



# Accès Valeur Pierre

**SCPI À CAPITAL FIXE**

**BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

19-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

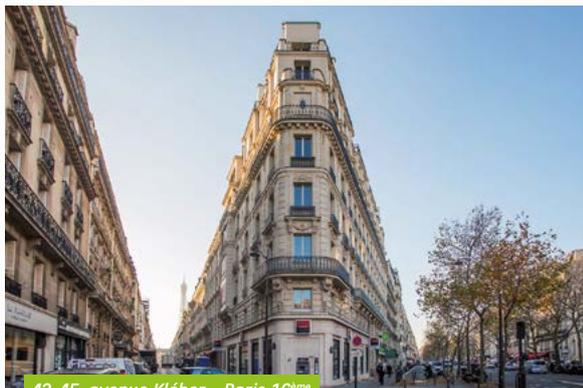
Le second semestre 2019 a été particulièrement riche en actualité immobilière, notamment sur le plan locatif.

Des baux ont été signés avec quatre locataires différents, qui s'installent progressivement dans l'immeuble situé au **43-45, avenue Kléber à Paris 16<sup>ème</sup>**. À l'exception des rez-de-chaussée et premier étage à usage principalement commercial, les surfaces de bureaux ont fait l'objet d'une rénovation lourde en 2018 et 2019. Les travaux ont eu pour objectif de moderniser l'immeuble, d'augmenter le bien-être des utilisateurs et d'améliorer les performances environnementales. La montée en gamme de l'immeuble, situé dans une localisation prestigieuse, au sein du Quartier Central des Affaires de Paris, a permis d'augmenter les loyers d'environ 40%. Au 31 décembre 2019, l'actif est loué à 100%.

Par ailleurs, l'immeuble de la **rue Vaneau à Paris 7<sup>ème</sup>** a trouvé un preneur unique. L'immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde, qui comprend notamment une extension des surfaces de bureaux et une forte valorisation des surfaces en infrastructure. Saisissant l'opportunité offerte par le départ des Services Administratifs et Financiers du Premier Ministre, Accès Valeur Pierre conçoit un immeuble exceptionnel, dessiné par le cabinet d'architecte DTACC. Dès la livraison des travaux prévue en 2021, un groupe international de luxe s'y installera, dans le cadre d'un bail de longue durée, pour un loyer en hausse de plus de 60%.

Ces signatures locatives confirment la stratégie immobilière de votre SCPI, fondée sur une politique ambitieuse de transformation de son patrimoine.

Votre SCPI est également devenue propriétaire d'un immeuble de bureaux situé au **170, boulevard du Montparnasse à Paris 14<sup>ème</sup>**.



43-45, avenue Kléber - Paris 16<sup>ème</sup>

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre est prévue le **23 juin 2020**. 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).

### Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2020

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2019 au cours du deuxième trimestre 2020 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	536 855 921 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	2 344 349
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	25 603
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	1 538,2 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	79
📏	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	232 130 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	203
📊	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	116 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2018 des immeubles détenus directement et indirectement.

La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

## 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> (3T + 4T 2019)	12,00 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. - DÉC. 2019)	78,2 %

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b>	24 447
	<b>DERNIERS PRIX D'EXÉCUTION AU 26/12/2019</b>	
	Acquéreur	652,21 €/PART
	Vendeur	594,00 €/PART
	Variation vs 31 déc. 2018	+ 21,2 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 31/12/2019)	Répartition par type d'actif* (au 31/12/2019)	L'actif du semestre
 <ul style="list-style-type: none"> <li>● PARIS INTRA-MUROS <b>61,3 %</b></li> <li>● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES) <b>32,2 %</b></li> <li>● MÉTROPOLIS RÉGIONALES <b>4,6 %</b></li> <li>● AUTRES RÉGIONS <b>1,9 %</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>BUREAUX</b> <b>89,9 %</b></li> <li> <b>LOCAUX COMMERCIAUX</b> <b>9,8 %</b></li> <li> <b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b> <b>0,3 %</b></li> </ul>	 <p>16-18, rue Vaneau - Paris 7<sup>ème</sup></p>

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

- 170, boulevard du Montparnasse - Paris 14<sup>ème</sup> : acquis pour 40 M€,
- 51-53, rue de Provence - Paris 9<sup>ème</sup> : quote-part d'indivision, acquise pour 10 M€, afin de reconstituer la pleine propriété de l'actif,
- 696, rue Yves Kermen - Boulogne-Billancourt (92) : lot de copropriété, acquis pour 8 M€, afin de se renforcer dans la copropriété.

