



## Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

23-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2023

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023

### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, Accès Valeur Pierre a réalisé plusieurs acquisitions en ligne avec son objectif d'être la SCPI de référence des bureaux parisiens et de la modernisation du patrimoine :

- Le 18 avril 2023, la SCPI a fait l'acquisition du 70, boulevard de Courcelles – Paris 17<sup>ème</sup> (75) pour un montant de 84,7 M€ « acte en main ». Cet immeuble, reflet de la qualité du patrimoine d'Accès Valeur Pierre, bénéficie d'un emplacement exceptionnel face au parc Monceau, en plein cœur du quartier central des affaires. Il développe une surface de 4 630 m<sup>2</sup> et il est entièrement loué à une dizaine de locataires.
- Le 2 juin 2023, la SCPI a fait l'acquisition du 11<sup>ème</sup> étage de la Tour Mattei – Paris 12<sup>ème</sup> (75) pour un montant de 5,6 M€ « acte en main ».
- Le 13 juin 2023, la SCPI a fait l'acquisition de plusieurs lots dans la copropriété située au 31-37, avenue de Wagram – Paris 17<sup>ème</sup> (75), pour un montant de 7,8 M€ « acte en main ».

Ces deux derniers investissements permettent à Accès Valeur Pierre de se renforcer dans des copropriétés où elle est déjà présente. En parallèle, la réitération de la promesse de vente de l'immeuble Avant Seine – Puteaux (92) est intervenue le 30 juin 2023, pour un montant de 7,5 M€ net vendeur.



70, boulevard de Courcelles – Paris 17<sup>ème</sup> (75)

### LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2023)</b>	14,72 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 1S 2023 (JANV. – JUIN 2023)</b>	90,4 %
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	840,00 €
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	764,99 €
	<b>NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR LE SEMESTRE (NETTES DES RETRAITS)</b>	7 164

### PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	549 032 538 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	2 397 522
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	25 327
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	1 938 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES VARIATION VS 31/12/2022</b>	72 =
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	204 983 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	221
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	276 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement.

### PERFORMANCES 2022

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

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution défini par l'ASPIIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2021.

<sup>(3)</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>(4)</sup></b>	3,66 %
--	---	--------

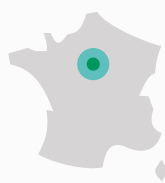
<sup>(4)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (-0,79 %).

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

<sup>(5)</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).

## Répartition du patrimoine

### Répartition géographique (au 31/12/2022)



● PARIS INTRA-MUROS	68,2 %
● RÉGION PARISIENNE	26,8 %
● AUTRES RÉGIONS	5,0 %

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2023

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI Accès Valeur Pierre, qui s'est tenue le 22 juin 2023 à 9 heures 30, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (32,74 %). L'ensemble des résolutions, relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, a été adopté.

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

- **Président** : Xavier-François DECROQC (*renouvellement lors de l'AG du 22/06/2023 et confirmation de ses fonctions de Président lors du Conseil de surveillance qui a suivi*) ;
- **Vice-président** : Georges BADER ;
- **Membres** :
  - Jean-Luc ALEXANDRE (*renouvellement lors de l'AG du 22/06/2023*) ;
  - Claude BOULAND (*renouvellement lors de l'AG du 22/06/2023*) ;
  - Paul CHENEL ;
  - Christophe COUTURIER ;
  - Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC ;
  - Régis de LAROUILLIERE ;
  - Paul LOURADOUR (*renouvellement lors de l'AG du 22/06/2023*) ;
  - Yves PERNOT ;
  - AXA FRANCE VIE - représentée par Romain AIGLON ;
  - CARDIF ASSURANCE VIE - représentée par Benoit ALEXANDRE ;
  - SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) - représentée par Stève BAUMANN (*renouvellement lors de l'AG du 22/06/2023*).

### Répartition par type d'actif (au 31/12/2022)



BUREAUX

92,7 %



COMMERCES

7,3 %

### Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients - 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

- Acquisition du 70 boulevard de Courcelles – Paris 17<sup>ème</sup> (75), pour un montant de 84,7 M€ « acte en main » ;
- Acquisition du 11<sup>ème</sup> étage de la Tour Mattei – Paris 12<sup>ème</sup> (75), pour un montant de 5,6 M€ « acte en main » ;
- Acquisition de plusieurs lots dans la copropriété située au 31-37, avenue de Wagram – Paris 17<sup>ème</sup> (75), pour un montant de 7,8 M€ « acte en main ».

### Activité locative



13

#### ENTRÉES

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 1 583 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 3 312 m<sup>2</sup>



-

#### RENOUVELLEMENT

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : -  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : -



14

#### LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 2 496 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 6 354 m<sup>2</sup>



#### LOYERS FACTURÉS

34,6 M€

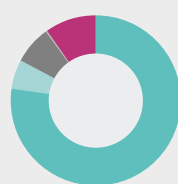
### Arbitrages du semestre

- Cession de l'immeuble Avant Seine – Puteaux (92), pour un montant de 7,5 M€ net vendeur.

