BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

INVESTMENT MANAGEMENT

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

PRODUIT

SCPI ACCES VALEUR PIERRE

INITIATEUR DU PRIIPS :
BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)
WWW.REIM.BNPPARIBAS.FR
APPELEZ LE +33 (0) 1 55 65 23 55 POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS
L'AUTORITÉ DE TUTELLE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE EST L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF)
DATE DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS : 06 SEPTEMBRE 2022

VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER DES TITRES D'UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE.

1. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable.

Objectifs :

La SCPI ACCES VALEUR PIERRE est une SCPI de rendement.

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.

Dans le cadre de sa gestion, la SCPI adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine. La SCPI bénéficie depuis juillet 2022 du "Label ISR" appliqué à l'immobilier (certification Afnor N°2021/97510.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020. La SCPI s'engage à développer une démarche ISR "best-in-progress" visant à faire progresser les immeubles d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG) vers un seuil qualifié "d'excellence", dont le suivi sera possible grâce à des indicateurs chiffrés.

Les investissements pourront être financés en fonds propres ou par recours à l'emprunt. Le montant maximum de recours à l'emprunt est voté en assemblée générale. À la date des présentes, le montant maximum cumulé d'endettement autorisé est de 30 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable de la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur.

La SCPI a pour principal objectif la distribution de revenus réguliers sous forme d'acomptes sur dividende trimestriels. Le rendement des parts détenues est le taux de distribution et correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé au titre de l'année de référence par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année précédente.

Investisseurs de détail visés :

La SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un objectif d'investissement d'au moins 10 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans la Note d'information et de ceux qui recherchent une protection du capital.

Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans soit jusqu'en 2084.

2. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque

1	2	**3**	4	5	6	7

+ faible ⟷ + élevé

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 vous conservez le produit 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 vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la SCPI.

Risque de liquidité : Ce placement est considéré comme peu liquide. Vous pouvez vendre vos titres de gré à gré ou demander le retrait de vos 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.

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix d'achat est plus important.

Scénarios de performance

Investissement 10 000 €				
Scénarios		**1 an**	**5 ans**	**10 ans (période de détention recommandée)**
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 502 €	7 386 €	6 753 €
	Rendement annuel moyen	**-25,0 %**	**-5,9 %**	**-3,8 %**
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 070 €	10 168 €	12 079 €
	Rendement annuel moyen	**-9,3 %**	**+0,3 %**	**+1,9 %**
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 527 €	11 322 €	14 048 €
	Rendement annuel moyen	**-4,7 %**	**+2,5 %**	**+3,5 %**
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 954 €	12 540 €	16 253 €
	Rendement annuel moyen	**-0,5 %**	**+4,6 %**	**+5,0 %**

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer (c'est-à-dire où la SCPI ne pourrait pas procéder au rachat de vos parts).

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

3. QUE SE PASSE-T-IL SI BNP PARIBAS REIM FRANCE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

BNP PARIBAS REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de BNP PARIBAS REIM France n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

4. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent évoluer.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement dans le temps.

Investissement 10 000 €				
Scénarios		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)**
Coûts totaux	En €	-1 009 €	-1 495 €	-2 125 €
	En %	10,1 %	14,9 %	21,2 %
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an		-10,1 %	-2,6 %	-1,5 %

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :
- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	-0,6 %	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	-0,1 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents*	-0,7 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0,0 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance.

* Dont -0,3 % au titre des frais d'exploitation immobilière

5. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat de titres de la SCPI en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.

Il est néanmoins possible de demander à tout moment au cours de votre investissement de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI en faisant une demande de retrait.

L'ensemble des conditions et modalités d'un retrait est prévu dans la Note d'information de la SCPI (présente également sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr.) et notamment le prix de retrait. Ce prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription surtout en cas de retrait avant la fin de la durée de placement recommandée. La Société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

6. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitiez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

Par courrier :
BNP PARIBAS REIM France-Secrétariat Général
50 cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Par e-mail : reclamation.reim-france@bnpparibas.com
Par téléphone : +33 (0) 1 55 65 23 55

Pour plus d'informations, rendez-vous sur notre site internet www.reim.bnpparibas.fr.

7. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, le présent Document d'informations clés, sa Note d'information en cours de validité, ses Statuts, son dernier rapport annuel, son dernier bulletin d'information, ainsi que son bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours doivent vous être remis. Ces documents sont également présents sur le site www.reim.bnpparibas.fr.

Pendant la détention de vos parts, un rapport annuel ainsi que des bulletins d'information sont mis à votre disposition.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF.

Médiateur de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
17 place de la bourse 75082 Paris cedex 02
Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org rubrique médiation.