



### SCPI Accès Valeur Pierre

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2019

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019



#### PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 30/06/2019 **536 855 921 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 30/06/2019 **2 344 349**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 30/06/2019 **25 776**

...  
AU 31/12/2018 **26 014**

**VALEUR VÉNALE<sup>1</sup>**  
AU 31/12/2018 **1 538,2 M€**

SOIT,  
PAR PART **656,13 €**

<sup>1</sup> Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 30/06/2019 **83**

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 30/06/2019 **213**

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 30/06/2019 **240 533 m<sup>2</sup>**

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>2</sup>

(AU 30/06/2019)

<sup>2</sup> En % des valeurs vénales au 31/12/2018, corrigées des acquisitions et cessions 2019, participations incluses.



**PARIS INTRA-MUROS** **55,8 %**

**GRAND PARIS  
(AUTRES COMMUNES)** **36,8 %**

**MÉTROPOLIS RÉGIONALES** **5,2 %**

**AUTRES RÉGIONS** **2,2 %**

#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF<sup>2</sup>

(AU 30/06/2019)

**BUREAUX** **88,9 %**

**LOCAUX  
COMMERCIAUX** **10,7 %**

**LOCAUX  
D'ACTIVITÉ** **0,4 %**

#### PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION  
(1<sup>ER</sup> SEMESTRE)**  
**12,00 €/PART**

**VALEUR DE RÉALISATION  
AU 31/12/2018**  
**638,34 €/PART**

**PRÉVISION DE  
DISTRIBUTION 2019<sup>3</sup>**  
ENTRE **23,50** ET **24,50 €/PART**

**VALEUR IFI  
AU 31/12/2018**  
**460,09 €/PART**

**TOF ASPIM  
AU 30/06/2019**  
**78,6 %**

**DVM  
2018**  
**4,44 %**

<sup>3</sup> 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.

#### L'ACTUALITÉ DE LA SCPI

La SCPI Accès Valeur Pierre a reçu le prix des lecteurs du magazine Gestion de Fortune, dans la catégorie Meilleure SCPI à capital fixe, lors de la cérémonie des Victoires de la Pierre Papier, qui s'est tenue en avril 2019.



##### ■ Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

#### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

##### ■ Activité locative du semestre

**10**  
**ENTRÉES**

pour un total des loyers annualisés de :

**2 263 K€**

**6**  
**LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers annualisés de :

**2 709 K€**

**31,4 M€**  
**LOYERS FACTURÉS**

##### ■ Taux d'occupation financier

- **Locaux loués (TOF «BRUT») : 82,2%**
- **TOF «ASPIM» 78,6%**
- **Locaux loués en franchises de loyers 3,6%**
- **Locaux vacants : 17,8%**
- **Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 12,7%**
- **Locaux disponibles à la location 5,1%**

Sans tenir compte des immeubles en travaux ou sous promesse de vente, le taux d'occupation brut et le taux d'occupation net (locaux sous franchise considérés comme vacants) du 1<sup>er</sup> semestre s'élèvent respectivement à **94,0%** et **89,9%**. Rappel : au 31/12/2018, le TOF «ASPIM» était de 78,9% et le TOF «BRUT» de 81,7%.

**TOF «ASPIM»  
COMPARÉ AU 4T 2018**  
**-0,3 POINT**



#### Assemblée générale

L'assemblée générale mixte du 25 juin 2019 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint. L'ensemble de ces résolutions a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire a été convoquée en deuxième lecture le 3 juillet 2019. Les résolutions relatives à la modification de la stratégie d'investissement ainsi qu'à l'intégration et à la fixation d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ont été également adoptées.

Suite à l'assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

##### • Président du conseil de surveillance :

Yves PERNOT (renouvellement du mandat de membre lors de l'assemblée générale du 25 juin 2019 et de président lors du conseil réuni à l'issue de l'assemblée).

##### • Vice-président du conseil de surveillance :

Xavier-François DECROQC.

##### • Membres du conseil de surveillance :

Jean-Luc ALEXANDRE,  
Georges BADER,  
Claude BOULAND,  
Paul CHENEL,  
Christophe COUTURIER (élu lors de l'assemblée générale du 25 juin 2019),  
Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC,  
François DEZERT (renouvellement lors de l'assemblée générale du 25 juin 2019),  
Régis de LAROUILLIÈRE,  
Paul LOURADOUR,  
AXA FRANCE VIE, représentée par Arnaud LEHUEDE,  
CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN (renouvellement lors de l'assemblée générale du 25 juin 2019),  
SACRA, représentée par Stève BAUMANN,  
SCI AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT (renouvellement lors de l'assemblée générale du 25 juin 2019).



**Canopy - Le Pré-Saint-Gervais (93)**

Acquisition pour un montant d'environ 50 M€ (acte en main).



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

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

##### ■ Situation locative

Au cours du premier semestre 2019, un nouveau locataire a pris à bail une surface de 1 332 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de la **rue Marjolin à Levallois-Perret (92)** et un locataire existant a étendu ses surfaces (+769 m<sup>2</sup>), si bien que l'immeuble est désormais loué à 100%. Par ailleurs, Doris Engineering, qui a libéré ses locaux (4 145 m<sup>2</sup>) dans l'immeuble de la **rue Dessous des Berges à Paris 13<sup>ème</sup>**, sera remplacé par Immobilière 3F à la fin de l'année, à l'issue d'une période de travaux.

