace de confort, de bien-être, de sociabilité et de productivité, pour attirer les collaborateurs et augmenter la performance des entreprises. À ce titre, nous n'anticipons pas une baisse significative de la demande de bureaux à cause du télétravail.

### BNP Paribas REIM intègre les évolutions en cours depuis plusieurs années

Pour le compte de la SCPI Accès Valeur Pierre, nous privilégions les investissements immobiliers dans les marchés les plus profonds, c'est-à-dire ceux qui sont les plus recherchés par les investisseurs et par les locataires. Ces marchés sont considérés comme les plus résilients en temps d'incertitudes économiques.

Les investissements réalisés se concentrent sur les immeubles récents ou à rénover à court terme. En effet, les immeubles neufs ou rénovés présentent généralement de meilleures performances environnementales et mettent davantage l'accent sur le bien-être et la santé des occupants. Accès Valeur Pierre, dont le patrimoine comprend des immeubles anciens détenus depuis plusieurs décennies, a choisi de mener une vaste politique de rénovation. En 2019 et début 2020, les travaux de rénovation lourde de trois immeubles (avenue Kléber à Paris 16<sup>ème</sup>, rue Fleurus à Paris 6<sup>ème</sup> et rue du Dessous des Berges à Paris 13<sup>ème</sup>) se sont achevés. En raison des évolutions majeures en cours, les immeubles neufs ou rénovés et bien situés sont les plus plébiscités par les investisseurs et par les locataires. Ces immeubles offrent la plus grande flexibilité dans les usages.

Nous suivons avec une attention particulière les évolutions des attentes des locataires. Des tendances structurelles se sont dessinées bien avant la crise sanitaire, qui pourrait accélérer certaines d'entre elles. Le recours accru au télétravail constitue un développement parmi d'autres. Si certaines surfaces de bureaux pourraient se réduire, les espaces de services, d'échanges et de convivialité pourraient augmenter. Quoi qu'il en soit, le bureau se transforme, et la politique d'investissement et de gestion des actifs existants d'Accès Valeur Pierre épouse résolument les évolutions en cours.



# Accès Valeur Pierre

**SCPI À CAPITAL FIXE**

**BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

20-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2020 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La pandémie internationale, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance de manière inédite, a des conséquences lourdes sur l'activité économique et sur la situation financière de nombreuses entreprises en France. Les instituts de conjoncture prévoient que la reprise ne sera a priori pas immédiate. Dans ce contexte, la gestion de trésorerie constitue un enjeu clé pour de nombreux locataires de votre SCPI.

Certains locataires sont fragilisés par les fermetures administratives, décidées dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. En France, des mesures de soutien aux locataires ont été mises en œuvre par le gouvernement, permettant généralement aux locataires de suspendre temporairement le paiement des loyers pendant la durée du confinement.

Au 30 juin 2020, 96 locataires des actifs constituant le patrimoine immobilier de votre SCPI, parmi les 203 au total, ont formulé des demandes de report ou d'allègement de loyers. Ces demandes sont analysées au cas par cas, en fonction de la situation spécifique du locataire et de celle de l'immeuble, et ne préjugent pas des mesures d'accompagnement qui pourraient être consenties. Notre priorité reste la défense et la protection des intérêts de nos investisseurs.

Le choc économique actuel nous oblige à adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains locataires, dans l'objectif de pérenniser les revenus locatifs d'Accès Valeur Pierre.

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre est prévue le **21 septembre 2020 à 9h30**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

### E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Dispense de prélèvement

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 de l'année N-2 (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) 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 de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) 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 de produits financiers et aux 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, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2021, devront retourner le document avant le 30 novembre 2020 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

|   |                                     |                        |
|---|-------------------------------------|------------------------|
| € | <b>CAPITAL STATUTAIRE</b>           | 536 855 921 €          |
| 📄 | <b>NOMBRE DE PARTS</b>              | 2 344 349              |
| 👤 | <b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>            | 25 553                 |
| 🏠 | <b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b> | 1 700,64 M€            |
| 🏢 | <b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>           | 78                     |
|   | Variation vs 31 déc. 2019           | -1                     |
| 📐 | <b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b> | 226 130 m <sup>2</sup> |
| 🔑 | <b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>         | 203                    |
| 📈 | <b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>        | 116 M€                 |

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2019 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## PERFORMANCES 2019 <sup>(2)</sup>

|   |                                |        |
|---|--------------------------------|--------|
| 📊 | <b>DVM <sup>(3)</sup> 2019</b> | 4,02 % |
| 📈 | <b>TRI <sup>(4)</sup></b>      |        |
|   | 5 ans                          | 8,31 % |
|   | 10 ans                         | 6,79 % |

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

<sup>(4)</sup> 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).




