



## ACCES VALEUR PIERRE

## INVESTMENT MANAGEMENT

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE  
IMMATRICULEE SOUS LE N°371 326 155 R.C.S. NANTERRE

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne Billancourt

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location

## NOTE D'INFORMATION

DERNIÈRE ACTUALISATION ET MISE A JOUR : 4 OCTOBRE 2023

### SOMMAIRE

#### INTRODUCTION

- ✓ Préambule
- ✓ Renseignements sur les fondateurs
- ✓ Politique d'investissement de la SCPI
- ✓ Principaux risques liés à un investissement dans la SCPI
- ✓ Capital social – variabilité du capital
- ✓ Responsabilité des associés.

#### CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- a. Composition du dossier de souscription
- b. Modalités de versement du montant des souscriptions
- c. Parts sociales
  1. Valeur nominale
  2. Prix de souscription
  3. Forme des parts
- d. Nombre minimum de parts à souscrire
- e. Lieu de souscription et de versement
- f. Jouissance des parts
- g. Conditions de souscription – Modalités de calcul du prix de souscription
- h. Agrément

#### CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

1. Retraits
  - Principe du retrait
  - Retraits compensés
  - Modalités de retrait
  - Prix de retrait des parts
  - Fonds de remboursement
  - Suspension de la variabilité du capital
  - Rétablissement de la variabilité du capital
  - Blocage des retraits
  - Gestion du risque de liquidité
2. Dispositions générales aux cessions
  - a) Registre des transferts
  - b) Cessions sans interventions de la Société de Gestion
  - c) Cession à une US Person
  - d) Clause d'agrément
3. Marché secondaire

- Pièces à envoyer à la Société
- Formulaire Modification/Annulation
- Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
- Frais
- Délai de versement des fonds
- Registre des ordres d'achat et de vente
- Périodicité des prix d'exécution
- Mode de transmission des ordres
- Durée de validité d'un ordre de vente
- Couverture des ordres
- Exécution des ordres

#### CHAPITRE III – FRAIS

- ✓ Rémunération de la Société de Gestion
  - Commission de souscription

- Commission de gestion
- Commission de cession de parts sociales
- Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
- Commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
- ✓ Rémunération exceptionnelle accordée à la Société de Gestion par l'assemblée générale

#### CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des assemblées
  - a. Dispositions générales
  - b. Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
2. Répartition des résultats – Provisions pour travaux
  1. Répartition des résultats
  2. Provisions pour gros entretiens
3. Conventions particulières
4. Régime fiscal
  - Les revenus réalisés par la SCPI
    1. Les revenus issus des produits locatifs
    2. Les revenus financiers
    3. Les plus-values de cession d'immeubles
  - Les cessions de parts de SCPI
5. Evaluation de la SCPI
  - La valeur comptable
  - La valeur de réalisation
  - La valeur de reconstitution
6. Modalités d'information
  - Le rapport annuel
  - Les bulletins d'information
7. Démarchage et publicité

#### CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

- La Société
  - a. Dénomination sociale, b. Nationalité, c. Siège social, d. Bureaux et adresse courrier, e. Forme juridique, f. Lieu de dépôt des statuts, g. Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, h. Durée, i. Objet social, j. Exercice social, k. Capital actuel, l. Montant maximal du capital
- Administration : Société de Gestion nommée
  - a. Dénomination, b. Siège social/Bureaux, c. Nationalité, d. Forme juridique, e. Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, f. Numéro d'agrément AMF, g. Agrément AIFM, h !; Objet social, i. Capital, j. Directoire de la Société de Gestion, k. Conseil de Surveillance de la Société de Gestion
- Conseil de Surveillance de la SCPI
  - a. Attributions
  - b. Nombre de membres - durée de leur mandat
  - c. Composition du Conseil de Surveillance
  - d. Renouvellement, candidatures, désignation
- Commissaires aux comptes
- Dépositaire
- Expert externe en évaluation
- Information
  - Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information



## AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial ;
- La durée de conservation recommandée dans la SCPI ACCES VALEUR PIERRE est de 10 ans au minimum ;
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier d'entreprise ;
- L'investissement dans les parts de la SCPI ACCES VALEUR PIERRE présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI ACCES VALEUR PIERRE dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :

\* Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;

Deux possibilités de sortie sont par principe offertes aux associés :

1. Le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui peut intervenir en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ;

2. La vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

\* La SCPI ACCES VALEUR PIERRE ne garantit ni la vente de vos parts ni leur prix de vente ;

- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de vente de vos parts à perte, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.
- votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

## INTRODUCTION

### • Préambule

La SCPI Accès Valeur Pierre est une société civile de placement immobilier à capital variable.

Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq ans à compter de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation de la Société en OPCI.

Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas se transformer en OPCI lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 janvier 2012, au vu de la réglementation actuellement applicable aux OPCI. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

### • Renseignements sur les fondateurs

#### Historique de la Société

La SCPI Valeur Pierre 6 a été créée le 14 avril 1981 à l'initiative de la banque Paribas. Son capital était alors de 93 886 794 €. Son gérant Antin Gérance, a pris le nom d'Antin Vendôme en 2000, lors de la fusion des sociétés de gestion de SCPI de cette banque et de la Banque Nationale de Paris, puis de BNP Paribas Real Estate Investment Management - BNP Paribas REIM - en 2006.

La SCPI **Valeur Pierre Alliance, anciennement VALEUR PIERRE 6** a résulté de la fusion-absorption par celle-ci des SCPI Valeur Pierre 1 et Valeur Pierre 3, gérées également par la société BNP Paribas REIM, décidée par les Assemblées Générales en date respectivement du 2 juillet (VP6), 15 juin (VP1) et 1<sup>er</sup> juillet (VP3) 2009, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le 12 août 2009, après traitement des rompus, le capital de la SCPI Valeur Pierre Alliance s'élevait à 267 556 959 € divisé en 1 168 371 parts, réparties entre 19 707 associés à cette date. Le capital maximum statutaire était de 270 220 000 €.

Antérieurement à cette fusion, le capital social était de 93 886 794 €.

La SCPI **Accès Valeur Pierre** (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »), anciennement Valeur Pierre Alliance, résulte des fusions-absorptions par celle-ci des SCPI Accès Pierre et Valeur Pierre Union gérées également par la société BNP Paribas REIM, décidées par les Assemblées Générales du 10 janvier 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et devenues définitives le 26 janvier 2012 après la période de traitement des rompus.

