

**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

**INVESTMENT MANAGEMENT**

# Accès Valeur Pierre

**SCPI À CAPITAL FIXE****BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**21-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis plusieurs années, Accès Valeur Pierre a axé une partie de sa stratégie sur la transformation de son patrimoine existant. Les travaux de restructuration permettent de répondre aux exigences les plus élevées des locataires et d'adapter les actifs aux meilleurs standards environnementaux.

À la suite du départ de Deloitte en août 2018 de l'immeuble situé au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, des travaux de redéveloppement ont été engagés. Avec l'aide du cabinet d'architecte Arte Charpentier, Accès Valeur Pierre a entièrement repensé l'immeuble pour répondre aux nouvelles normes du marché. Depuis le début de l'année 2021, deux baux ont été signés avec Chanel, prestigieux groupe de luxe et Cushman & Wakefield, acteur mondial du conseil en immobilier d'entreprise. Ces deux locataires occuperont 11 700 m<sup>2</sup> à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, concomitamment à la date d'achèvement des travaux.

Dans le même temps, l'immeuble du 49-53 rue de Provence à Paris 9<sup>ème</sup> a trouvé un locataire unique. Profitant du départ de la Brink's, le locataire historique, l'immeuble a également fait l'objet d'une restructuration ambitieuse devant s'achever au début du deuxième semestre 2021.

Certes, ces restructurations ont un effet négatif à court terme sur le taux d'occupation financier de la SCPI. Mais elles ont pour objectif d'accroître les loyers et les valeurs vénales à moyen terme.

Ces succès locatifs confirment la pertinence de la stratégie d'Accès Valeur Pierre et réaffirment son positionnement unique sur le marché des SCPI.



Perspective du 49-51-53, rue de Provence - Paris 9<sup>ème</sup>  
Illustration non contractuelle

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2021

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	536 855 921 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	2 344 349
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	25 217
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	1 737 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	75
	Variation vs. 31 décembre 2020	=
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	213 044 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	196
📊	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	196 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2020 des immeubles détenus directement et indirectement.

## PERFORMANCES 2020

📈	<b>DVM 2020 <sup>(2)</sup></b>	+3,72 %
📉	<b>VPM 2020 <sup>(3)</sup></b>	+8,02 %
📊	<b>TRI <sup>(4)</sup></b>	
	5 ans	+6,39 %
	10 ans	+4,90 %

<sup>(2)</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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

<sup>(3)</sup> Variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020.

<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).

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

📄	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (1T + 2T 2021)	12,00 €/part
📊	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JANV. - JUIN 2021)	78,7 %

↔	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b>	24 738
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 24/06/2021</b>	
📁	Acquéreur	581,94 €/part
	Vendeur	530,00 €/part
	Variation vs. 31 décembre 2020	-2,2 %

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée Générale

L’assemblée générale mixte de la SCPI Accès Valeur Pierre réunie à huis-clos le 25 juin 2021, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire (résolutions 1 à 10), le quorum requis ayant été atteint (35,07 %). L’ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

L’assemblée générale extraordinaire, réunie à huis-clos en seconde lecture le 6 juillet 2021 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire (résolutions 11 à 14), aucun quorum n’étant requis en seconde lecture.

Suite au vote de ces résolutions, les associés ont approuvé :

- La modification de la stratégie d’investissement concernant la part des actifs de commerces ;
- L’ajustement de l’article 17 des statuts portant sur la rémunération de la société de gestion ;
- La modification de l’article 18 des statuts sur le nombre maximum d’associés au conseil de surveillance (passage de 15 membres à 14 membres).

La composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Xavier-François DECROCCQ (*vice-président sortant et nouvellement élu président lors du conseil du 25 juin 2021*) ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Christophe COUTURIER (*nouvellement élu vice-président lors du conseil du 25 juin 2021*) ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
  - Yves PERNOT ;
  - Jean-Luc ALEXANDRE ;
  - Georges BADER (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 25 juin 2021*) ;
  - Claude BOULAND ;
  - Paul CHENEL (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 25 juin 2021*) ;
  - Charles Emmanuel d’ADHEMAR DE CRANSAC (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 25 juin 2021*) ;
  - François DEZERT ;
  - Régis de LAROULLIERE (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 25 juin 2021*) ;

- Paul LOURADOUR ;
- AXA FRANCE VIE, représentée par Aldric VIOT (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 25 juin 2021*) ;
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN ;
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L’ASSURANCE (SACRA), représentée par Stève BAUMANN.

### 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 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 et sont perçus à titre d’acompte l’année du versement des revenus ; l’année suivante l’ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d’impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l’impôt prélevé à titre d’acompte. 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.

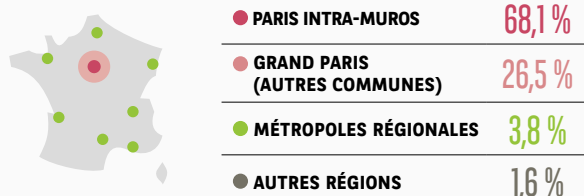
Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2022, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2021 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 30/06/2021)



\* En % des valeurs vénales au 31/12/2020.