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

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

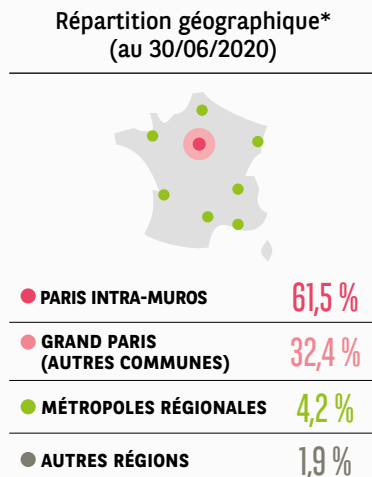
## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

|   |   |              |
|---|---|--------------|
|  | <b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b><br>(1T + 2T 2020)                         | 12,00 €/PART |
|  | <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b><br>(JANV. - JUIN 2020) | 79,1 %       |




|   |  |               |
|---|--|---------------|
|  | <b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b> | 18 243        |
|  | <b>DERNIERS PRIX D'EXÉCUTION AU 25/06/2020</b>                       |               |
|   | Acquéreur  | 642,33 €/PART |
|   | Vendeur  | 585,00 €/PART |
|   | Variation vs 30 juin 2019  | +7,8 %        |

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

### Répartition du patrimoine



**Répartition par type d'actif\***  
(au 30/06/2020)

|   |                           |        |
|---|---------------------------|--------|
|  | <b>BUREAUX</b>            | 89,8 % |
|  | <b>LOCAUX COMMERCIAUX</b> | 9,8 %  |
|  | <b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>  | 0,4 %  |

\* En % des valeurs vénale au 31/12/2019, corrigées des acquisitions et cessions 2020, participations incluses.



### Évolution du patrimoine

#### Travaux de restructuration

- 43-45, avenue Kléber - Paris 16<sup>ème</sup> : l'immeuble a été livré au 1<sup>er</sup> semestre 2020. L'occupation de l'immeuble atteint 100 % ;
- 70-72, rue du Gouverneur Général Eboué - Issy-les-Moulineaux (92) : la livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2020. L'immeuble est pré-loué à Michel & Augustin ;
- 16-18, rue Vaneau - Paris 7<sup>ème</sup> : après un arrêt de chantier consécutif à la crise sanitaire, les travaux ont repris. La livraison est prévue en 2021. L'immeuble est pré-loué au groupe Kering ;

- 49-53, rue de Provence - Paris 9<sup>ème</sup> : après un arrêt de chantier consécutif à la crise sanitaire, les travaux ont repris. La livraison est prévue en 2021. La commercialisation se poursuit ;
- 185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92) : après un arrêt de chantier consécutif à la crise sanitaire, les travaux ont repris. La livraison est prévue en 2021. La commercialisation se poursuit.

#### Cession du semestre

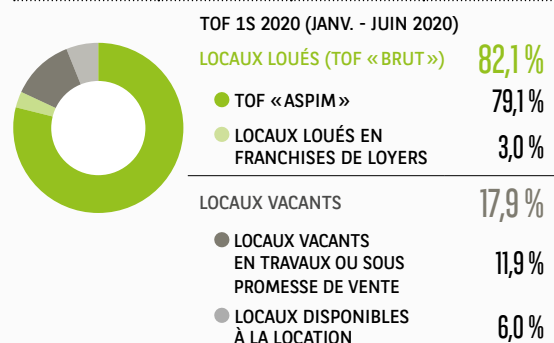
- Le Nadir - Saint-Herblain (44) pour 9,5 M€.

