

**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT**Laurent LE**
Fund Manager de la
SCPI Accès Valeur Pierre**68 %**DU PATRIMOINE SITUÉ
À PARIS INTRA-MUROSÉVOLUTION ANNUELLE DE LA
VALEUR D'EXPERTISE À PÉRIMÈTRE
CONSTANT (2020/2019)**+4,2 %**

“

Accès Valeur Pierre, une SCPI résiliente

Issy-les-Moulineaux, le 15 octobre 2021

Chère Associée, cher Associé,

Au cours des derniers dix-huit mois, le mot « résilience » a été utilisé si fréquemment qu'il serait devenu galvaudé. Pourtant, il est particulièrement approprié pour caractériser la SCPI Accès Valeur Pierre.

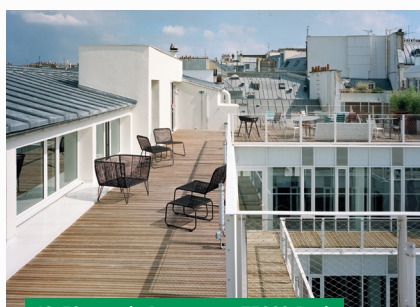
Accès Valeur Pierre, la SCPI parisienne

En effet, la crise de la Covid-19 a montré la solidité de votre SCPI. Au 31 décembre 2020, elle est forte d'un patrimoine significatif, évalué à 1,7 milliard d'euros. **Elle détient 74 actifs, loués à plus de 200 locataires**, de secteurs d'activité variés. Surtout, Accès Valeur Pierre investit principalement dans les zones de rareté et de centralité de Paris et du Croissant Ouest, marchés immobiliers profonds, caractérisés par des taux de vacance maîtrisés et des loyers élevés. Plus des deux tiers des actifs en valeur sont situés à Paris intramuros, et particulièrement dans le Quartier Central des Affaires (8^{ème} arrondissement et partie des 1^{er}, 2^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements).

Grâce à ses atouts, votre SCPI a fait preuve de résistance dans un environnement sanitaire, économique et social difficile. Depuis 2017, le dividende trimestriel est resté stable à 6,00 €/part. **En 2020, la valeur d'expertise du patrimoine à périmètre constant a même augmenté de 4,2 %**. En effet, la crise conduit à un repositionnement des immeubles sur une échelle des valeurs qui reconsidère les éléments de centralité, de réversibilité et de bien-être des occupants. Dans ce contexte, Accès Valeur Pierre dispose d'actifs dont les caractéristiques sont particulièrement recherchées par les investisseurs.

Mais il est réducteur d'utiliser « résilience » comme synonyme de « solidité » ou de « résistance ». La résilience n'est pas seulement la capacité à amortir un choc, même violent comme celui consécutif à la pandémie de Covid-19. Elle véhicule aussi l'idée d'adaptation, de flexibilité, de quasi-malléabilité, afin de rebondir et tirer profit d'une situation nouvelle. La crise de la Covid-19 a accéléré des tendances de marché pour l'immobilier de bureau : recherche de flexibilité et de réversibilité des espaces, accent mis sur la convivialité, les services et le bien-être des utilisateurs, performance environnementale.

Dans ce marché en pleine mutation, Accès Valeur Pierre déploie depuis des années une stratégie de transformation patrimoniale, pour adapter les actifs historiques de la SCPI aux meilleurs standards du marché d'aujourd'hui et de demain. Les travaux de réhabilitation ont pour double objectif la croissance des loyers et la hausse des valeurs vénales.



49-53, rue de Provence - 75009 Paris



16-18, rue Vaneau - 75007 Paris



185, av. Ch. de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Accès Valeur Pierre, la SCPI de la transformation et de la valorisation patrimoniale

Après la rénovation complète de trois immeubles parisiens en 2018-2019, deux nouveaux chantiers ont été livrés en 2020. Les restructurations lourdes de l'immeuble situé avenue Kléber à Paris 16^{ème} et celui situé rue Félix Éboué à Issy-les-Moulineaux ont respectivement permis d'augmenter les loyers de 40 % et 29 % et les valeurs vénales de 34 millions d'euros (+62 %) et 2 millions d'euros (+17 %).

En 2021, trois opérations majeures devraient se terminer. En août dernier, l'actif du 49-53 rue de Provence à Paris 9^{ème}, loué à 100 % avant la fin des travaux, a été livré. Au quatrième trimestre 2021, la restructuration-extension de l'actif du 16-18 rue Vaneau à Paris 7^{ème} devrait s'achever et accueillir les bureaux de Balenciaga (groupe Kering). Enfin, la fin de ce troisième trimestre coïncide avec l'inauguration du 185 Charles de Gaulle, immeuble de bureaux et de services de plus de 14 000 m² situé à Neuilly-sur-Seine, sur l'axe historique reliant le Louvre à La Défense. Le projet a été conçu autour de trois axes : intégrer l'immeuble dans son environnement, créer un nouvel outil de travail et imaginer un lieu de vie inédit. Il a consisté en la démolition d'une partie de la superstructure, la restructuration lourde du reste du bâtiment (infrastructure comprise) et la création de nombreux espaces verts. Il vise les plus hauts niveaux de labels et certifications environnementaux.

La prise à bail de l'immeuble par Chanel et le groupe Cushman & Wakefield témoigne de la qualité de l'opération et plus généralement de la pertinence de la stratégie de votre SCPI.



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL FIXEDOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 3^{ème} trimestre 2021 a été riche en événements pour votre SCPI avec notamment l'achèvement de deux projets majeurs de restructuration. Le chantier situé au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine a été livré fin septembre 2021 permettant ainsi aux deux locataires Chanel et Cushman & Wakefield (acteur mondial du conseil en immobilier d'entreprise) de s'installer progressivement dans l'immeuble. La restructuration du 49-53 rue de Provence dans le 9^{ème} arrondissement de Paris a également permis d'accueillir début août 2021, son nouveau locataire.

Ces deux réussites illustrent parfaitement la stratégie d'Accès Valeur Pierre de transformer son patrimoine existant dans le but de conserver son positionnement unique sur le marché des SCPI. Dans ces deux cas, Accès Valeur Pierre a mis à profit le départ des locataires historiques pour mener des projets de restructuration ambitieux permettant de répondre aux nouvelles exigences du marché en matière d'environnement et de bien-être des occupants.

Par ailleurs, un plateau de bureaux de 260 m² situé au 8 rue Bellini dans le 16^{ème} arrondissement de Paris a été acquis en juillet 2021. Cette acquisition permet à Accès Valeur Pierre de compléter le plateau de bureau qu'elle détenait dans cette copropriété. Ce complément renforce l'attractivité locative des lots de votre SCPI.

En parallèle, l'actif d'activité du 4 rue Michael Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78), considéré comme non stratégique pour la SCPI, a été cédé en septembre 2021 pour 1,3 M€ HD.



185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)

LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	3	ENTRÉES POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	4 540 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 113 m²

	7	LIBÉRATIONS POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 139 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 201 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) * 3T 2021 (JUIL. - SEPT. 2021)

	LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT»)	80,2 %
	● TOF «ASPIM»	74,0 %
	● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS	6,2 %
	LOCAUX VACANTS	19,8 %
	● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE	11,4 %
	● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	8,4 %

	74	IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS. 30 JUIN 2021	-1
--	-----------	---	-----------

* Rappel : au 1^{er} semestre 2021 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 78,7 % et le TOF « BRUT » de 82,2 %.

MARCHÉ DES PARTS

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE	11 651
--	---	---------------

	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/09/2021	
	ACQUÉREUR	589,63 €/part
	VENDEUR	537,00 €/part

	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	4 073 soit 0,17 %
--	---	------------------------------------

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :**www.reim.bnpparibas.fr**

À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

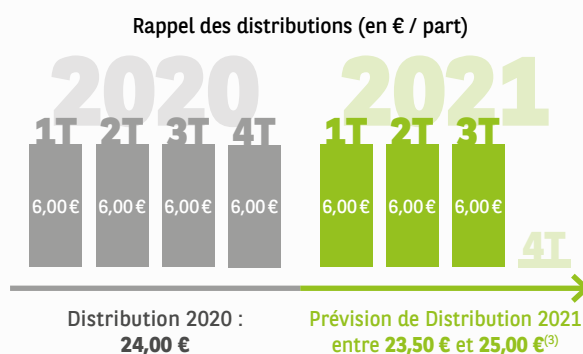
Appel à candidature au conseil de surveillance

4 postes de membres du 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 se rendre sur notre site internet et à compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2022** soit (i) **par courrier recommandé** à l’adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex soit (ii) **par email** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : candidature.scpi@realestate.bnpparibas

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT	15/10/2021
ACOMPTÉ DU 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2021, PAR PART	6,00 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières ⁽¹⁾	-
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 ⁽²⁾	-



⁽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⁾ 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.

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^{er} 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 - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