Ces fusions-absorptions ont eu pour objectifs de faire bénéficier les associés,

✓ D'une société de taille plus significative ayant les moyens de mettre en œuvre une politique de gestion de son patrimoine répondant à l'évolution sociétale en lien avec le développement durable, et l'opportunité de « verdir » le patrimoine qui se réalise à travers la vente d'actifs obsolètes, la réalisation de travaux de rénovation et de conformité plus ou moins lourds, l'acquisition d'immeubles labellisés ou certifiés (Haute Qualité Environnementale, Bâtiment Basse Consommation, ...). Cette politique dynamique se fait dans la durée et requiert des moyens financiers qu'une société de la taille d'Accès Valeur Pierre peut prendre en charge pour répondre aux exigences du Grenelle de l'Environnement. Cette politique vise ainsi à assurer une meilleure valorisation des actifs et permet de faire face aux obligations découlant de la réglementation notamment en matière environnementale.

✓ De la recherche de performances confortées, à travers une distribution de dividendes plus solide, une meilleure mutualisation des immeubles et des locataires favorisant la distribution potentielle de revenus d'exploitation, en atténuant l'incidence de la défaillance ou du départ des principaux locataires.



✓D'un marché secondaire plus large et plus dynamique du fait de sa profondeur et de l'identification claire de la nouvelle SCPI, auquel pourront avoir accès aussi bien les investisseurs que les distributeurs, en concentrant l'action commerciale de ces derniers sur un produit.

BNP PARIBAS Real Estate Investment Management est devenue BNP Paribas Real Estate Investment Management France en 2012.

BNP PARIBAS REIM FRANCE (ci-après la « **Société de Gestion** »), société de gestion de portefeuille pour compte de tiers du groupe BNP Paribas gère au 31 décembre 2022 essentiellement 13 SCPI, 13 OPPCI, 1 OPCI Grand Public et 2 SC.

Au 31 décembre 2022, la valeur des actifs gérés par BNP Paribas REIM France est supérieure à 17,4 milliards d'euros. Les titres des fonds gérés par BNP Paribas REIM France sont répartis entre près de 105 000 associés.

Lors de l'assemblée générale du 6 juillet 2022, les associés de la SCPI Accès Valeur Pierre ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

- **Politique d'investissement de la SCPI**

La SCPI Accès Valeur Pierre a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI privilégie les actifs de bureaux situés à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest. A titre de diversification limitée, Accès Valeur Pierre peut détenir d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). Elle peut également détenir des actifs à usage d'habitation, dont la part reste limitée à 5% du patrimoine totale de la SCPI (en valeur vénale)

Au 31 décembre 2022, les bureaux représentent 92,7% du patrimoine (en valeur vénale), et les commerces 7,3%. Le patrimoine (en valeur vénale) est situé à 68,2% à Paris et à 22,0% dans le Croissant Ouest.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Les actifs liquides, et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la Société de Gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SCPI sur les facteurs de durabilité et les communique dans le rapport annuel de la SCPI.

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 et déclare un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

La Société de Gestion a la conviction qu'une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) est source de performance dans le moyen et long terme.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la politique d'investissement de la SCPI est d'améliorer la performance environnementale. Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 50 % dans l'évaluation des actifs. Aussi, la SCPI Accès Valeur Pierre matérialise cet objectif en communiquant annuellement sur 2 indicateurs de performance relatifs à l'environnement. L'indicateur de performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) démontrera l'objectif de la SCPI de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques des actifs. L'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) témoignera de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

La SCPI Accès Valeur Pierre s'est également fixée des objectifs sociaux tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants des actifs ou le développement de solutions de mobilité vertueuses pour desservir de manière efficiente son patrimoine immobilier. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 30 % dans la notation des actifs immobiliers. La SCPI Accès Valeur Pierre matérialise la poursuite de ces objectifs en reportant dans son rapport annuel notamment le nombre d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau ferré,



le nombre d'actifs mettant à disposition des locataires des bornes de recharge pour véhicule électrique ramené sur le nombre total d'actifs en patrimoine et le nombre d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite ramené au nombre total d'actifs en patrimoine.

La SCPI Accès Valeur Pierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SCPI a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, tel que les property managers. Aussi la SCPI Accès Valeur Pierre s'efforce d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20 % dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers. La SCPI Accès Valeur Pierre matérialise la prise en compte de ces objectifs en reportant de manière annuelle le pourcentage de contrats conclus avec notamment les property manager comportant une clause ESG, ainsi que le pourcentage de locataires engagés dans des projets relatifs à l'environnement ou à la société.

Au travers de critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : dès son acquisition et tout au long de sa détention. La Société de Gestion a ainsi développé un outil d'analyse des actifs immobiliers au regard des 10 thèmes ESG suivants :

- a. L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- b. La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- c. La gestion de l'eau
- d. La gestion des déchets
- e. Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- f. La biodiversité
- g. Le confort et le bien-être des occupants
- h. La mobilité et l'accessibilité
- i. La résilience du bâtiment
- j. La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG », appartient à la Société de Gestion et permet de délivrer à chaque actif immobilier avant son acquisition, directement ou indirectement, un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères :

- a. Environnementaux dans une proportion de 50 % ;
- b. Sociaux à hauteur de 30 % ;
- c. Et de gouvernance à hauteur de 20 %.

La méthodologie d'Investissement Socialement Responsable de la SCPI Accès Valeur Pierre utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs est disponible dans le rapport annuel du fonds, ainsi que sur le site internet de la Société de Gestion à l'adresse suivante : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Lors des audits des actifs immobiliers, la grille d'analyse ESG est complétée par un consultant externe indépendant, spécialisé dans l'environnement et sélectionné à la suite d'un appel d'offres, dont découlera une note globale se situant entre 0 et 100.

Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, ou encore la présence du locataire en place et/ou du vendeur et/ou de l'acquéreur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

La SCPI Accès Valeur Pierre a choisi de développer une démarche ISR « best-in-progress » visant à améliorer les actifs en portefeuille et en acquérir de nouveaux en vue de les améliorer également. Pour tout actif concerné, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

L'objectif de la SCPI Accès Valeur Pierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse sur un horizon de 3 ans et ce à périmètre constant de 20 points ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100.

