



## Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

### BILAN 2022

#### Le mot de la société de gestion

Les performances de l'année valident la pertinence de la stratégie d'Accès Valeur Pierre. En effet, dans un contexte où la hausse des taux directeurs décidés par les banques centrales dans le monde exerce des pressions négatives sur les prix de l'immobilier, la valeur vénale des immeubles à périmètre constant se maintient (légère progression de 0,1 %). Cette résilience s'explique par la qualité du patrimoine et des localisations, à Paris intra-muros, là où les valeurs locatives de marché augmentent sensiblement. Alors que la distribution brute était comprise entre 24,00 et 24,92 euros par part depuis 2016, elle augmente sensiblement en 2022 pour atteindre 26,25 euros par part. L'objectif est de poursuivre cette tendance haussière : la distribution brute prévisionnelle devrait être comprise entre 29,00 et 31,00 euros par part en 2023<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Les prévisions de distribution sont fondées sur la réalisation d'hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

#### Chiffres clés 2022

##### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	<b>CAPITALISATION<sup>(2)</sup></b>	2 008 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	1 938 M€
	<b>SOIT</b>	810,64 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	1 778 M€
	<b>SOIT</b>	743,75 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	2 153 M€
	<b>SOIT</b>	900,69 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	754,39 €/part

<sup>(2)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

##### RÉSULTATS FINANCIERS 2022

€	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	90,1 M€
	<b>DONT LOYERS</b>	67,0 M€
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	49,8 M€
	<b>SOIT</b>	20,82 €/part
€	<b>DISTRIBUTION NETTE</b>	56,2 M€
	<b>SOIT</b>	26,00 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	15,97 €/part
	<b>SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)</b>	7 mois

#### PERFORMANCES 2022

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup></b>	4,45 %
	<b>Total de la distribution brute</b>	26,25 €/part
	<b>Dont revenus non récurrents<sup>(4)</sup></b>	2,25 €/part

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution défini par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2021.

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

	<b>RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(5)</sup></b>	3,66 %
--	--	--------

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

	<b>TRI<sup>(6)</sup></b>	5 ans	10,70 %
		10 ans	9,27 %

<sup>(6)</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2022</b>	91,8 %
--	---	--------

#### MARCHÉ DES PARTS 2022<sup>(7)</sup>

	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNÉE<sup>(8)</sup> (NETTES DES RETRAITS)</b>	46 009
--	---	--------

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2022</b>	840,00 €/part
--	--	---------------

	<b>VALEUR DE RETRAIT À FIN 2022</b>	764,99 €/part
--	---	---------------

<sup>(7)</sup> Le marché des parts de la SCPI Accès Valeur Pierre a été temporairement suspendu du 13 mai au 11 septembre 2022 inclus du fait de l'ouverture de son capital.

<sup>(8)</sup> Du 12 septembre au 31 décembre 2022.

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.

# LE PREMIER TRIMESTRE 2023

## Évolution du patrimoine

Le premier trimestre 2023 a été marqué par la signature d'une promesse d'acquisition d'un immeuble de bureaux situé au 70 boulevard de Courcelles - Paris 17<sup>ème</sup> (75). La réitération est prévue le 18 avril 2023.



Place de la Madeleine - Paris (75)

## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration fiscale 2022

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2023

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers imposables / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2022 s'établit à **754,39 €/part** pour la SCPI Accès Valeur Pierre.

L'augmentation de la valeur IFI 2022 s'explique par la hausse de la valeur de la part (valeur de retrait / prix d'exécution) détenue par les associés. Cette hausse est consécutive à la transformation d'Accès Valeur Pierre en SCPI à capital variable.

*Attention : dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

## Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site <https://www.reim.bnpparibas.fr/documentation>. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

## Les indicateurs clés du trimestre

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES		
	7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 1,18 M€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE : 2 332 m²

LIBÉRATIONS		
	8	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 2,08 M€
		ET UNE SURFACE TOTALE DE : 5 445 m²

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 1T 2023 (JANV. - MARS 2023)

TOF « ASPIM »		89,83 %
	LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	82,74 %
	DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	7,04 %
	LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	6,67 %
	LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	0,42 %

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 10,17 %

	72	IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE <sup>(2)</sup> VS 31 DÉC. 2022 -
--	----	---

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 92,7 %.

<sup>(2)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect.

### MARCHÉ DES PARTS

	PRIX DE SOUSCRIPTION	840,00 €/part
--	----------------------	---------------

	VALEUR DE RETRAIT	764,99 €/part
--	-------------------	---------------

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	
Nombre de parts au 31/12/2022	2 390 358
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	+39 159
Retraits du 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	-31 026
Nombre de parts au 31/03/2023	2 398 491

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **22 juin 2023 à 9h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

<b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>7,36 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>15/04/2023</b>
Revenus fonciers	6,2248 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1352 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0406 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>7,3194 €</b>

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

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>7,36 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	7,36 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	86,4 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	13,6 %

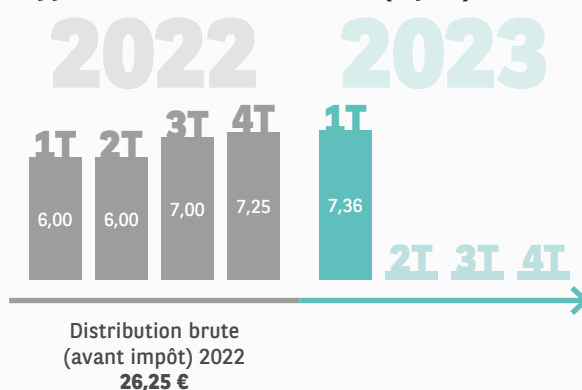
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0173 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0233 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0406 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur-quote part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

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

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



En 2023, la distribution brute prévisionnelle devrait être comprise entre 29,00 et 31,00 euros. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au 01 55 65 23 55  
Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle,  
depuis notre site internet.



### SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Toute information complémentaire peut être obtenue au siège de la société ou aux guichets des sièges, succursales et agences en France des établissements fondateurs : BNP Paribas : 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris / Crédit du Nord et ses filiales - Siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille.

Accès Valeur Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n°22-14 en date du 26 août 2022 - Note d'information actualisée le 15 février 2023.

**BNP PARIBAS REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

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

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)