



# Accès Valeur Pierre

**SCPI À CAPITAL FIXE**

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 6 juillet 2022, l'assemblée générale extraordinaire a approuvé en seconde lecture la transformation d'Accès Valeur Pierre en SCPI à capital variable.

Cette transformation marque une nouvelle étape majeure dans la vie de votre SCPI. Cela va notamment permettre de collecter des fonds supplémentaires nécessaires à sa modernisation et à sa croissance. L'objectif est d'augmenter progressivement la taille du patrimoine pour accroître nos capacités, notre flexibilité et notre agilité : nous pourrions par exemple mener plusieurs restructurations d'immeubles, sources de création de valeur potentielle, ou encore nous positionner sur des opportunités d'investissement à Paris intra-muros. Ce potentiel ainsi libéré sera mis en œuvre en parfaite cohérence avec la stratégie de votre SCPI depuis 10 ans.

Nous souhaitons poursuivre nos actions pour faire d'Accès Valeur Pierre la SCPI de référence des bureaux parisiens et de la modernisation du patrimoine.

L'ouverture à la souscription devrait intervenir d'ici l'automne 2022, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).



Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, Accès Valeur Pierre a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable). Ce label marque son engagement sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Concrètement, il s'agit d'optimiser les performances énergétiques et de promouvoir le bien-être au travail. Un plan d'actions sur trois ans sera mené afin d'améliorer la performance extra-financière des immeubles.



52, rue de Monceau - Paris (75)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)** 12,00 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »  
(JANV. - JUIN 2022)\***  
Nouvelle méthodologie 90,9 %

\* 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.

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	536 855 921 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	2 344 349
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	24 769
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	1 881 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	72
	Variation vs. 31 décembre 2021	-1
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	200 058 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	187
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	196 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## PERFORMANCES 2021

🏠	<b>DVM (ancienne règle « ASPIM ») <sup>(2)</sup></b>	4,16 %
⚖️	<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>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur de l'année 2021.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 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 l'année par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année précédente.

<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).

↔️	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE**</b>	13 616
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 12/05/2022</b>	
📁	Acquéreur	669,78 €/part
	Vendeur	610,00 €/part
	Variation vs. 31 déc. 2021	+7,2 %

\*\* Marché secondaire suspendu depuis le 13 mai 2022.



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée Générale

L'assemblée générale mixte de la SCPI Accès Valeur Pierre, qui s'est tenue le 23 juin 2022 à 9 heures 30, a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (38,88 %). L'ensemble des résolutions, relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire de la SCPI Accès Valeur Pierre qui s'est tenue en seconde lecture le 6 juillet 2022 à 9h30, a pu valablement délibérer, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture. L'ensemble des résolutions a été adopté, actant notamment la transformation de la SCPI de capital fixe en SCPI à capital variable.

À la suite de l'assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président** : Xavier-François DECROQC ;
- **Vice-président** : Georges BADER (*nomination lors du conseil de surveillance réuni à l'issue de l'assemblée*) ;
- **Membres** :
  - Jean-Luc ALEXANDRE ;
  - Claude BOULAND ;
  - Paul CHENEL ;
  - Christophe COUTURIER (*renouvellement lors de l'AG du 23/06/2022*) ;
  - Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC ;
  - Régis de LAROUILLIERE ;
  - Paul LOURADOUR ;
  - Yves PERNOT (*renouvellement lors de l'AG du 23/06/2022*) ;
  - AXA FRANCE VIE - représentée par Rémi MATUSZEWSKI ;
  - CARDIF ASSURANCE VIE - représentée par Benoit ALEXANDRE (*renouvellement lors de l'AG du 23/06/2022*) ;
  - SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) - représentée par Stève BAUMANN.

### 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 de l'année N-2 (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

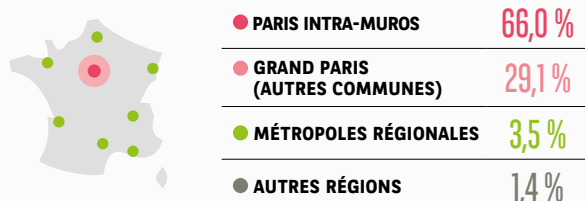
Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2023, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 30/06/2022)



\* En % des valeurs vénale au 31/12/2021.