Compte tenu du vieillissement inéluctable des actifs, des progrès technologiques, de l'exigence croissante des utilisateurs, des réglementations, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des actifs au-delà de 60/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Au terme des 3 années du plan d'action, un consultant externe indépendant, spécialisé dans l'environnement, est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Les notes de l'ensemble des actifs immobiliers sont consolidées afin d'obtenir la note moyenne pondérée par la valeur des actifs à périmètre constant.

A l'issue de ces plans triennaux, le périmètre d'application de la stratégie ISR est mis à jour afin de couvrir les derniers actifs acquis. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de la SCPI Accès Valeur Pierre. Si l'audit d'un actif fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, celui-ci devient un actif « best-in-class » et à ce titre, la Société de Gestion devra à minima maintenir cet actif au-dessus de 60/100 sur chaque période triennale.

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers ; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis.

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la SCPI peut contracter des emprunts, ainsi que souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminuée de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, soit un effet de levier maximum de 1,3 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM). Il est précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10% de ladite valeur. Des sûretés peuvent être mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation restera valable jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, toute modification de la politique d'investissement initiale nécessitera de demander un visa de l'Autorité des Marchés Financiers qui doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion.

- **Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI**

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que l'associé conserve le produit pendant 10 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

**Risque de perte en capital** : Le capital que l'associé investit dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé et peut donc être perdu. La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

**Risque de liquidité** : Ce placement est considéré comme peu liquide. L'associé peut vendre ses titres de gré à gré ou demander le retrait de ses parts. Le retrait ou la vente des parts de la SCPI est conditionné à l'existence d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente, ni le retrait de vos parts.

**Risque de blocage des retraits** : en cas de blocage de retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

**Risque de marché** : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, l'associé risque de perdre tout ou partie de son investissement.

**Risques liés au recours à l'endettement** : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

**Risques en matière de durabilité** : La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

- **Capital social – variabilité du capital**

**Capital social initial** :



Au 31 décembre 2022, le capital social effectif de la SCPI Accès Valeur Pierre s'élevait à 547 391 982 € divisé en 2 390 358 parts d'une valeur nominale de 229 € chacune.

#### Capital social statutaire :

Le capital social statutaire maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 670 000 000 €.

Le capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

#### Capital social effectif :

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

#### Variabilité du capital :

La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin d'information trimestriel, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- a. Capital social minimum statutaire, soit 760 000 euros
- b. 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statutaire ;
- c. 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion et approuvé par l'Assemblée Générale au terme de l'exercice écoulé.

Il ne peut pas être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### • **Responsabilité des associés**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier et de l'article 13 des statuts de la SCPI Accès Valeur Pierre, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la Société et dans la limite d'une fois le montant de cette part.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

En tant qu'associé de la SCPI, c'est-à-dire en tant qu'acquéreur de titres financiers, les relations de l'investisseur avec la SCPI sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Tout litige pouvant naître dans le cadre de cette relation sera soumise à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Versailles.

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

En signant son bulletin de souscription, l'investisseur s'engage à apporter les sommes convenues à la SCPI selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec la présente note d'information et les statuts. Il certifie également comprendre tous les risques décrits dans la présente note d'information.

#### ✓ **Composition du dossier de souscription**

En cas d'émission de parts nouvelles, chaque souscripteur reçoit, préalablement à la souscription sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier complet comprenant :

- a. La note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- b. Les statuts de la Société ;
- c. Le bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours ;
- d. Le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel, fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription,
- e. Le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

Un exemplaire papier de tous les documents ici mentionnés doit être fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

#### ✓ **Modalités de versement du montant des souscriptions**

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Le montant de souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.



✓ **Parts sociales**

- **Valeur nominale**

Le nominal des parts est de 229 €.

- **Prix de souscription**

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de deux cent vingt-neuf euros (229 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription et, à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la Société conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. Cette dernière valeur est de 2 152 975 982,72 € soit 900,69 € par part au 31 décembre 2022. Elle a fait l'objet d'une résolution qui a été soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire de la Société de juin 2023.

Le Conseil de Surveillance du 9 mars 2023 a émis un avis favorable à l'approbation de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022.

Prix de souscription des parts à compter du 12 septembre 2022 :

- a. Valeur nominale : 229 euros
- b. Prime d'émission : 611 euros
- c. Prix de souscription : 840 euros net de frais

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

Commission de souscription :

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la rédaction de la présente note) du prix de souscription, est prélevée sur le produit de chaque souscription. Sur la base du prix de souscription ci-dessus, la commission de souscription hors taxe s'élève à 75,01 euros par part.

- **Forme des parts**

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

✓ **Nombre minimum de parts à souscrire**

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à une (1) part lors de sa première souscription.

✓ **Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion et par les réseaux distributeurs.

✓ **Jouissance des parts**

A compter du 4 octobre 2023, la date d'entrée en jouissance est fixée au 1er jour du deuxième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription. Cette date est également précisée dans le bulletin d'information et dans le bulletin de souscription.

Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en octobre 2023 : jouissance des parts à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

✓ **Conditions de souscription - Modalités de calcul du prix de souscription**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- a. comptable,
- b. de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs,
- c. de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution conformément à l'article L. 214-94 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.



## ✓ **Agrément**

Toute nouvelle souscription notamment par un tiers ou un associé existant de la Société n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion.

Tout refus d'agrément d'une souscription par la Société de Gestion n'a pas à être motivé.

L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les huit (8) jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

## **CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE**

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose de trois moyens :

1. Le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts, ce dernier n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société de Gestion déciderait de le créer et de le doter.
2. En cas de suspension de la variabilité du capital consécutive à un blocage des retraits, dans les conditions décrites ci-après, la vente sur le marché secondaire des parts.
3. La cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

### **1. Retraits**

#### • **Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

#### • **Retraits compensés**

Les demandes de retrait peuvent être compensées par des souscriptions. Les retraits et les souscriptions sont arrêtées et comptabilisées à chaque période de compensation. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant, provenant des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse (la "Période d'utilisation des souscriptions").