#### Cessions du semestre

- Tour Franklin à La Défense - Puteaux (92) : cession de la totalité des plateaux détenus par la SCPI pour 54 M€,
- 95, rue Pereire - Saint-Germain-en-Laye (78) : cession des surfaces de bureaux pour 1,9 M€,
- 45, rue de la Belle Étoile - Gonesse (95) : cession des locaux commerciaux pour 1,9 M€.

#### Travaux de restructuration

- 16-18, rue Vaneau - Paris 7<sup>ème</sup> : restructuration lourde de l'immeuble en cours. Livraison prévue en 2021. Bail signé sur la totalité des surfaces,
- 43-45, avenue Kléber - Paris 16<sup>ème</sup> : livraison prévue au T1 2020, 100 % de l'actif a été loué au cours du semestre,
- 58, rue Dessous des Berges - Paris 13<sup>ème</sup> : l'immeuble a été livré à son locataire en décembre 2019, après 8 mois de travaux,
- 185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92) : poursuite des travaux,
- 49-53, rue de Provence - Paris 9<sup>ème</sup> : poursuite des travaux.

### Activité locative

	<b>14</b>	<b>ENTRÉES</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>5 115 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>9 479 m<sup>2</sup></b>
	<b>1</b>	<b>RENOUVELLEMENT</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>68 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>275 m<sup>2</sup></b>
	<b>16</b>	<b>LIBÉRATIONS</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>9 870 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>27 126 m<sup>2</sup></b>
		<b>LOYERS FACTURÉS</b>	<b>31 593 K€</b>

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

	1S 2019	2S 2019	Variation
TOF «ASPIM»**	78,6%	78,2 %	- 0,4 point
TOF «BRUT»	82,2%	82,8 %	+ 0,6 point

TOF 2S 2019 (JUIL. - DÉC. 2019)

**LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT») 82,8 %**

- TOF «ASPIM» **78,2 %**
- LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS **4,6 %**

LOCAUX VACANTS **17,2 %**

- LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE **13,4 %**
- LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **3,8 %**

\*\* Calcul selon méthodologie «ASPIM».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTÉ DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	6,00 €
Date de versement	15/10/2019
ACOMPTÉ DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	6,00 €
Date de versement	16/01/2020
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2019)	12,00 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>	0,25105 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,04318 €
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>	0,03213 €

### 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.

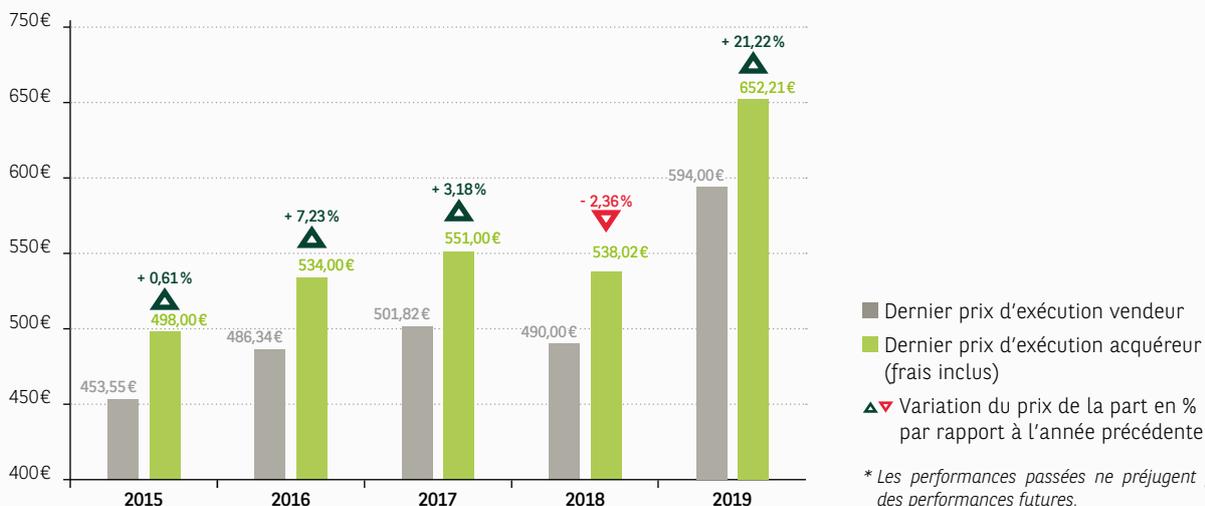
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 26/12/2019		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 26/12/2019 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
24 447	14 106 K€	652,21 €/PART	594,00 €/PART	3 166 SOIT 0,14 %

### 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.

*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 du 30 novembre 2012 mise à jour en août 2015.

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)