### Évolution du patrimoine

#### Acquisitions

- Acquisition du 16-18, rue des Colonnes du Trône à Paris 12<sup>ème</sup> (75) pour 32 M€ AEM. Cet ensemble immobilier va faire l'objet d'une restructuration lourde ayant comme triple objectif : la croissance du loyer, la hausse de la valeur vénale et l'excellence environnementale.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Activité locative

ENTRÉES		
	2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 1 633 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE : 2 721 m <sup>2</sup>
LIBÉRATIONS		
	7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 2 033 K€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE : 4 629 m <sup>2</sup>
		LOYERS FACTURÉS 32,7 M€

#### Répartition par type d'actif\* (au 30/06/2022)

	BUREAUX	92,6 %
	LOCAUX COMMERCIAUX	7,4 %
	LOCAUX D'ACTIVITÉ	-

### Arbitrages

- Cession des lots à usage de bureaux au sein de la copropriété Maille Nord III à Noisy-le-Grand (93) pour un montant de 5,24 M€ net vendeur.
- Cession d'un hôtel particulier situé au 4, rue Velasquez à Paris 8<sup>ème</sup> (75) pour 43,68 M€ net vendeur. Cette opération a permis de générer une plus-value très significative pour votre SCPI.

#### Taux d'occupation financier (TOF)

	2S 2021	1S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie*	90,8 %	90,9 %	+0,1 point

\* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	1T 2022	2T 2022
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>6,00 €</b>	<b>6,00 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>15/04/2022</b>	<b>13/07/2022</b>
Revenus fonciers	5,7404 €	5,7982 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,2596 €	0,2018 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0779 €	0,0605 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	5,9221 €	5,9395 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>6,00 €</b>	<b>6,00 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	6,00 €	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 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	-	-

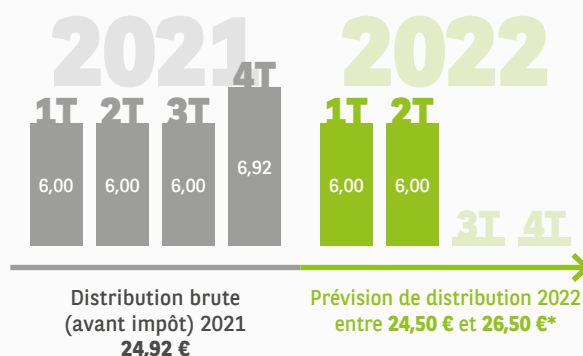
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : 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 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0332 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0446 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0779 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0258 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0347 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0605 €/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 quote-part 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.

# MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

Le marché secondaire des parts est suspendu depuis le 13 mai 2022.

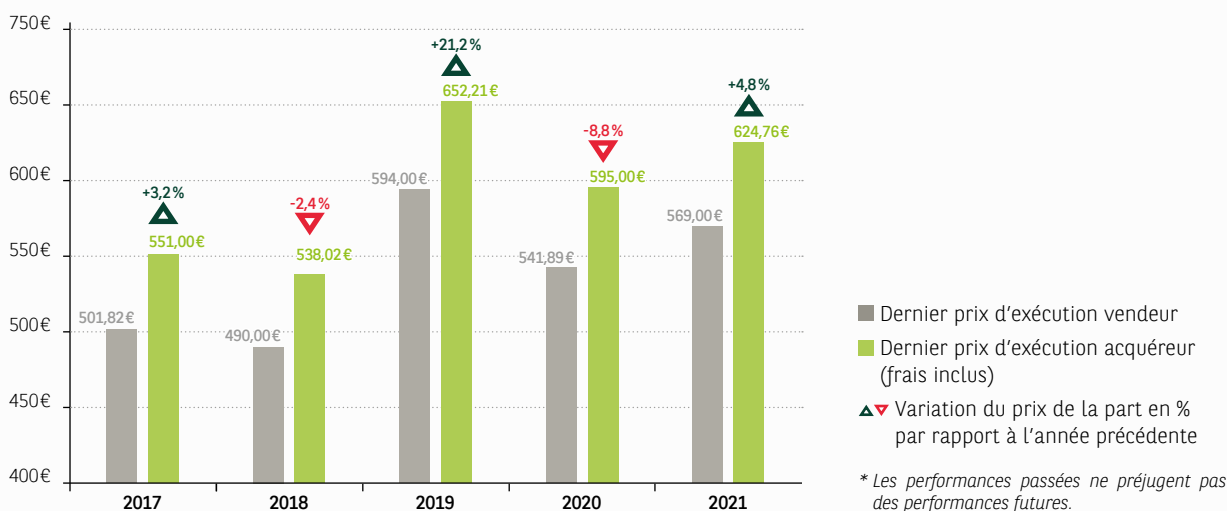
L'ouverture du marché primaire devrait intervenir d'ici l'automne 2022, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

## Indicateurs du semestre

 <b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b>  13 616	 <b>VOLUME DE TRANSACTIONS</b>  8 229 K€	 <b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 12/05/2022</b>  ACQUÉREUR 669,78 €/part	VENDEUR 610,00 €/part
--	--	--	--------------------------

## Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution\* par part



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)