#### • **Modalités de retrait**

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

Pour exemple : pour un retrait effectif le 4 octobre 2023, les parts objets de ce retrait porteront jouissance jusqu'au 31 octobre 2023.

#### • **Prix de retrait des parts à compter du 12 septembre 2022**

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes.

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :

- a. Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription hors taxes.
- b. L'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 840 euros, une somme de 764,99 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

c. Prix de souscription	840 euros
d. Commission de souscription HT	- 75,01 euros

(la commission de souscription est de 8,93 % HT du prix de souscription, soit 75,01 euros HT)

- e. Valeur de retrait 764,99 euros
- f. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.
- g. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation, de dix (10) jours ouvrés.

Dans le cas où, au bout de trois (3) mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :

- a. Celui-ci est assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement, s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.
- b. Dans ce cas, la valeur de retrait ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.





- **Fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider de constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

La dotation effective du fonds de remboursement dont la constitution et la dotation auront été décidées par l'Assemblée Générale pourra être réalisée par la Société de Gestion après consultation préalable du Conseil de Surveillance.

- **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment la variabilité du capital après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information des associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier, email, etc.) lorsque des demandes de retrait représentant 2 % des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier...).

La prise de cette décision de suspension de la variabilité entraîne:

- a. L'annulation des souscriptions et des demandes de retraits de parts existantes inscrites sur le registre,
- b. L'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- c. La possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts entraînant la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

- **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion pourra rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- a. Persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution,
- b. Le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

Ces conditions de retour à la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la Société et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier...). La prise de cette décision de rétablissement de la variabilité entraîne :

- a. L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- b. La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- c. L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- d. La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'un ordre de vente sur le marché secondaire.

- **Blocage des retraits (article L. 214-93 du Code monétaire et financier)**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

- **Gestion du risque de liquidité**

La Société de Gestion a mis en œuvre une politique de gestion du risque de liquidité propre à la SCPI et prenant en considération la politique d'investissement de cette dernière. Les outils de gestion mis en place permettent d'assurer un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI.

Les outils de mitigation (atténuation des risques) adoptés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion de la SCPI sont :

- a. Le suivi des ratios réglementaires, des ratios statutaires et des limites prévues dans la documentation de la SCPI;
- b. La vérification de l'endettement ;
- c. Les simulations de situations de stress pour une SCPI à capital variable.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a en effet mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers. La Direction Financière contrôle (en premier niveau) les résultats de ces « stress-tests » en fonction des prévisions.

La Société de Gestion indique dans le rapport annuel l'ensemble des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF et notamment le niveau de levier auquel la SCPI a recours ainsi que tout changement éventuel du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI.

## **2. Dispositions générales aux cessions**

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'associé (cession de gré à gré), sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « blocage des retraits », où elles pourraient également se réaliser par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente inscrits sur le marché secondaire.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

### **a. Registre des transferts**

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu au Chapitre II-3) de la présente note d'information.

### **b. Cessions sans intervention de la Société de Gestion**

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« marché de gré à gré »).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve de la clause d'agrément qui figurent au d) ci-après, et de ne pas constituer une cession à une US Person telle que définie à l'article c) ci-après.

La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. Le droit d'enregistrement proportionnel de 5% (en vigueur au jour de la publication de la présente note) du montant de la transaction est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III-1) c) de la présente note d'information.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

### **c. Cessions à une US Person**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, « Securities and Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

### **d. Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société ou à des associés existants de la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

## **3. Marché secondaire**

N° ADEME : FR200182\_03KLJL



A titre liminaire, il est rappelé que les transactions sur le marché secondaire ne seront possibles que dans le cas où il y a suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

### 1. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Accès Valeur Pierre. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion ou le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), des points de vente BNP Paribas ou des autres distributeurs.

- Pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.
- Pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après à l'article 3) I) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

### 2. Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un **formulaire « Annulation/Modification »** qui doit respecter les conditions de validité précisées sur ce document.

### 3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée.

La Société ne garantit pas la revente des parts

### 4. Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au paragraphe 2 « Dispositions générales aux cessions ».

### 5. Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

### 6. Registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI Accès Valeur Pierre.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique les ordres qui lui sont transmis, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, ...).

### 7. Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution est publié, le jour de son établissement, sur le site Internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et/ou disponible au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI Accès Valeur Pierre, cette périodicité est hebdomadaire et le prix d'exécution est fixé le jeudi à 12 heures ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation hebdomadaire, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mercredi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site Internet de la Société de Gestion, etc.).

Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.



## 8. Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- a. Augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- b. Augmente la quantité de parts,
- c. Modifie le sens de son ordre.

## 9. Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

## 10. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, BNP Paribas REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## 11. Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- a. d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- b. de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

## CHAPITRE III – FRAIS

### Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception et notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires d'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

### a. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

#### **a) Commission de souscription**

En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissements, la Société versera à la Société de Gestion une commission de souscription égale à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur à la dernière mise à jour de la présente note) du prix de souscription.



### b) Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,80% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

### c) Commission de cession de parts sociales

Pour toute cession de parts sociales entre vifs organisée par la Société de Gestion, celle-ci perçoit un pourcentage calculé sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'assemblée générale. Cette commission couvre notamment l'organisation du marché des parts et les frais de cession, sauf les droits d'enregistrement.

L'assemblée générale du 13 juin 2002 a fixé cette commission à 4% hors taxes (soit 4,80% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) maximum de la somme revenant au vendeur.

En cas de cession réalisée directement entre vendeur et acheteur, la Société de Gestion perçoit une commission de transfert d'un montant de 35 € hors taxes (42,00 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par dossier, avec un maximum de perception de 100 € hors taxes (120,00 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par transaction, quel que soit le nombre de parts transférées pour couvrir les frais de dossier.

### d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion dans les conditions ci-après :

- a. Si la vente porte sur directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI et calculée comme indiquée ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5 % H.T.
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10%	2 % H.T.

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié hors taxe à la signature des actes de vente ou d'échange, puis la seconde moitié hors taxe suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- b. Si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

### e) Commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Enfin, en cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine sera versée à la Société de Gestion, correspondant à 3 % HT au maximum du montant TTC des travaux réalisés.

