



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022

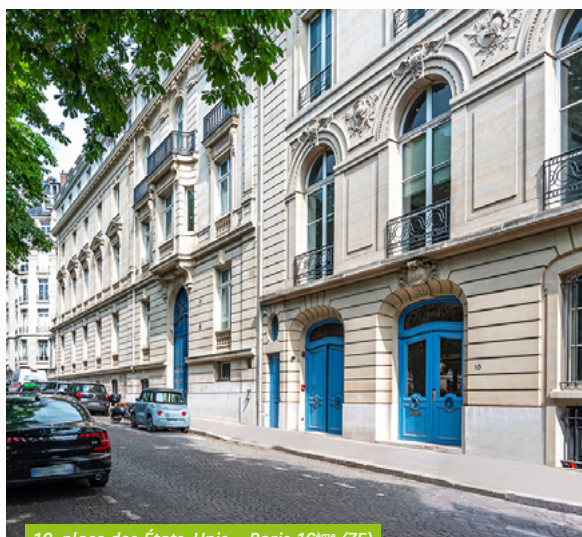
LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis le 12 septembre 2022, la transformation d'Accès Valeur Pierre en SCPI à capital variable est effective. Il est désormais possible pour les associés existants et pour de nouveaux associés de souscrire à de nouvelles parts d'Accès Valeur Pierre. Le prix de souscription s'établit à 840,00 €/part, soit une augmentation de près de 26 % par rapport au dernier prix acquéreur constaté sur le marché secondaire.

L'objectif de cette transformation est de collecter des fonds supplémentaires pour faire d'Accès Valeur Pierre la SCPI de référence des bureaux parisiens et de la modernisation du patrimoine. L'ADN et la stratégie de la SCPI, qui fait sa spécificité, est inchangée : investir dans les zones de rareté et de centralité à Paris intramuros et transformer le patrimoine existant. Dans ce cadre, votre SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, au 130, rue du Mont-Cenis. Cette transaction représente un volume d'investissement total de 21,4 M€ AEM.

Ce trimestre est également marqué par une augmentation de la distribution de 1,00 €/part, ce qui permet d'atteindre un total de 7,00 €/part. L'objectif est d'augmenter progressivement la distribution pour atteindre un montant annuel compris entre 29,00 et 31,00 €/part en 2023 (contre 24,00 €/part en 2021).

Le 1^{er} octobre 2022, BNP Paribas Securities Services (BP2S), banque dépositaire de votre SCPI Accès Valeur Pierre, a fusionné avec sa société mère BNP Paribas. BNP Paribas devient donc la banque dépositaire de votre SCPI, sans incidence sur les fonctions et opérations mises en place par la société de gestion BNP Paribas Real Estate Investment Management France.



10, place des États-Unis – Paris 16^{ème} (75)

LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **2 585 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **3 943 m²**

LIBÉRATIONS
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **1 920 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **6 390 m²**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)* AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022 (JUIL. - SEPT. 2022)

TOF « ASPIM » NOUVELLE MÉTHODOLOGIE** **92,7 %**

● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **87,2 %**
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **8,2 %**
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **5,0 %**
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **0,5 %**

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **7,3 %**

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE
VS. 30 JUIN 2022 **+1**

* Rappel : au 1^{er} semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 90,9 % et le TOF « BRUT » de 86,7 %.

** Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.

MARCHÉ DES PARTS (à compter du 12 septembre 2022)

€ **PRIX DE SOUSCRIPTION** **840,00 €**

📁 **VALEUR DE RETRAIT** **764,99 €**

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

NOMBRE DE PARTS AU 12/09/2022 **2 344 349**

NOUVELLES PARTS SOUSCRITES AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022 (DU 12 AU 30 SEPTEMBRE 2022) **+17 515**

RETRAITS COMPENSÉS PAR DES PARTS NOUVELLES AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022 (DU 12 AU 30 SEPTEMBRE 2022) **-1 183**

NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2022 **2 360 681**

Le marché des parts de la SCPI Accès Valeur Pierre a été temporairement suspendu du 13 mai au 11 septembre 2022 inclus du fait de l'ouverture de son capital.



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

www.reim.bnpparibas.fr

À L'AFFICHE CE TRIMESTRE

Appel à candidature au conseil de surveillance

5 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au **minimum 30 parts** de la SCPI Accès Valeur Pierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet et à compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2023** soit (i) **par courrier** à l'adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex, soit (ii) **par e-mail** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : candidature.scpi@realestate.bnpparibas.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2022
ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	7,00 €
DATE DE VERSEMENT	15/10/2022
Revenus fonciers	5,9130 €
Revenus financiers ⁽¹⁾	0,0870 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	0,0261 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	6,9739 €

* Prélèvement sur la prime de fusion (conformément à la sixième résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire 2022 de la SCPI).

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	7,00 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	7,00 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	85,7 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	14,3 %

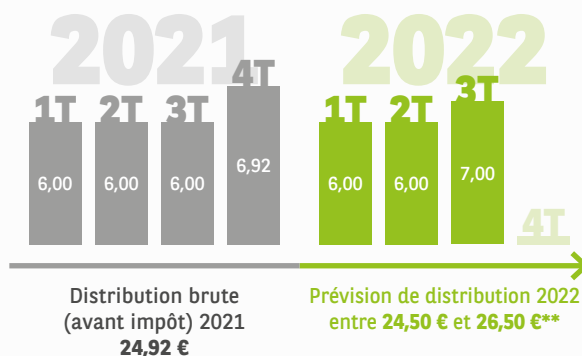
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition 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 3^{ème} trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0111 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0150 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0261 €/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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ 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 dividendes 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 connectés 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 8 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 ni la revente ni le remboursement des 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 variable - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n°22-14 en date du 26 août 2022 - Note d'information actualisée le 1^{er} octobre 2022.

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.

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 - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas