



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France



Accès Valeur Pierre

Issy-les-Moulineaux, le 15 avril 2021

Chère Associée, cher Associé,

Cela fait désormais plus d'un an que la pandémie de la Covid-19 s'est installée dans nos vies quotidiennes. Plus d'un an qu'elle s'invite dans les préoccupations de chaque citoyen, de chaque investisseur particulier ou institutionnel. Plus d'un an, enfin, que cette crise inédite bouscule, voire contredit des modèles de prévision jusqu'alors imperturbables et semble remettre en question les acquis d'un monde que les observateurs économiques appellent désormais celui « d'avant ».

À l'aube d'un nouveau monde qui se cherche encore, nous souhaitons partager avec vous quelques constats et convictions relatifs à l'immobilier d'entreprise et dresser un « état de santé » du marché des SCPI.

L'immobilier et en particulier l'immobilier de bureaux demeure une classe d'actifs incontournable dans la constitution d'un portefeuille diversifié

La crise sanitaire a imposé de nouveaux modes de travail tel que le recours massif au télétravail qui, normalement, se serait développé très progressivement, sur plusieurs années. Laissons aux entreprises le soin de définir sa norme future. Quelle que soit cette dernière, le bureau comme lieu d'échanges, de créativité des équipes, d'émulation collective, d'innovation et de façonnement du sentiment d'appartenance, reste et restera un élément structurant dans le développement d'une entreprise et l'épanouissement de ses salariés. Le rôle essentiel du bureau n'est plus à démontrer.

La nécessaire application de règles de distanciation sociale sur les lieux de travail, la multiplication des espaces dits « collaboratifs » ainsi que le renforcement des zones de convivialité et l'augmentation des emplois tertiaires contribueront à maintenir un besoin important en surfaces de bureaux. Ceux-ci, en revanche, devront être polyvalents et adaptables aux besoins évolutifs des entreprises sur une même journée.

Pour fidéliser ou attirer de nouveaux talents, les entreprises privilégieront des localisations très accessibles en transports en commun. La « centralité » des immeubles, au cœur des quartiers mixtes, s'impose déjà comme un critère déterminant.

Les SCPI, un marché résilient dans le contexte de crise

Malgré le contexte économique, sanitaire et social complexe, les épargnants continuent de faire confiance à la pierre papier. Le marché des SCPI de rendement investies en immobilier d'entreprise a ainsi enregistré une collecte nette de près de 6 milliards d'euros en 2020 ⁽¹⁾, soit la 3^{ème} meilleure année.

Les performances des SCPI ont logiquement enregistré en 2020, notamment au cours des deuxième et troisième trimestres, les effets des franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus fragilisés. Néanmoins, elles ont réussi à maintenir un niveau de rendement tout à fait satisfaisant, les distributions de 2020 n'enregistrant, en moyenne, qu'un repli de 5 % par rapport à 2019.

Enfin, au titre de l'année, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire des SCPI était de 1,25 milliard d'euros, soit 1,76 % de la capitalisation, tout à fait comparable au niveau de 2019, soit 1,53 %, aucune frénésie de vente ou d'achat ne s'étant emparée du marché.

Le rôle renforcé des professionnels de l'immobilier face aux évolutions sociétales

Les entreprises ne travaillent pas aujourd'hui comme elles le faisaient hier et le feront probablement demain. La question n'est pas de s'en inquiéter ou de s'en féliciter. Elle est de savoir comment les accompagner, s'en faire des partenaires, anticiper l'évolution de leurs besoins. Comme tous les métiers complexes, l'immobilier est affaire d'experts. La pierre papier garantit plus que jamais à l'épargnant une gestion professionnelle exercée par une équipe d'experts, très proches de l'ensemble des acteurs de l'immobilier, au service de ses clients investisseurs et locataires.

Principaux indicateurs

Marché des SCPI ⁽¹⁾
au 31/12/2020



COLLECTE DE PRÈS DE

6 Mds €

3^{ème} meilleure collecte annuelle



INVESTISSEMENTS DES SCPI

8,4 Mds €



CAPITALISATION DES SCPI

71,4 Mds €

(+9,2 % sur un an)

⁽¹⁾ Source : Étude IEIF « Analyse annuelle SCPI 2020 » - Données au 31/12/2020.





Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

En pleine crise sanitaire, les forces et les succès d'Accès Valeur Pierre ne doivent pas être passés sous silence par excès de pudeur. Votre SCPI est forte d'un patrimoine de 1,7 milliard d'euros, constitué principalement de bureaux parisiens.

L'immeuble de bureaux correspond à un besoin central des entreprises. Le développement prévisible du télétravail accélérera sa transformation pour l'adapter aux besoins des utilisateurs. En phase avec ces évolutions, Accès Valeur Pierre mène une politique active de modernisation de son patrimoine. Après la rénovation complète des trois immeubles parisiens en 2018-2019, deux nouveaux chantiers ont été livrés en 2020 et ont permis d'augmenter significativement les loyers et les valeurs vénales.

Votre SCPI est principalement investie dans les zones de centralité et de rareté de Paris. La forte proportion d'immeubles situés à Paris intramuros confère à Accès Valeur Pierre un positionnement unique dans l'univers des SCPI.

Les performances de l'année valident la pertinence de la double stratégie de transformation patrimoniale et de centralité parisienne : la qualité du patrimoine et de la base locative ont permis de maintenir le dividende de 24 euros par part ; les valeurs vénales se sont appréciées de 4,2 % à périmètre constant ; le prix moyen de la part a augmenté de 8,02 % entre 2019 et 2020.

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020		
	CAPITALISATION⁽¹⁾	1 394,9 M€
	VALEUR VÉNALE	1 737,2 M€
	SOIT	741,02 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	1 647,5 M€
	SOIT	702,74 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	2 055,6 M€
	SOIT	855,48 €/part
	VALEUR IFI	511,40 €/part

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

RÉSULTATS FINANCIERS 2020		
	PRODUITS IMMOBILIERS	91 M€
	DONT LOYERS	62,6 M€
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	54,7 M€
	SOIT	23,35 €/part
	DISTRIBUTION	56,3 M€
	SOIT	24,00 €/part
	REPORT À NOUVEAU	18,91 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	9,5 mois

PERFORMANCES

	DVM 2020⁽²⁾	3,72 %
	VPM⁽³⁾	8,02 %
	PERFORMANCE GLOBALE	11,74 %
	TRI⁽⁴⁾	
	5 ANS	6,39 %
	10 ANS	4,90 %
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» MOYEN 2020	81,1 %

⁽²⁾ Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

⁽³⁾ Variation du prix moyen de la part 2020 / 2019 (VPM) = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

⁽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 2020

	VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL⁽⁵⁾	21,3 M€
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	36 222
	PRIX MOYEN ANNUEL	
	ACQUÉREUR	645 €/part
	VENDEUR	588 €/part

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

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



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

www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2021

Au cours du 1^{er} trimestre 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 s'installeront sur une surface totale de 11 700 m² au 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. L'actif fait actuellement l'objet d'une restructuration lourde et sera livré fin 2021. Ce succès locatif montre une nouvelle fois que le choix de la centralité des localisations et de la qualité des immeubles est payant.



À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

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 2020 s'établit à **511,40 €/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.

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **25 juin 2021 à 9h30**. Les modalités de tenue de l'assemblée générale vous seront précisées dans la convocation à la dite assemblée, en fonction de l'évolution de la situation sanitaire. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI 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 www.reim.bnpparibas.fr/documentation. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site www.reim.bnpparibas.fr. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	ENTRÉES	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	625 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 991 m ²

	LIBÉRATIONS	
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 500 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	3 425 m ²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ** 1T 2021 (JANV. - MARS 2021)



	75	IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2020	=
--	-----------	---	---

** Rappel : au 2^{ème} semestre 2020 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 83,1 % et le TOF « BRUT » de 85,0 %.