### b. Rémunération exceptionnelle accordée à la Société de Gestion par l'assemblée générale

Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'AMF qui prévoit cinq types de commission pour lesquelles la Société de Gestion est rémunérée, tout autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire en application de l'article 422-198 du Règlement Général de l'AMF.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### a) Régime des assemblées

#### 1. Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le Conseil de Surveillance ;
- b. par le ou les Commissaire(s) aux Comptes ;
- c. par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d. par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la réglementation.



Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt jours (20) avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- a. pour l'assemblée générale ordinaire, qui notamment statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- b. pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée dans un délai de six (6) jours au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5% du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 Euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros ;
- 2.5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros ;
- 0.5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

## **2. Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires**

Toutes communications sont faites aux usufruitiers qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

### **b) Répartition des résultats - Provisions pour travaux**

#### **a. Répartition des résultats**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

#### **b. Provisions pour gros entretiens**

En application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq (5) ans. Les dépenses de gros entretiens sont « *les dépenses qui interviennent à*



*l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».*

Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble ou des actifs immobiliers.

Le montant de ces provisions pour gros entretiens est disponible dans le dernier rapport annuel de la SCPI publié.

#### **c) Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un expert accepté, indépendant de celle-ci.

#### **d) Régime fiscal**

**Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

La SCPI ACCES VALEUR PIERRE est une SCPI de rendement.

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un associé de la société. Il est donc recommandé aux associés de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

#### **a. Les revenus réalisés par la SCPI**

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

- a) Des produits encaissés issus de la location des immeubles détenus ;
- b) Des produits financiers encaissés provenant de leurs participations dans des OPCI ou des placements de trésorerie ;
- c) Des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

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

#### **a. Les revenus issus des produits locatifs**

La Société de Gestion détermine annuellement, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus issus des produits locatifs imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

#### **> Associés personnes physiques résidents de France et soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers**

Les revenus générés par la Société et imposables au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la Société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier. Ils bénéficient à ce titre de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes déductibles, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

Le revenu imposable déterminé par la Société de Gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

#### **Régime du micro foncier :**

Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers sont inférieurs à 15 000 €.



Ce régime est applicable aux contribuables qui perçoivent des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct et aux contribuables percevant des revenus par l'intermédiaire de parts de société civile immobilière (notamment de SCPI) s'ils perçoivent également des revenus fonciers en direct.

Dans ce cas, le revenu brut foncier est directement déclaré sur la déclaration 2042 après un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers.

L'associé peut toutefois opter pour le régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant trois ans.

#### Régime du réel :

Il s'applique dans les cas où le régime du micro foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel.

Le contribuable peut dans ce cas déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI.

Le résultat net foncier global est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

- d) La partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros ;
- e) La partie du déficit non imputable du revenu global (c'est-à-dire les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2018 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2028).

Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2024), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS et prélèvement de solidarité) au taux global de 17,2 %. (Taux en vigueur depuis le 01/01/2018).

La CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

#### > Associés personnes physiques non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20% pour la fraction du revenu net imposable inférieur à 27 519 € et de 30% pour la fraction du revenu net imposable supérieur à ce plafond.

Ces taux ne s'appliquent toutefois pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ces mêmes taux.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% à l'exception des résidents de l'UE, l'EEE et de Suisse qui sont redevables du seul prélèvement social de solidarité de 7,5% sous couvert qu'ils justifient d'une affiliation à un régime de sécurité sociale étranger.

La déclaration d'impôt doit être déposée au service des impôts des particuliers non-résidents de Noisy Le Grand en Seine-Saint-Denis.

#### > Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise, dans leur résultat imposable.

#### > Associés personnes morales non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des loyers, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux en vigueur.

#### b. Les revenus financiers

Les revenus financiers se composent des revenus issus des participations dans des OPCV et/ou des placements de trésorerie.

#### > Associés personnes physiques résidents de France

Ces revenus sont, à compter du 1er janvier 2018, imposables (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique.



Cette imposition forfaitaire, au taux de 12,8%, sera établie sur la base des revenus déclarés sur la déclaration d'ensemble des revenus souscrite l'année suivant la perception des revenus.

Ces revenus de valeurs et capitaux mobiliers font toujours, sauf dispense (voir ci-dessous) l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire dont le taux a été aligné sur celui du prélèvement forfaitaire unique (12,8%).

Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la Société de Gestion une attestation complétée et signée (le formulaire « *dispense de prélèvement SCPI* » peut être téléchargé via le site [reim.bnpparibas.fr](http://reim.bnpparibas.fr), rubrique « *documentation* »).

Les prélèvements sociaux applicables aux revenus de valeurs et capitaux mobiliers au taux de 17,2%, à compter du 1er janvier 2018, sont également retenus à la source.

La fraction de CSG afférente aux revenus soumis à imposition forfaitaire n'est plus déductible du revenu global imposable.

La retenue effectuée au titre des prélèvements sociaux et, le cas échéant, au titre des prélèvements forfaitaires obligatoires est opérée par la Société de Gestion qui reverse le montant à l'administration fiscale.

#### > Associés personnes physiques non-résidents de France

Les revenus financiers ne sont en principe pas imposables en France.

Cependant, les dividendes d'OPCI distribués aux actionnaires non-résidents font, en principe, l'objet d'une retenue à la source en France, dont le taux a été aligné sur le prélèvement forfaitaire unique, à savoir 12,8%.

Toutefois, ce taux est porté à 75% lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un Etat ou territoire non coopératif (ETNC).

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75%).

Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux véhicules d'investissements.

#### > Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

#### > Associés personnes morales non-résident de France

Les revenus financiers ne sont, en principe, pas imposables en France.

Cependant, les dividendes distribués aux actionnaires non-résidents font en principe l'objet d'une retenue à la source en France au taux d'IS en vigueur au jour de la distribution.

Toutefois, ce taux est porté sur justificatif envoyés à la Société de Gestion à :

1. 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans UE ou EEE ;
2. 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme de placement collectif (OPC) ayant son siège dans UE ou EEE et présentant des caractéristiques similaires à celles des OPC Français.

Le taux est de 75 % lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un ETNC.

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75 %).

Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux distributions aux véhicules d'investissements.

#### c. Les plus-values de cession d'immeubles

En cas de vente d'un immeuble par une SCPI, les porteurs de parts sont redevables de l'impôt sur la plus-value.