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

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2023 (janvier - juin 2023)

	2S 2022	1S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	92,7 %	90,4 %	-2,3 points



TOF « ASPIM »	90,40 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	82,86 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	5,62 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	7,34 %
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	0,21 %
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	9,60 %

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2023	2T 2023
<b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>7,36 €</b>	<b>7,36 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>15/04/2023</b>	<b>13/07/2023</b>
Revenus fonciers	6,2248 €	6,0594 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1352 €	0,3006 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0406 €	0,0902 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,3194 €	7,2698 €

\* Prélevée sur la prime de fusion (conformément à la sixième résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire 2023 de la SCPI).

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>7,36 €</b>	<b>7,36 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	7,36 €	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 %	86,4 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>	13,6 %	13,6 %

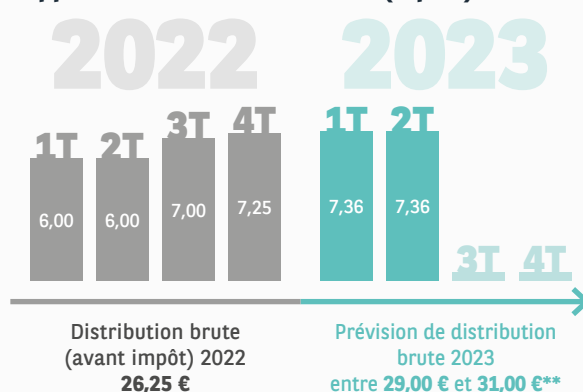
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : 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 0,0558 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0750 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1307 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

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

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



\*\* Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Indicateurs du semestre

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>840,00 €</b>
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>764,99 €</b>

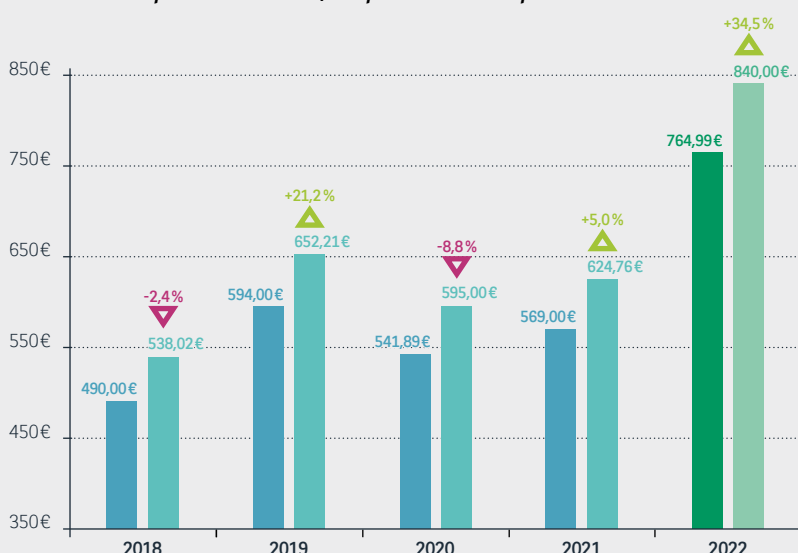


### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2023

Nombre de parts au 31/12/2022	2 390 358
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2023	+60 909
Retraits du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	-53 745
Nombre de parts au 30/06/2023	2 397 522

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution, du prix de souscription et de la valeur de retrait par part\*



Du fait de l'ouverture du capital de la SCPI, la valeur de retrait s'établit à 764,99 € et le prix de souscription à 840,00 €.

- Derniers prix d'exécution vendeur
- Derniers prix d'exécution acquéreur (frais inclus)
- Valeur de retrait
- Prix de souscription (frais inclus)
- ▲ ▼ Variation du prix de la part en % par rapport à l'année précédente

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 12 SEPTEMBRE 2022

Le prix de souscription est de 840 € comprenant une prime d'émission de 611 €, dont une commission de souscription de 75,01 € HT, soit 90,01 € TTC.

Valeur nominale : 229 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : la date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en septembre 2022 : jouissance des parts à partir du 1<sup>er</sup> mars 2023. Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 12 SEPTEMBRE 2022

**Soit la cession directe** : Céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la société de gestion. Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés, majorées des droits d'enregistrement (5 %) et d'une commission de transfert d'un montant de 42,00 € TTC par dossier.

La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion (adresse bureaux : 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex) par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement. 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.

**Soit demander le remboursement à la société** en notifiant sa décision à la société de gestion soit par lettre recommandée avec avis 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. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs des parts. Ces demandes sont prises en considération par ordre chronologique.

La demande de remboursement ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions : le remboursement s'effectue alors à la valeur de retrait (prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes), soit **764,99 €** pour une part. 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.

## 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)