MARCHÉ DES PARTS

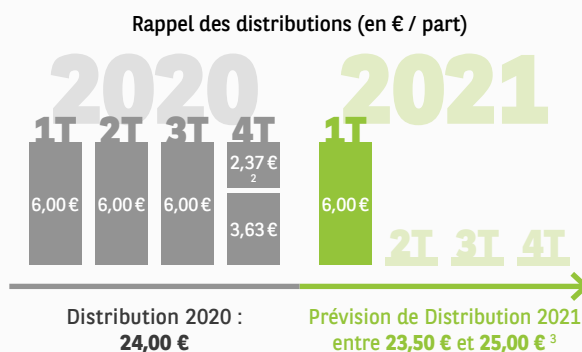
	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE	8 888
--	---	-------

	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 25/03/2021	
	ACQUÉREUR	575,35 €/part
	VENDEUR	524,00 €/part

	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	16 166 SOIT 0,69 %
--	--	--------------------

Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	15/04/2021
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	6,00 €
Dont revenus de produits financiers	0,603380 €
Dont revenus de valeurs mobilières	5,396620 €
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	1,032 €
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ¹	0,768 €



¹ Sauf cas de dispense justifié.

² 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 Accès Valeur Pierre.

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.

Note sur la distribution du 1^{er} trimestre 2021

Quelle est la fiscalité des SCPI ?

Les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et leurs associés sont personnellement imposables à hauteur de leur part dans le résultat de la société, selon la nature des revenus.

Les revenus imposables des SCPI sont composés de différentes catégories de revenus :

- des produits encaissés issus de la location des immeubles détenus,
- des revenus de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières encaissés provenant de leurs participations dans des OPCV ou des placements de trésorerie,
- des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, revenus de produits financiers / revenus de valeurs mobilières, plus-values), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique) et du lieu de résidence de l'associé (France, Union Européenne, Espace Économique Européen, hors UE).

Pour les associés personnes physiques résidentes en France, le régime d'imposition est le suivant :

- Les revenus issus des produits locatifs sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés. Il en résulte que le dividende distribué par la SCPI au titre de ces revenus locatifs est un dividende brut (c'est-à-dire avant impôt sur le revenu).
- En revanche, depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus de produits financiers et les revenus de valeurs mobilières sont, sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, soumis à un prélèvement forfaitaire unique de 30 % se décomposant en un prélèvement forfaitaire obligatoire au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %. La retenue effectuée au titre du prélèvement forfaitaire obligatoire et des prélèvements sociaux est opérée par la société de gestion qui reverse ce montant à l'administration fiscale. Il en résulte que, dans ce cas, la distribution de dividendes provenant de ces revenus est nette (après prélèvements sociaux et, le cas échéant, prélèvement forfaitaire obligatoire).

Comment se décompose la distribution du dividende au 1^{er} trimestre 2021 ?

Au titre du premier trimestre 2021, la distribution de dividende brut s'élève à 6,00 €/part, soit un montant identique à celui du trimestre précédent. Elle provient exclusivement de revenus de produits financiers et de revenus de valeurs mobilières. Ces derniers revenus sont expliqués par la cession réussie de l'immeuble Bords de Seine 2 à Issy Les Moulineaux (OPCI REAF), qui a donné lieu à la distribution, **sous la forme d'un dividende**, d'une plus-value au profit de la SCPI. Le dividende brut de 6,00 €/part a 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 est donc net d'impôts (sauf option pour le barème progressif).

En conclusion, la distribution brute, avant fiscalité, est constante, mais les modalités de paiement de l'impôt (retenue à la source pour les revenus des produits financiers et les revenus de valeurs mobilières, versus paiement par les associés pour les revenus fonciers) engendrent une différence dans le montant encaissé par l'associé par rapport aux trimestres précédents.

Qu'en est-il des revenus fonciers au 1^{er} trimestre 2021 ?

Pour information, le report à nouveau au 31 décembre 2020 s'élève à 18,91 €/part (9,5 mois de distribution). Au 31 mars 2021, le taux de recouvrement des loyers atteint plus de 95 %, malgré le contexte sanitaire, économique et social. Au 1^{er} trimestre, les loyers perçus par la SCPI ont été mis en réserve et participeront aux distributions futures. **L'objectif de distribution de 24,00 €/part est maintenu pour l'année 2021.**

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