#### > Associés personnes physiques

La Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Celles-ci sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % pour les résidents et les non-résidents hors EEE.

Les résidents de l'EEE et de Suisse, sur présentation d'une attestation d'affiliation à un régime de sécurité social étranger, ne sont imposés au titre des prélèvements sociaux sur ces plus-values qu'au taux de 7,5%.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

3. 6 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
4. 4 % la 22ème année ;

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

Pour le calcul de prélèvements sociaux, la base de la plus-value est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

5. 1.65 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
6. 1.6 % la 22ème année ;
7. 9% pour chaque année de détention de la 23ème à la 30ème année ;



de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.

A noter que les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le prix de cession par opération n'excède pas 15 000 euros.

Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 €.

En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE ou de l'EEE et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 euros, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

Le montant des plus-values réalisées au cours de l'année doit également être reporté dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

#### **> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)**

Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la Société de Gestion.

#### **> Associés personnes morales non-résidents de France**

Comme pour les personnes physiques, la Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.

L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire basé sur le taux d'impôt sur les sociétés alors en vigueur.

En présence d'associés personnes morales résidents hors de l'UE ou l'EEE, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

### **b. Les cessions de parts de SCPI**

#### **> Associés personnes physiques**

En cas de cession de parts de SCPI, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Les mêmes abattements pour durée de détention s'appliquent.

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €.

Pour les personnes physiques non résidentes de l'UE ou de l'EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000 euros, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

#### **> Associés personnes morales résidents de France**

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel, sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

#### **> Associés personnes morales non-résidents de France**

Comme pour les associés personnes physiques, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles

Pour les personnes morales non résidentes de l'UE/EEE la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

### **e) Evaluation de la SCPI**

Le régulateur prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.

Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés,



ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation, s'agissant notamment de leur indépendance et de leurs éventuelles autres activités. La sélection des experts externes en évaluation est présentée pour avis au Conseil de Surveillance par la Société de Gestion.

Il importe de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion.

Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Ces deux dernières valeurs sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

#### **a. La valeur comptable**

La valeur comptable de la SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme « valeurs bilancielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

#### **b. La valeur de réalisation**

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte d'une appréciation par l'expert externe en évaluation des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées au 2° du I de L. 214-115 du Code monétaire et financier.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- a. La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
- b. La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle correspond aux actifs non immobiliers de la SCPI déduction faite de ses dettes et tient compte des plus-values ou moins-values latentes sur actifs financiers.

#### **c. La valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine.

### **f) Modalités d'information**

#### **1. Le rapport annuel**

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- De la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- De l'évolution du capital et du prix de la part,
- De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- De l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- De la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- De l'occupation des immeubles.

#### **2. Les bulletins d'information**

La Société de Gestion diffuse un bulletin d'information qui contient :

- Le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- L'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- Les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- Le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- L'état du patrimoine locatif.

### **g) Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196- du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- La dénomination sociale de la Société,



- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention,
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ou mise à disposition sur un site internet.

## CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### a. La Société

- **Dénomination sociale** : ACCES VALEUR PIERRE
- **Nationalité** : Française
- **Siège social**: 50 cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
- **Bureaux et adresse courrier** : 50 cours de l'Île Seguin – CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt
- **Forme juridique** : ACCES VALEUR PIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-1 et suivants du Code monétaire et Financier et R. 214-130 et suivants, et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
- **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
- **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 317 326 155 RCS Nanterre.
- **Durée** : Elle est fixée à 99 années à compter du 23 mai 1985 sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- **Objet social** : La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. L'actif de la Société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.
- **Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- **Capital social effectif au 31 décembre 2022** : Le capital social s'élève à 547 391 982 € divisé en 2 390 358 parts sociales de 229 € entièrement libérées.
- **Capital statutaire maximum et minimum** : le capital social maximum statutaire est de 670 000 000 euros et peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :
  - a) Capital social minimum statutaire, soit 760 000 euros
  - b) 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statutaire
  - c) 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

### b. Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée par les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La Société de Gestion doit gérer la Société en conformité avec la réglementation applicable.

- Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP Paribas REIM France)
- Siège social/Bureaux** : 50 cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
- Nationalité** : Française
- Forme juridique** : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE : 6630 Z
- N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007
- Agrément AIFM** en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
- Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers
- Capital** : 4 309 200 Euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :
  - BNP PARIBAS (63,43%)
  - BNP PARIBAS REAL ESTATE, filiale à 100 % de BNP PARIBAS, (36,57%)
- Directoire de la Société de Gestion**
  - Président : M. Jean-Maxime Jouis
  - Membres : M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management de BNP Paribas REIM France
  - Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France
- Conseil de Surveillance de la Société de Gestion**

N° ADEME : FR200182\_03KLJL



Président M. Frédéric Janbon,

Membres Mme Sylvie Fossex-Freville, Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas,  
CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif  
M. David Bouchoucha, Head of Private Assets – BNP Paribas Asset Management  
M. Patrick Simion, Change Management & Chief of Staff to the CEO – BNP Paribas Asset Management  
Mme Virginie Korniloff, Head of Development and Distribution for Individuals – IPS – BNP Paribas

Les fonctions de gestion financière et/ou de risques assumés 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.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle.

### c. Conseil de Surveillance de la SCPI

#### 1. Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### 2. Nombre de membres – Durée de leur mandat

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de treize associés au plus, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans au plus.