##### ■ Patrimoine

Le 26 juin 2019, votre SCPI a acquis **l'immeuble Canopy au Pré-Saint-Gervais (93)**. Il s'agit d'un immeuble neuf de 6 500 m<sup>2</sup> de bureaux et doté des labels HQE Exceptionnel, BREEAM In-Use Very Good et WELL Silver. L'immeuble bénéficie d'une identité architecturale forte au caractère néo industriel, poursuivant ainsi l'orientation traditionnelle du Pré-Saint-Gervais vers l'industrie du luxe et de l'artisanat. Grâce à des plateaux efficaces agencés autour d'une rue intérieure en verrière lumineuse, lui conférant un caractère unique, Canopy a séduit un locataire de premier rang, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de neuf ans. L'acquisition permet à Accès Valeur Pierre de bénéficier de flux sécurisés à long terme auprès d'un locataire de qualité. Elle a été financée par un emprunt de six ans, souscrit auprès de La Banque Postale. Par ailleurs, les travaux relatifs à l'immeuble de la rue Fleurus à Paris 6<sup>ème</sup> ont été livrés. Le nouveau bail d'une durée ferme de douze ans, signé avec un cabinet d'avocats, fait apparaître une hausse du loyer de 38%.

L'acquisition de Canopy (Pré-Saint-Gervais) et la livraison des travaux de l'immeuble de la rue Fleurus (Paris 6<sup>ème</sup>) illustrent la double stratégie d'investissement de votre SCPI de bureaux : la restructuration lourde du patrimoine existant et l'acquisition d'immeubles aux caractéristiques techniques et locatives performantes.

L'ACTIF DU SEMESTRE

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

#### ACOMPTÉ DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières <sup>1</sup>
- » 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 <sup>2</sup>

15/07/2019

6,00 €

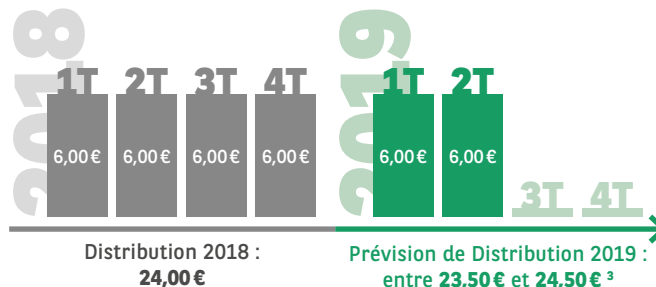
0,602131 €

0,160464 €

0,13117 €

0,09761 €

### Rappel des distributions (en € / 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.

<sup>3</sup> 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.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du semestre

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES**  
32 614

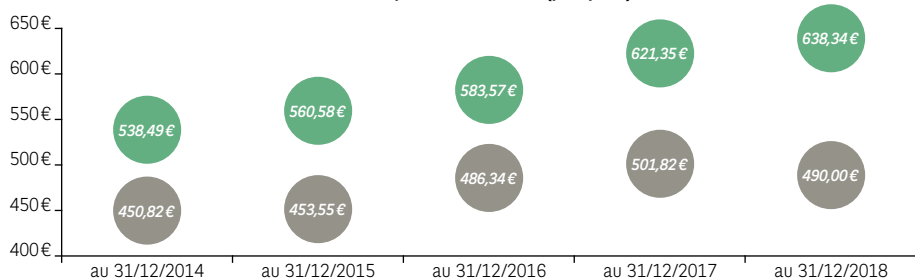
**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DU SEMESTRE AU 27/06/2019**  
542,81 €/PART

**DERNIER PRIX D'ACHAT DU SEMESTRE AU 27/06/2019**  
596,01 €/PART

**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2019**  
453 SOIT UN % NON SIGNIFICATIF DU NOMBRE TOTAL DE PARTS

### Indicateurs historiques

#### Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



- Dernier prix d'exécution par part de l'année (prix net vendeur)
- Valeur de réalisation par part

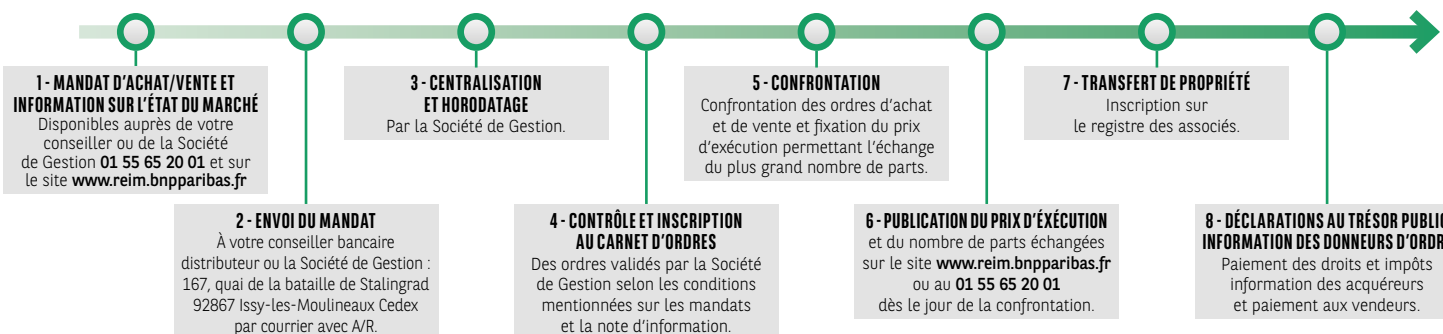
#### Taux de rendement interne au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans
5,62%	8,78%

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).

## 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.



#### Fixation du prix d'exécution

Fréquence : les ordres doivent être reçus et validés le jeudi à 12h au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.

#### Règles de jouissance

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 en date du 30 novembre 2012, actualisée 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)

# Accès Valeur Pierre

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de **maintenir une information trimestrielle** en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, arrêtées à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, les documents d'informations périodiques, **en version digitale**, sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information, pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, ce qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.