



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2024

BILAN 2023

Le mot de la société de gestion

Le patrimoine d'Accès Valeur Pierre a montré une belle résilience : la baisse de valeur du patrimoine, de -3 % au 2^{ème} semestre 2023 (-7,6 % depuis décembre 2022), est modérée. Dans un contexte largement défavorable à l'immobilier, l'impact de la hausse des taux d'intérêt a pu partiellement être compensé par le dynamisme du marché locatif des bureaux à Paris intra-muros, secteur où votre SCPI est majoritairement investie.

Fort de ce constat, nous allons poursuivre le développement de votre SCPI autour de la centralité parisienne et de la modernisation de son patrimoine. Le prix de souscription de 840 euros par part est maintenu et la distribution brute prévisionnelle devrait rester stable entre 29,00 et 31,00 euros par part.

Chiffres clés 2023

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	CAPITALISATION⁽¹⁾	2 009 M€
	VALEUR VÉNALE	1 887 M€
	SOIT	788,90 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	1 558 M€
	SOIT	664,26 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	1 935 M€
	SOIT	809,36 €/part
	VALEUR IFI	758,09 €/part

⁽¹⁾ Sur la base du prix de souscription en vigueur au 31/12/2023.

RÉSULTATS FINANCIERS 2023

	PRODUITS IMMOBILIERS	95,3 M€
	DONT LOYERS	72,6 M€
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	52,6 M€
	SOIT	21,98 €/part
	DISTRIBUTION NETTE	69,2 M€
	SOIT	29,44 €/part
	REPORT À NOUVEAU	12,98 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	6 mois

PERFORMANCES 2023



TAUX DE DISTRIBUTION⁽²⁾ 3,50 %

Total de la distribution brute 29,44 €/part

Dont revenus non récurrents⁽³⁾ 4,00 €/part

⁽²⁾ 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 2023 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023.

⁽³⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁴⁾ -7,19 %

⁽⁴⁾ 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.



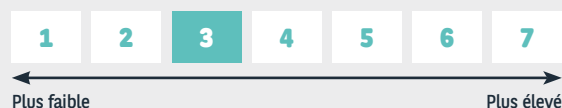
TRI⁽⁵⁾ 5 ans 11,42 %
10 ans 9,15 %

⁽⁵⁾ 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).



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
« ASPIM » MOYEN 2023** 91,0 %

INDICATEUR DE RISQUE ⁽⁶⁾



⁽⁶⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

MARCHÉ DES PARTS 2023



**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS
CRÉÉES SUR L'ANNÉE
(NETTES DES RETRAITS)** 976



**PRIX DE SOUSCRIPTION
À FIN 2023** 840,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT
À FIN 2023** 764,99 €/part

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

LE PREMIER TRIMESTRE 2024

Évolution du patrimoine

Le premier trimestre 2024 a été marqué par la signature de trois promesses de vente concernant les immeubles :

- 68, rue Marjolin – LEVALLOIS-PERRET (92), pour un montant de 22,97 M€ net vendeur ;
- 31, rue des Colonnes du Trône – PARIS 12^{ème}, pour un montant de 11,50 M€ net vendeur ;
- 2-4, rue Louis David – PARIS 16^{ème}, pour un montant de 27,92 M€ net vendeur.



2-4, rue Louis David – Paris (75)

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2023

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 2024

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} 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*.

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **758,09 €/part** pour la SCPI Accès Valeur Pierre.

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. 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. 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



13

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

3,10 M€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

6 052 m²

LIBÉRATIONS



2

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

0,46 M€

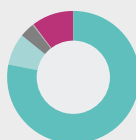
ET UNE SURFACE TOTALE DE :

961 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 1T 2024 (JANV. - MARS 2024)

TOF « ASPIM »

89,91 %



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

86,19 %

● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER

7,72 %

● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION

3,68 %

● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE

0,05 %

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

10,09 %



72

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE⁽²⁾
VS 31 DÉC. 2023

-

⁽¹⁾ Rappel : au 2^{ème} semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 91,6 %.

⁽²⁾ 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 31/12/2023

2 391 334

Nouvelles parts souscrites au 1^{er} trimestre 2024

+145

Retraits du 1^{er} trimestre 2024

-

Nombre de parts au 31/03/2024

2 391 479



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/03/2024)
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

125 440
SOIT 5,2%

Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription. Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 125 440 parts en attente de retrait au 31 mars 2024.

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **24 juin 2024 à 10h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} 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)

ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	7,36 €
DATE DE VERSEMENT	15/04/2024
Revenus fonciers	6,36 €
Revenus financiers ⁽¹⁾	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,00 €
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,36 €

* Prélèvement 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)

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

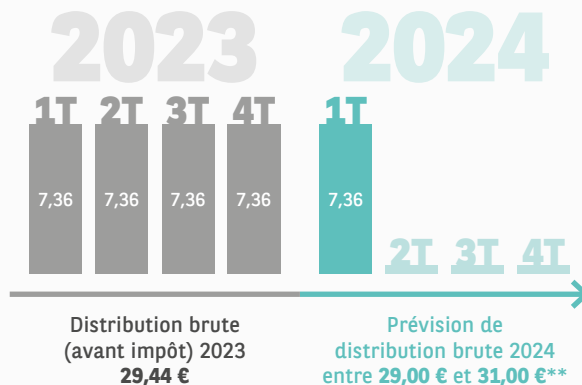
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur-quotepart de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

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

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



** Les prévisions de 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.

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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. 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 4 octobre 2023.

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

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

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