#### Répartition par type d’actif\* (au 30/06/2021)



### Évolution du patrimoine

#### Travaux de restructuration

- 185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92) : poursuite des travaux et livraison prévue début octobre 2021, pré-location à Chanel et Cushman & Wakefield ;
- 16-18, rue Vaneau - Paris 7<sup>ème</sup> : poursuite des travaux et livraison prévue mi-septembre 2021, pré-location à Balenciaga (groupe Kering) ;
- 49-53, rue de Provence - Paris 9<sup>ème</sup> : poursuite des travaux et livraison prévue début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, pré-location à Deskeo.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
13	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	4 101 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	7 546 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 018 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 885 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
11	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 914 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	7 029 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	30,5 M€

### Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2020	1S 2021	Variation
TOF «ASPIM»**	83,1 %	78,7 %	-4,4 points
TOF «BRUT»	85,0 %	82,2 %	-2,8 points

#### TOF 1S 2021 (JANV. - JUIN 2021)



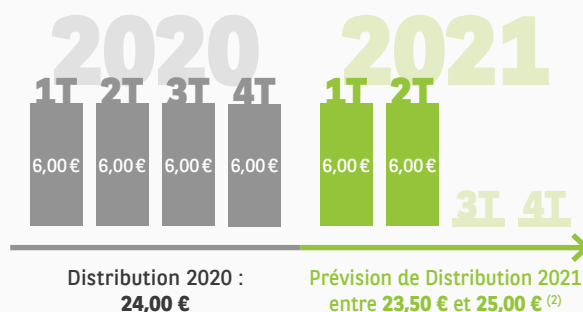
\*\* Calcul selon méthodologie «ASPIM».

**DISTRIBUTION** (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)**Acomptes trimestriels (€/part)**

<b>ACOMPTÉ DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART</b>	<b>6,00 €</b>
Date de versement	15/04/2021
<b>ACOMPTÉ DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART</b>	<b>6,00 €</b>
Date de versement	15/07/2021
<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2021)</b>	<b>12,00 €</b>
Dont revenus de produits financiers	0,603380 €
Dont revenus de valeurs mobilières	5,60662 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	1,06812 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR <sup>(1)</sup>	0,79488 €

<sup>(1)</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>(2)</sup> 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.

**Rappel de distribution (€/part)****Note sur la distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2021**

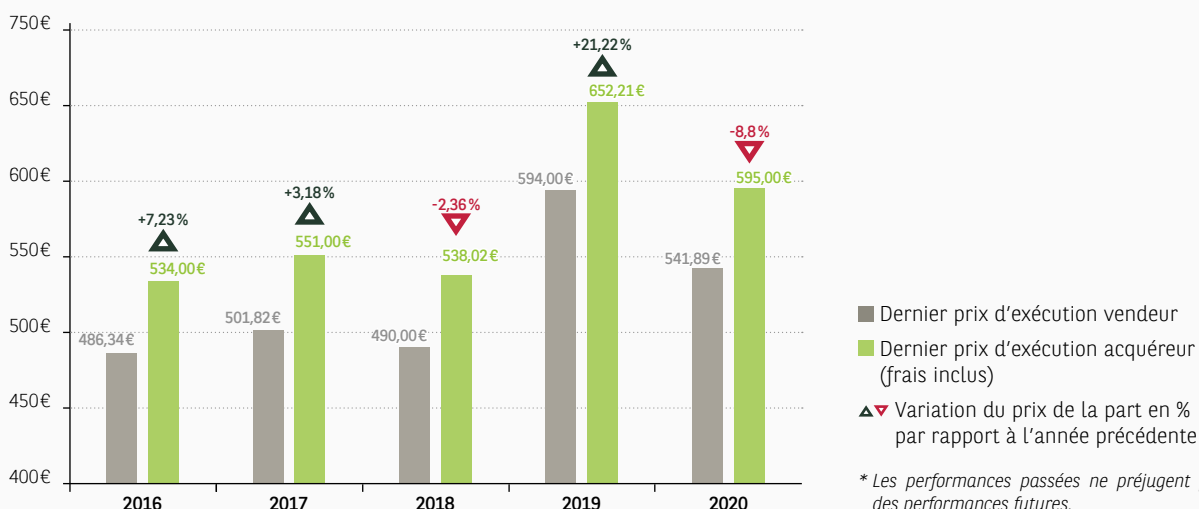
La distribution de dividende brut s'élève à 6,00 €/part au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et 6,00 €/part au 2<sup>ème</sup> trimestre, soit des montants identiques aux distributions trimestrielles réalisées en 2019 et 2020.

Pour rappel, la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 provenait exclusivement de revenus de produits financiers et de revenus de valeurs mobilières, expliqués par la cession réussie de l'immeuble Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux. Ce dividende brut de 6,00 €/part avait fait l'objet d'une retenue de 30 % (communément appelée « flat tax »), soit un montant de 1,80 €/part correspondant au prélèvement forfaitaire obligatoire (sauf cas de dispense justifié) et aux prélèvements sociaux. Le montant encaissé par l'associé était donc net d'impôts (sauf option pour le barème progressif).

Au deuxième trimestre 2021, la distribution de dividende brut est identique et s'élève à 6,00 €/part. Une partie de la distribution, 0,21 €/part, provient de revenus de valeurs mobilières et correspond au solde de la plus-value distribuée au titre de la cession de l'immeuble Bords de Seine 2. Pour la même raison, cette distribution fait l'objet d'une retenue à la source de 30 %, soit un montant de 0,063 €/part.

**MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021****Indicateurs du semestre**

<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b>	<b>VOLUME DE TRANSACTIONS</b>	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 24/06/2021</b>	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b>
24 738	13 059 K€	ACQUÉREUR : 581,94 €/part VENDEUR : 530,00 €/part	8 978 SOIT 0,38 %

**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 le jeudi à 12h 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.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, [depuis notre site internet.](#)

*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 – Note d'information actualisée en mars 2021.

**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)

