



Accès Valeur Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 15 janvier 2021

Chère Associée, cher Associé,

L'année 2020 s'est achevée sur une note d'espoir, avec le début des campagnes de vaccination, laissant enfin entrevoir la possibilité, à moyen terme, d'une maîtrise de la pandémie. Pour autant, ces derniers mois ont bousculé certaines certitudes économiques établies et accéléré des tendances de fond initiées depuis quelques mois ou années déjà. Il aura fallu nous adapter en un temps record à un contexte inédit.

Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Principaux indicateurs ACCÈS VALEUR PIERRE



DISTRIBUTION 2020

24 €/part
(= distribution 2019)



TAUX DE RECOURS
DES LOYERS

88 %
(du 01/04/2020 au 31/12/2020)



ÉVOLUTION TOF ASPIM

+2,7 pts sur 1 an



ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN
DE LA PART ENTRE 2019 ET 2020

+8 % sur 1 an

Comment se sont comportées les SCPI durant cette année 2020 ?

Il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré, précis et définitif. Cependant, il nous a semblé intéressant de partager un premier constat à travers l'analyse simple de trois données essentielles pour caractériser l'activité d'une SCPI.

I. Revenus 2020 : en moyenne, sur la période du 1^{er} avril au 31 décembre 2020, vos SCPI auront recouvré une part très significative des loyers facturés. Le solde peut correspondre, au cas par cas, à des facilités de paiement (reports), à des négociations en cours ou à des abandons de loyers (parfois assortis d'une prorogation de la durée du bail). Les effets de la crise sanitaire sont donc visibles, personne n'en a jamais douté, mais très supportables par vos SCPI, leur permettant d'honorer l'engagement de distribution 2020 affiché au troisième trimestre.

II - Valeur des actifs : les conclusions des experts immobiliers de vos SCPI ne devraient globalement réajuster que très modérément la valeur des immeubles au 31 décembre 2020 par rapport à leur valeur un an plus tôt. Les variations, certes, ne seront pas homogènes d'une typologie d'actifs immobiliers à une autre. Les bureaux adaptés aux besoins des utilisateurs, notamment ceux situés au sein du quartier central des affaires parisien (QCA) et dont les valeurs sont révisées à la hausse, résisteront plutôt bien. Cette évolution sera partagée par les entrepôts logistiques. La résilience des valeurs, s'agissant des locaux commerciaux, concernera les pieds d'immeubles dans des emplacements de première qualité. Les « retail parks » tireront généralement leur épingle du jeu, tandis que les galeries et centres commerciaux porteront davantage la trace de la crise sanitaire et économique.

III - Liquidité des parts de vos SCPI : pour les SCPI à capital fixe, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire a été affecté, enregistrant un repli de presque 40 % par rapport à 2019. Pour autant les prix d'exécution moyens sur l'exercice 2020 comparés sur un an varient à la hausse (de +0,4 % à +8 % selon la SCPI). Le nombre de parts en attente de contrepartie au 31 décembre 2020 représente entre 0,5 % et 1,2 % du nombre total de parts. Ces derniers chiffres sont très rassurants. Pour les SCPI à capital variable les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait. Ces constats confirment un grand attentisme chez les acquéreurs potentiels mais aussi que les associés existants ont fait preuve de sang-froid et conservé leur détention.

Au total le produit SCPI aura montré en 2020, dans un contexte tout à fait exceptionnel, sa capacité à amortir les chocs, son caractère défensif, sa compétitivité comparée à d'autres classes d'actifs et sa place méritée dans le paysage de l'épargne en général. Plus que jamais, diversification et vision long terme sont les maîtres mots d'une épargne gagnante.

Cette année 2020, si particulière, aura été celle de tous les défis, face auxquels BNP Paribas REIM France a démontré toute sa capacité de résilience, la force de son savoir-faire et de son expertise. À ce titre, je tiens à adresser plusieurs remerciements sincères. Tout d'abord à nos clients locataires, notamment ceux les plus touchés par la crise, que nous avons accompagnés afin de trouver des solutions pérennes dans l'intérêt de tous. Ensuite, à l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France qui ont fait preuve d'un engagement exceptionnel et exemplaire tout au long de cette période. Et enfin, et surtout, à vous, Associés de nos SCPI, pour la fidélité et la confiance que vous nous témoignez, année après année, permettant d'appréhender ce nouveau millésime avec prudence, espoir et détermination.

Au nom du Directoire et de l'ensemble des collaborateurs de BNP Paribas REIM France, je vous présente nos meilleurs vœux, en particulier de bonne santé, pour cette nouvelle année 2021. Soyez assurés que la société de gestion emploiera toute son énergie à défendre vos intérêts et mériter votre confiance.





Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION

20-S2 du 2^{ème} semestre 2020 - Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Distribution

La distribution de l'année a été maintenue à hauteur de 24,00 € par part, montant identique à 2019. L'acompte du 4^{ème} trimestre de 6,00 € par part a été versé en deux fois : 2,37 € par part le 23 décembre 2020 et 3,63 € par part le 15 janvier 2021 (cf infra rubrique «distribution»).

Évolution du patrimoine

Accès Valeur Pierre s'est renforcé dans la copropriété du 6 boulevard des Capucines à Paris 9^{ème}, en acquérant deux plateaux supplémentaires pour un prix « acte en main » de 39 M€. À proximité immédiate de l'Opéra Garnier, ces plateaux de bureaux seront rénovés et proposés à la location.

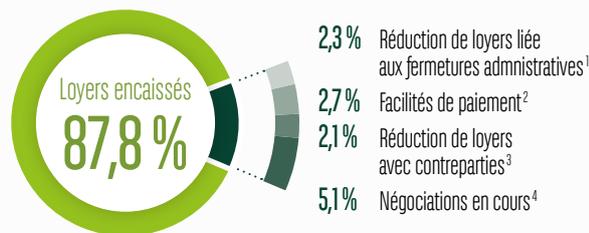
Un immeuble situé au 7-9 rue Frédéric Lemaître à Paris 20^{ème} a été acquis en décembre 2020 dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), pour un prix « acte en main » de 24 M€. L'actif, dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2022, est intégralement pré-loué à la société Cegos, un acteur de premier plan de la formation professionnelle.

Après la cession du Nadir à Saint-Herblain au 1^{er} semestre, les immeubles Opale à Montreuil, Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux et Victor Hugo à Rueil-Malmaison ont été vendus au 2nd semestre 2020.

À l'issue de ces acquisitions dans la capitale et des arbitrages d'immeubles situés hors de Paris, la part de Paris dans le patrimoine de la SCPI atteint 68 % au 31 décembre 2020 (contre 51 % cinq ans plus tôt). Ces transactions illustrent la rotation qualitative du patrimoine d'Accès Valeur Pierre et sa stratégie, fondée sur la centralité et privilégiant les secteurs les plus recherchés par les locataires.

Perception des loyers

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 31 décembre 2020 représentent 88 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1^{er} avril 2020.



¹ Annulation de loyers accordée aux locataires concernés par les fermetures administratives.

² Report et échelonnement des paiements des loyers dûs.

³ Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

⁴ Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.



6, boulevard des Capucines - Paris 9^{ème}

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

€	CAPITAL STATUTAIRE	536 855 921 €
📄	NOMBRE DE PARTS	2 344 349
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 451
🏠	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	1 707,9 M€
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES	76
📐	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	210 883 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	214
📊	MONTANT D'ENDETTEMENT	176 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale au 31/12/2019 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2020 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2021 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

PERFORMANCES 2020 ⁽²⁾

📈	DVM 2020 ⁽³⁾	3,72 %
📉	VPM 2020 ⁽⁴⁾	8,02 %
📊	TRI ⁽⁵⁾	
🏠	5 ans	6,39 %
🏠	10 ans	4,90 %

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020.

⁽⁵⁾ 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).

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **25 juin 2021 à 9h30**.

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, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2020 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2021

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 2020 au cours du deuxième trimestre 2021 par courrier, et sur votre Espace Associé.



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

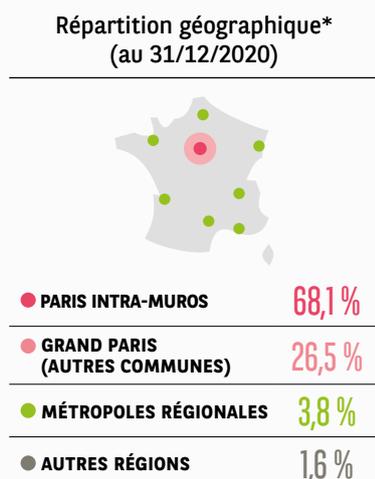
LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2020)	12,00 €/PART
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JUIL. - DÉC. 2020)	83,1 %

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE	17 979
	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2020	
	Acquéreur	595,00 €/PART
	Vendeur	541,89 €/PART
	Variation vs dernier prix 31 déc. 2019	-8,8 %

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2020

Répartition du patrimoine



Répartition par type d'actif*
(au 31/12/2020)

	BUREAUX	90,7 %
	LOCAUX COMMERCIAUX	8,9 %
	LOCAUX D'ACTIVITÉ	0,4 %



* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Évolution du patrimoine

Investissements du semestre

- Acquisition de deux plateaux au 6 boulevard des Capucines à Paris 9^{ème}, pour un prix de 39 M€ (acte en main),
- Acquisition d'un immeuble en construction (VEFA) au 7-9 rue Frédérick Lemaître à Paris 20^{ème}, pour un prix de 24 M€ (acte en main).