#### 3. Composition du Conseil au 4 OCTOBRE 2023

M.	Yves	Pernot	2, chemin de la Côte	26800	Etoile sur Rhône	Docteur en Chirurgie Dentaire
M.	Paul	Louradour	37, rue Desbassayns de Richemont	92150	Suresnes	Consultant indépendant en immobilier.
M.	Xavier-François	Decroq	37 rue de Ranelagh	75016	Paris	Expert-comptable et commissaire aux Comptes
M.	Paul	Chenel	76, boulevard Raymond Poincaré	92380	Garches	Président de Chambre au Tribunal de Commerce de Nanterre
M.	Georges	Bader	51 avenue Nelly Deganne	33120	Arcachon	Directeur de division d'un laboratoire pharmaceutique
M.	Jean-Luc	Alexandre	7 Bolton Gardens		London SW5 ODQ (Angleterre)	Président d'une société de gestion immobilière
M.	Charles Emmanuel	d'Adhemar de Cransac	Château de Ravy 8, chemin de Ravy	31590	Lavalette	Gérant de Société
M.	Claude	Bouland	8 rue Saint-Vincent	37150	Francueil	Viticulteur en Touraine
M.	Régis	de Laroulliere	6, rue Roquepine	75008	Paris	Directeur de l'Institut des Actuaire
M	Christophe	Couturier	50, rue de Pixérécourt	75020	Paris	Directeur général d'une société de gestion
SACRA, représentée par Steve BAUMANN			26 boulevard Haussmann	75009	Paris	Fonds de retraite professionnelle supplémentaire Président du Directoire
CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Benoit ALEXANDRE			8 rue du Port	92728	NANTERRE CEDEX	Directeur immobilier BNP PARIBAS CARDIF
AXA France VIE représentée par Monsieur Romain AIGLON			Tour Majunga - 6 Place de la pyramide	92908	Paris la Défense cedex	Gérant d'une Société d'assurance vie.

#### 4. Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée. Pour pouvoir se porter candidat au Conseil de Surveillance, un associé doit posséder au minimum 30 parts.

### d. Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale du 22 juin 2023 a renouvelé pour une durée de six ans, aux fonctions de :

- Commissaire aux Comptes titulaire

La société KPMG S.A représentée par Monsieur Pascal Lagand



**e. Dépositaire**

La SCPI a désigné BNP PARIBAS S.A., dont le siège social est situé au 16, Boulevard des Italiens - 75009 PARIS - 662 042 449 RCS PARIS en qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

- a. A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- b. Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure que :

- a. La vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- b. Le calcul de la valeur de retrait des parts de la SCPI effectué,
- c. L'affectation des produits de la SCPI,

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI. Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

**f. Expert externe en évaluation**

L'assemblée générale du 25 juin 2019 a accepté la candidature de CBRE VALUATION, dont le siège social est 131 avenue de Wagram - 75017 PARIS, aux fonctions d'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

**g. Information**

La personne responsable de l'information est:

Mme Sandra Thiberville

Bureaux : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

Téléphone : +33(0)1.55.65.23.55.

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur Jean-Maxime Jouis

Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

**VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°22-14, en date du 26 août 2022. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



## ANNEXE II

Informations précontractuelles fournies en application de l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088, de l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, et de l'article 14 du règlement délégué (UE) 2022/1288

Dénomination du produit financier : ACCES VALEUR PIERRE

Identifiant d'entité juridique : 969500IKXJKPDX107C84

### CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30 % d'investissements durables



DONT 1% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE



DONT 29% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

En 2021, la SCPI Accès Valeur Pierre a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. Le fonds a ainsi choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche contribue intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxinomie de l'UE (ou Taxinomie de l'UE)** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR.

La SCPI Accès Valeur Pierre a une démarche environnementale et sociale au cœur sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs. La stratégie de la SCPI Accès Valeur Pierre vise à améliorer la performance environnementale de ses actifs et renforcer le confort et le bien-être de ses occupants.

Au travers de critères ESG, le fond décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 50% dans l'évaluation des actifs. Parmi eux, la performance et l'historique énergétique des bâtiments, la production / consommation d'énergie renouvelable, la gestion de la pollution, de l'eau, des déchets.

Les critères relatifs aux objectifs sociaux et bien-être comptent pour 30% dans la notation des actifs immobiliers. Cela inclut l'amélioration du confort et du bien-être des occupants des immeubles ou encore la proximité des sites aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité.

Enfin, le fonds Accès Valeur Pierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SCPI a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers.

La décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***



Accès Valeur Pierre a choisi de développer une démarche ISR best-in-progress visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer.

Sur la poche immobilière, pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de Accès Valeur Pierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Le fonds matérialise son engagement en communiquant sur 8 indicateurs de performance, consolidés annuellement dans son rapport annuel:

- Performance énergétique
- Emissions de GES
- Part des contrats PM incluant des clauses ESG
- Distance aux Transport en commun
- Bornes de recharge pour véhicule électrique
- Accessibilité PMR
- Audit de résilience
- Engagement des locataires sur les thématiques ESG
- Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante

Pour plus de détail, voir la section 2 de la Stratégie ISR de Accès Valeur Pierre publiée sur le site web.

### ● *Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment ces investissements contribuent-ils à ces objectifs ?*

Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique**.

La méthodologie **intègre différents critères dans sa définition des investissements durables** qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l'un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France.

Concrètement, l'objectif d'investissement durable sera suivi et démontré grâce au progrès des plans d'actions ESG réalisés sur les actifs. En effet, l'outil d'analyse construit pour Accès Valeur Pierre et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cet outil permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs: une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 50% ; Social : 30% ; Gouvernance : 20%

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)
- le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds et à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'un scorecard sont générés.

***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne nuisent-ils pas de manière significative à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les investissements durables que le produit financier a l'intention de réaliser en partie ne doivent pas nuire de manière significative à un objectif environnemental ou social (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »). À cet égard, le fonds s'engage à analyser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR (cf question sur la prise en compte des PAI).

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier conformément au Tableau 1, de l'Annexe I, du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

--- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable: le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.



## Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels de l'actif sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier:

Les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier suivants seront pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les indicateurs optionnels suivants seront pris en compte :

- Emissions de Gas à effet de serre (GES)
- Intensité énergétique

Les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Selon la politique de BNP Paribas REIM / la stratégie du produit financier, la part d'investissements dans des actifs immobiliers « impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles » ; l'activité étant rédhitoire à l'acquisition ; la part est nécessairement de zéro.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE est collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

## Au niveau de RNP Paribas REIM France:

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication de la note d'Information, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

■ Non



## Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La **stratégie d'investissement** oriente les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

ACCES VALEUR PIERRE a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI privilégie les actifs de bureaux situés à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest. A titre de diversification limitée, Accès Valeur Pierre peut détenir d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple).

Elle peut également détenir des actifs à usage d'habitation, dont la part reste limitée à 5% du patrimoine totale de la SCPI (en valeur vénale). Les acquisitions pourront porter sur tout type d'actif répondant aux critères définis par l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Le produit financier intégrera systématiquement les facteurs ESG pertinents dans ses processus d'analyse des investissements et de prise de décision.

