



Accès Valeur Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 15 avril 2020

Chère Associée, cher Associé,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.

BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités.

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain.

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

Même s'il existe une forte disparité suivant les secteurs, l'offre de bureaux est globalement maîtrisée en France. La vacance ne devrait pas connaître de forte progression à très court terme, même si quelques marchés pour lesquels l'offre dépassait déjà la demande de bureaux pourraient connaître un réajustement à la baisse des valeurs locatives en cas de prolongement du confinement. De son côté, le volume des transactions devrait être affecté par le recul de plusieurs pans de l'économie.

La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue.

Nous ne restons pas insensibles aux difficultés rencontrées par certains locataires. Le Président de la République avait appelé les bailleurs à faire preuve de solidarité envers les petites entreprises en difficulté. En accord avec les associations et fédérations représentatives des bailleurs, nous accordons des facilités de paiement aux TPE et PME dont l'activité est interrompue par arrêté. Ces mesures n'ont qu'un effet sur la trésorerie, et n'affectent pas la capacité de distribution à moyen terme. Sur la base des demandes reçues à ce jour, le montant des loyers reportés représente 5,0 % des loyers annuels totaux de votre SCPI. Nous recevons également des demandes d'allègement de loyers. Les réclamations 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.

Compte tenu de ses caractéristiques, notamment sa taille importante, sa large base locative, la qualité de ses actifs, son report à nouveau, équivalent à 9,8 mois de distribution à fin 2019, votre SCPI dispose de solides fondamentaux pour s'adapter à cette situation inédite. Votre SCPI a, en outre, perçu sans aléa significatif, les loyers afférents au premier trimestre. Ainsi, nous confirmons la distribution de dividende au titre du premier trimestre 2020, au cours du mois d'avril, comme prévu. Le recouvrement des loyers du deuxième trimestre 2020 est en cours. Le montant du dividende versé en juillet 2020 dépendra notamment des conditions de ce recouvrement.

L'immobilier est reconnu pour sa résilience.

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet - ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers. À ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Les chantiers se sont arrêtés.

Nos chantiers, notamment ceux du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, du 16 rue Vaneau à Paris 7^{ème} et du 49-53 rue de Provence à Paris 9^{ème}, sont arrêtés depuis le 17 mars 2020, date de début de confinement. Les discussions entre les associations représentant les entreprises de BTP et le gouvernement ont abouti à la diffusion d'un guide de bonnes pratiques. Les échanges en cours avec les entreprises de BTP nous permettent d'envisager un redémarrage prochain, au moins partiel, des principaux chantiers de votre SCPI.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France



1,7 Mds €

VALEUR DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2019



90 %

PART DES BUREAUX
DANS LE PATRIMOINE
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



+ de 200

NOMBRE DE LOCATAIRES



19,56 €/PART

(9,8 mois de distribution)

REPORT À NOUVEAU
À FIN DÉCEMBRE



7,3 %

RATIO D'ENDETTEMENT
AU 31 DÉCEMBRE 2019
(EN % DE LA VALEUR DE RÉALISATION)



0,06 %

PROPORTION DES PARTS À LA
VENTE AU 31 MARS 2020

Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **21 septembre 2020 à 9h30**.



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2020

BILAN 2019

Le mot de la société de gestion

En pleine crise sanitaire, parler des succès de votre SCPI en 2019 ne nous semble pas incongru. Au contraire, les réalisations et les performances d'Accès Valeur Pierre au cours de l'année écoulée constituent des marques de sa solidité et de sa résilience dans le contexte actuel. En 2019, la stratégie de transformation patrimoniale et d'adaptation aux changements structurels s'est poursuivie. L'immeuble de la rue Fleurus à Paris 6^{ème} et celui de la rue du Dessous des Berges à Paris 13^{ème} ont été lourdement rénovés et ont été intégralement reloués : les hausses de loyers s'élèvent respectivement à 38 % et 23 %, quand les appréciations de valeurs vénales atteignent respectivement 40 % et 46 %. Par ailleurs, un immeuble au style industriel a été acquis au Pré-Saint-Gervais (93). Il est intégralement loué à Hermès. La SCPI, dont le patrimoine est majoritairement situé dans des localisations centrales et principalement loué à des locataires de premier plan, regarde l'année 2020 avec prudence et confiance.