Cessions du semestre

- Cession de l'immeuble Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux, qui était détenu de manière partielle et indirecte via l'OPCI REAF, pour un prix net vendeur de 79 M€ (en quote-part d'Accès Valeur Pierre),
- Cession de l'immeuble Opale à Montreuil, pour un prix net vendeur de 35 M€,
- Cession de l'immeuble situé Rue Victor Hugo à Rueil-Malmaison, pour un prix net vendeur de 6,3 M€.

Travaux de restructuration

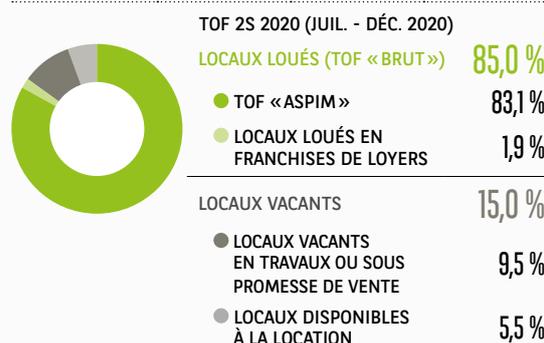
- Rue du Gouverneur Général Eboué à Issy-les-Moulineaux : livraison réalisée au cours du semestre et location à Michel & Augustin (groupe Danone),
- Avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine : poursuite des travaux et livraison prévue en 2021,
- Rue Vaneau à Paris 7^{ème} : poursuite des travaux et livraison prévue en 2021, pré-location à Balenciaga (groupe Kering),
- Rue de Provence à Paris 9^{ème} : poursuite des travaux et livraison prévue en 2021.

Activité locative

	ENTRÉES	
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 924 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 690 m ²
	LIBÉRATIONS	
14	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 481 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	8 421 m ²
	LOYERS FACTURÉS	31 716 K€

Taux d'occupation financier (TOF)

	1S 2020	2S 2020	Variation
TOF « ASPIM »**	79,1 %	83,1 %	+4,0 points
TOF « BRUT »	82,1 %	85,0 %	+2,9 points



** Calcul selon méthodologie « ASPIM ».

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	6,00 €
Date de versement	15/10/2020
ACOMPTE DU 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	6,00 €
Date de versement ³ (2,37 €)	23/12/2020
Date de versement (3,63 €)	15/01/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2020)	12,00 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières ¹	2,86007 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,49193 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ²	0,36609 €

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 Distribution d'un acompte exceptionnel en décembre 2020 à hauteur de 2,37 € par part, correspondant à une partie de la plus-value de cession réalisée suite à la cession de l'actif Bords de Seine 2 détenu indirectement par l'OPCI décrit en note ¹.

Rappel de distribution (€/part)



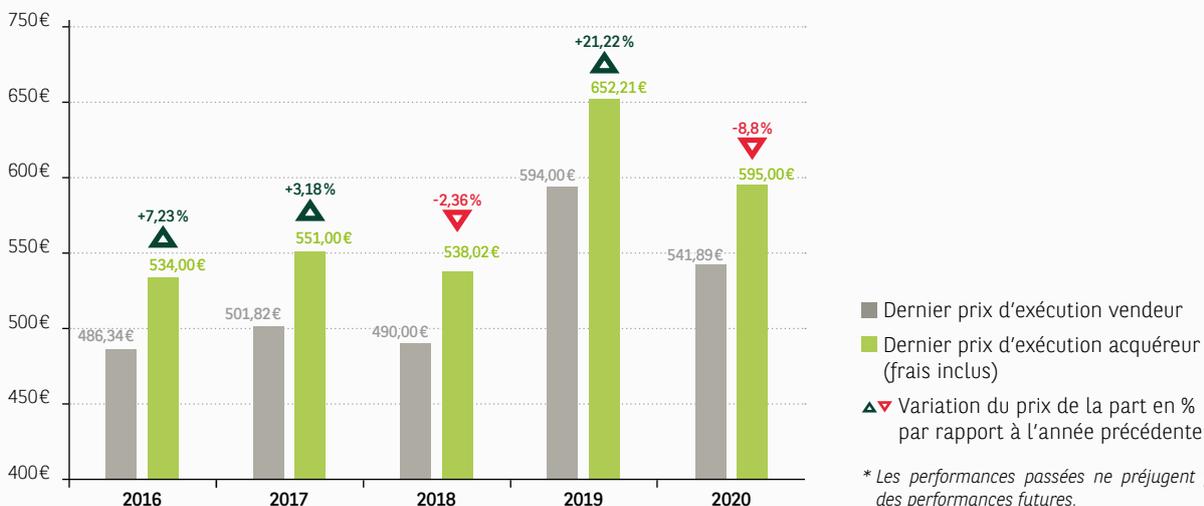
MARCHÉ DES PARTS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2020

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2020		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
17 979	10 164 K€	595,00 €/PART	541,89 €/PART	13 742 SOIT 0,59 %

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 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
- 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 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°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^{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

