



# Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

## BILAN 2021

### Le mot de la société de gestion

Les performances 2021 d'Accès Valeur Pierre ont été excellentes. Portée par l'appréciation de la valeur des immeubles parisiens et par la livraison des trois plus gros chantiers de restructuration entrepris par la SCPI, la valeur de réalisation a augmenté de 6,7 %. Après quatre années de stabilité, la distribution a légèrement augmenté, pour atteindre 24,50 €/part. Ainsi, le rendement global immobilier, combinaison du rendement locatif et du rendement en capital, atteint 10,5 %.

Ces réalisations valident la pertinence du positionnement résolument parisien et la stratégie de modernisation du patrimoine, dont le triple objectif est la croissance des loyers, la hausse des valeurs vénale et la performance durable.

### Chiffres clés 2021

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

€	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	1 464,7 M€
🏠	<b>VALEUR VÉNALE</b>	1 896,1 M€
	SOIT	808,80 €/part
€↗	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	1 757,49 M€
	SOIT	749,67 €/part
🕒	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	2 157,21 M€
	SOIT	920,17 €/part
🏠	<b>VALEUR IFI</b>	542,29 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2021

💰	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	98 M€
	DONT LOYERS	61,2 M€
📅	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	56,9 M€
	SOIT	24,26 €/part
💰	<b>DISTRIBUTION NETTE</b>	57,4 M€
	SOIT	24,50 €/part
🔄	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	18,67 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE)	9,1 mois

### PERFORMANCES

📊	<b>DVM (ancienne règle « ASPIM »)<sup>(2)</sup></b>	4,16 %
---	---	--------

<sup>(2)</sup> Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

#### NOUVELLE RÈGLE « ASPIM »

⚡	<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup></b>	3,86 %
	Total de la distribution brute	24,92 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup>	0,42 €/part

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020. L'écart de -0,3 % entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (645 €) pour le taux de distribution et prix moyen acheteur 2021 (589 €) pour le DVM.

<sup>(4)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

📈	<b>RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(5)</sup></b>	10,54 %
---	--	---------

<sup>(5)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (+6,68 %).

📊	<b>TRI<sup>(6)</sup></b>	5 ans 5,68 %
		10 ans 5,69 %

<sup>(6)</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).

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2021<sup>(7)</sup>

📊	<b>ANCIENNE MÉTHODOLOGIE</b>	77,4 %
	<b>NOUVELLE MÉTHODOLOGIE</b>	92,4 %

<sup>(7)</sup> Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

#### MARCHÉ DES PARTS 2021

📄	<b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL<sup>(8)</sup></b>	28,7 M€
↔	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	53 408
📁	<b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>	
	ACQUÉREUR	589 €/part
	VENDEUR	537 €/part

<sup>(8)</sup> 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.

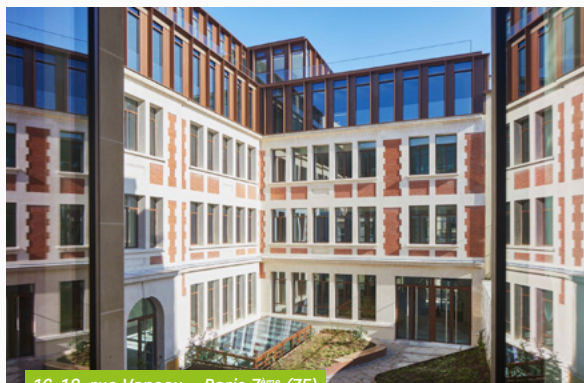


Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

**www.reim.bnpparibas.fr**

## LE PREMIER TRIMESTRE 2022

Le premier trimestre 2022 a été marqué par la signature d'une promesse d'acquisition d'un immeuble à restructurer situé rue des Colonnes du Trône à Paris 12<sup>ème</sup> (75). Par ailleurs, la vente de l'immeuble Maille Nord III à Noisy-le-Grand (93) a été réalisée pour un prix net vendeur de 5,24 M€. Du côté de l'activité locative, pas moins de huit baux ont été signés pour un loyer total de 1,1 M€.



### Évolution du patrimoine

#### Cession du semestre

- Cession de l'immeuble Maille Nord III à Noisy-le-Grand (93) le 28 janvier 2022 pour un prix de 5,24 M€ net vendeur.

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2021

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2022

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> 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 imposables / 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 2021 s'établit à **542,29 €/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](http://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, 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](http://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](http://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



8

#### ENTRÉES

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE :

1 123 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

2 495 m<sup>2</sup>



5

#### LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE :

1 184 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

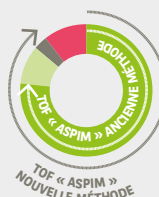
3 052 m<sup>2</sup>

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\* 1T 2022 (JANV. - MARS 2022)

TOF « ASPIM »

NOUVELLE MÉTHODOLOGIE

89,57 %



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

86,21 %

● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE  
DE LOYER

9,51 %

● LOCAUX VACANTS EN  
RESTRUCTURATION

3,37 %

● LOCAUX VACANTS SOUS  
PROMESSE DE VENTE

-

LOCAUX DISPONIBLES  
À LA LOCATION

10,43 %



72

IMMEUBLES  
À FIN DE TRIMESTRE  
VS 31 DÉC. 2021

-1

\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 90,8 % et le TOF « BRUT » de 83,6 %.

### MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
SUR LE TRIMESTRE

8 642

#### DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/03/2022



ACQUÉREUR

664,29 €/part

VENDEUR

605,00 €/part



NOMBRE DE PARTS INSCRITES  
À LA VENTE AU 31/03/2022  
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

2 722

SOIT 0,12 %

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès valeur Pierre se tiendra le **23 juin 2022 à 9h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	6,00 €
DATE DE VERSEMENT	15/04/2022
Revenus fonciers	5,74040 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,259600 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,077880 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	5,9221 €

### Distribution brute du 1<sup>er</sup> trimestre de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	6,00 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	6,00 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-

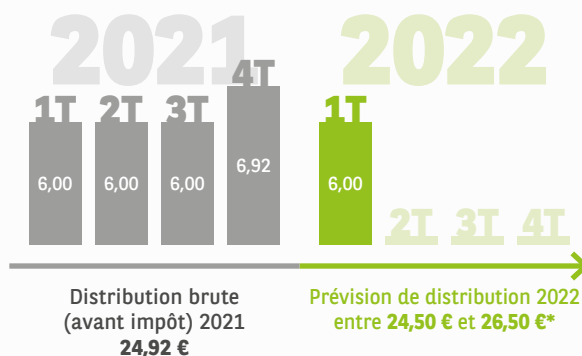
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,033228 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0446512 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,077880 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur-quotepart de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

<sup>(2)</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(4)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



\* 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.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.

#### SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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 - Note d'information actualisée le 21 mars 2022.

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.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)