### Activité locative

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
|  | <b>ENTRÉES</b>                          |                      |
| 10  | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 4 932 K€             |
|   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | 9 230 m <sup>2</sup> |
|  | <b>LIBÉRATIONS</b>                      |                      |
| 9   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 1 572 K€             |
|   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | 3 423 m <sup>2</sup> |
|  | <b>LOYERS FACTURÉS</b>                  | 30 907 K€            |

#### Taux d'occupation financier (TOF)

|                 | 2S 2019 | 1S 2020 | Variation  |
|-----------------|---------|---------|------------|
| TOF « ASPIM »** | 78,2 %  | 79,1 %  | +0,9 point |
| TOF « BRUT »    | 82,8 %  | 82,1 %  | -0,7 point |



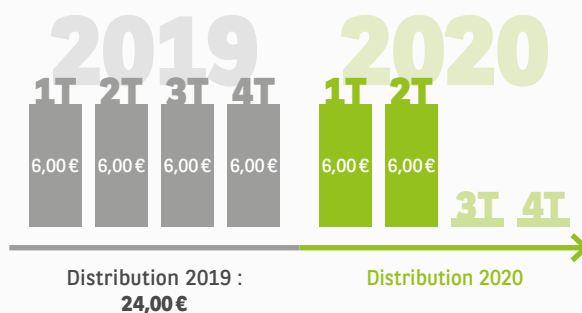
\*\* Calcul selon méthodologie « ASPIM ».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

|  |            |
|--|------------|
| <b>ACOMPTES DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>   |            |
| Date de versement  | 16/04/2020 |
| <b>ACOMPTES DU 2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>  |            |
| Date de versement  | 15/07/2020 |
| <b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2020)</b>   |            |
| Dont revenus de produits financiers  | 0,602130 € |
| Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>  | 0,734117 € |
| Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)  | 0,229834 € |
| 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> | 0,171040 € |

### Rappel de distribution (€/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.

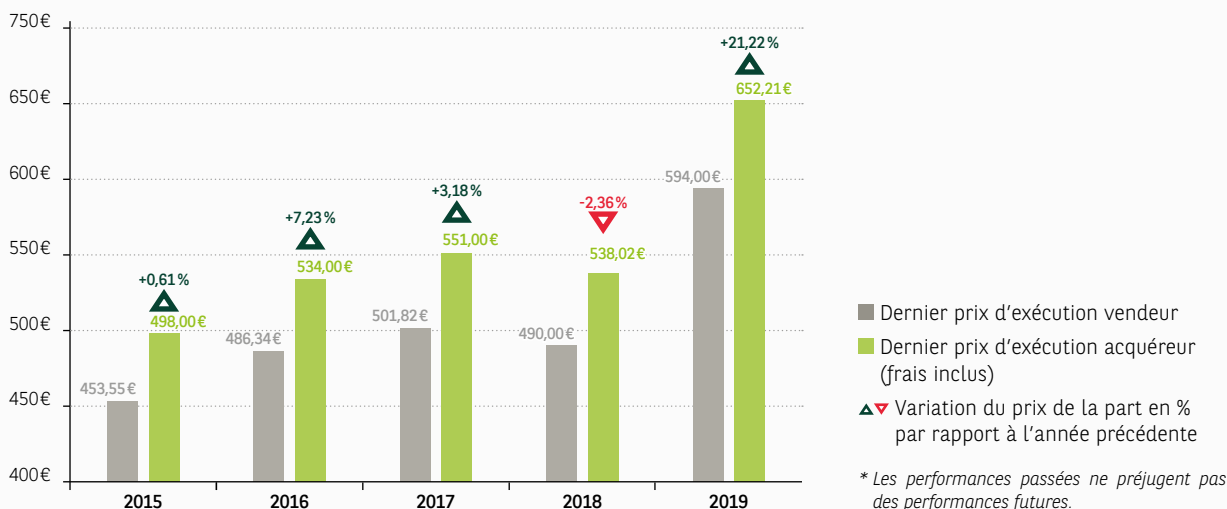
## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

### Indicateurs du semestre

| NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE | VOLUME DE TRANSACTIONS | DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 25/06/2020 |               | NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) |
|--|------------------------|--|---------------|---|
| 18 243   | 11 129 K€              | ACQUÉREUR                              | VENDEUR       | 9 268 SOIT 0,40 %   |
|  |                        | 642,33 €/PART                          | 585,00 €/PART |   |

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution\* par part



# 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.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**  
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 20 01** et sur le site **[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**
- 2 ENVOI DU MANDAT**  
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.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**  
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**  
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**  
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**  
et du nombre de parts échangées sur le site **[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)** ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**  
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRE**  
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

| Fixation du prix d'exécution  | Règles de jouissance   |
|---|--|
| Fréquence : les ordres doivent être reçus et validés<br>le jeudi à 12h au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi. | L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier<br>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°20-12 en date du 5 juin 2020.

**BNP PARIBAS REIM FRANCE** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. 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) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)