Chiffres clés 2019

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019		
	CAPITALISATION⁽¹⁾	1 529,0 M€
	VALEUR VÉNALE	1 708,5 M€
	SOIT	728,78 €/PART
	VALEUR DE RÉALISATION	1 590,7 M€
	SOIT	678,53 €/PART
	VALEUR DE RECONSTITUTION	1 947,6 M€
	SOIT	830,77 €/PART
	VALEUR IFI	551,79 €/PART

⁽¹⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

RÉSULTATS FINANCIERS 2019		
	PRODUITS IMMOBILIERS	88,1 M€
	DONT LOYERS	63,0 M€
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	51,0 M€
	SOIT	21,75 €/PART
	DISTRIBUTION	56,3 M€
	SOIT	24,00 €/PART
	REPORT À NOUVEAU	19,56 €/PART
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	9,8 MOIS

PERFORMANCES

	DVM 2019⁽²⁾	4,02 %
	VPM⁽³⁾	10,54 %
	TRI⁽⁴⁾	
	5 ANS	8,31 %
	10 ANS	6,79 %
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» MOYEN 2019	78,4 %

⁽²⁾ **Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

⁽³⁾ **Variation du prix moyen de la part 2019 / 2018 (VPM)** = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

⁽⁴⁾ **Taux de rendement interne (TRI)** = taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

MARCHÉ DES PARTS 2019

	VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL⁽⁵⁾	31,1 M€
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	57 061
	PRIX MOYEN ANNUEL	
	ACQUÉREUR	597,5 €/PART
	VENDEUR	544,2 €/PART

⁽⁵⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur.



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

www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Au cours du premier trimestre 2020, EDF a libéré le sixième étage, d'une surface d'environ 1 300 m², de l'immeuble situé avenue de Wagram, à Paris 17^{ème}. Quelques jours après, un nouveau bail a pris effet. Le locataire est une entreprise innovante qui propose une solution digitale pour les services de santé.



31-37, avenue de Wagram - Paris 17^{ème}

À l'affiche ce trimestre

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

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
 - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
 - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2019 s'établit à **551,79 €/part** pour la SCPI Accès Valeur Pierre.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	ENTRÉES	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	3 235 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 246 m ²

	LIBÉRATIONS	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	986 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 255 m ²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ** 1T 2020 (JANV. - MARS 2020)



	79	NOMBRE D'IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2019	-
--	-----------	--	---

** Rappel : au 2^{ème} semestre 2019 (6 mois), le TOF «ASPIM» était de 78,2 % et le TOF «BRUT» de 82,8 %.

MARCHÉ DES PARTS

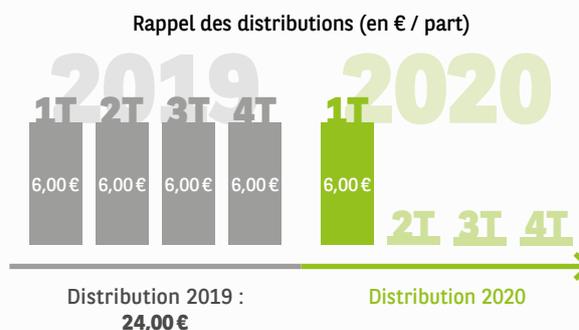
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE	12 577
---	---	--------

	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 26/03/2020	
	ACQUÉREUR	690,01 €/PART
	VENDEUR	628,42 €/PART

	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	1 415 SOIT 0,06 %
---	--	-------------------

Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	16/04/2020
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2020, PAR PART	6,00 €
Dont revenus de produits financiers	0,602130 €
Dont revenus de valeurs mobilières ¹	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	0,103566 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ²	0,077073 €



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.

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^{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