L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

Pour la poche immobilière, 3 critères rédhitoires ont été défini pour tous les investissements du fonds Accès Valeur Pierre :

- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille ISR) ;
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question ;
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

● *Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire le périmètre des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?*

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPCI, le champs d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier.

La réduction du périmètre des investissements envisageables se fait au moyen des 3 critères d'exclusion listés à la section précédente de la présente annexe (la note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100, il ne doit présenter de pollution qui présente un risque pour la santé des occupants, le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas).

● *Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés en portefeuille ?*

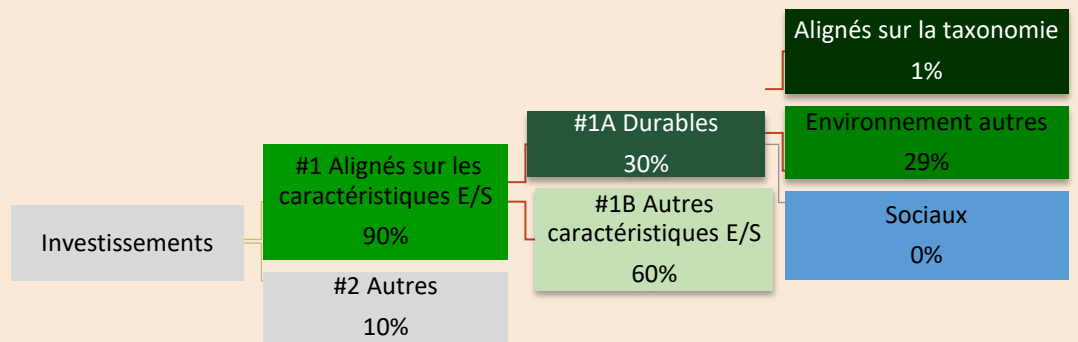
Dans le cadre de l'activité immobilière du fonds, la politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance implique les locataires des actifs sous gestion. Les locataires en place sur chaque opportunité d'investissement sont évalués au tire de l'outil Vigilance et d'un KYC (Know your Customer).

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier conformément aux éléments contraignants de sa stratégie d'investissement représentent la proportion d'actifs ayant une note ISR de minimum 15/100 à l'acquisition.

Sur cette part, la proportion minimum d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 30 %.

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 1 %.

Le pourcentage exprimé n'est qu'un engagement minimum et le pourcentage réel des investissements du produit financier ayant atteint les caractéristiques environnementales ou sociales promues sera indiqué dans le rapport annuel.

La proportion restante des investissements est principalement utilisée comme décrit ci-dessous.

- *Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*

Non-applicable. Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés à des fins de gestion efficace de portefeuille et de couverture. Ces instruments ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets

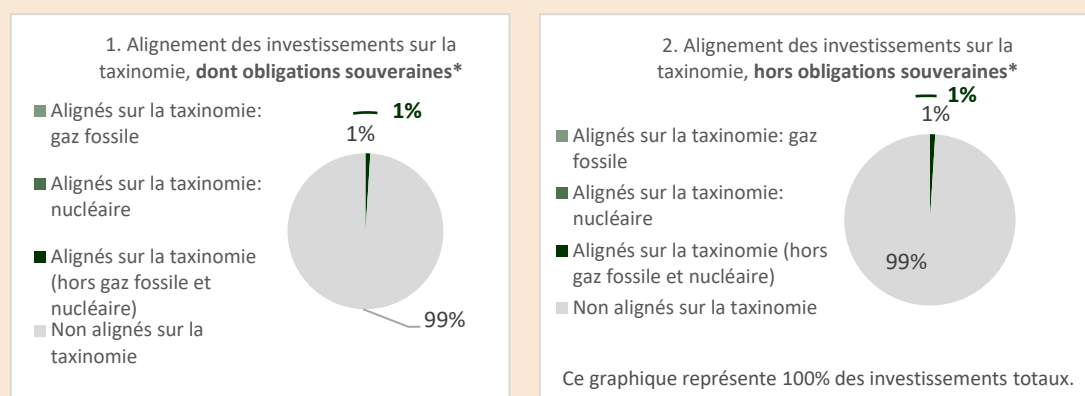
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup>?**

- Oui :
- Dans le gaz fossile       Dans l'énergie nucléaire
- Non

**Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.**



*\*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines.*

Ce graphique représente x% des investissements totaux.

A date, le fond ne détient pas d'obligations souveraines.

Les deux graphiques ci-dessous illustrent la mesure dans laquelle les investissements durables ayant un objectif environnemental sont alignés avec la Taxonomie de l'UE et contribuent aux objectifs environnementaux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La Société de gestion améliore actuellement ses systèmes de collecte des données d'alignement sur la Taxonomie de l'UE pour garantir l'exactitude et le caractère adéquat des informations publiées en matière de durabilité dans le cadre du Règlement européen sur la taxonomie. D'autres mises à jour de la note d'information pourront être effectuées en conséquence.

Les activités économiques qui ne sont pas reconnues par la Taxonomie de l'UE ne sont pas nécessairement nocives pour l'environnement ou non durables. En outre, toutes les activités qui peuvent apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux et sociaux ne sont pas encore intégrées dans la Taxonomie de l'UE.

Il n'est pas prévu que ces données fassent l'objet d'un examen par un tiers externe.

● **Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie est de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.



Le symbole représente les investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** de durabilité environnementale des activités économiques au titre du Règlement européen sur la taxonomie.



**Quelle est la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie ?**

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 29 %.

Le société de gestion n'a pas pour objectif d'empêcher le produit d'investir dans des activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie dans le cadre de la stratégie d'investissement du produit. Par conséquent, il n'existe aucun engagement à investir dans des activités non conformes au Règlement européen sur la taxonomie.



**Quelle est la part minimale des investissements durables sur le plan social ?**

Les investissements durables sur le plan social doivent représenter au minimum 0 % du produit financier.



**Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.



**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

Aucun de référence indice n'a été désigné.



- *Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*

N/A.

- *Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?*

N/A.

- *En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?*

N/A.

- *Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?*

N/A.



### Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site Internet : <https://www.reim.bnpparibas.fr/acces-valeur-pierre> déroulant tout en bas de la page vers Documentation.