La SCPI Accès Valeur Pierre
FranceSCPI.com

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

23-S2 du 2ème semestre 2023
Valable du 1er janvier au 30 juin 2024

16-18, rue Vaneau – Paris 7ème (75)

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **24 juin 2024** à 10h30.

E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2023 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2023 au cours du deuxième trimestre 2024 par courrier et sur votre Espace Associé.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

CAPITAL STATUTAIRE	547 615 486 €
NOMBRE DE PARTS	2 391 334
NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 368
VALEUR VÉNALE (1)	1 937,7 M€
NOMBRE D'IMMEUBLES	72
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	204 983 m²
NOMBRE DE LOCATAIRES	221
MONTANT D'ENDETTEMENT	243 M€

(1) *Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31/12/2023 sera publiée dans le document d'information du 1er trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.*

INDICATEUR DE RISQUE (2)

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible ← → Plus élevé

(2) *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.*

PERFORMANCES 2023 (3)

(3) *Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.*

TRI (4)	5 ans	11,42 %
	10 ans	9,15 %

(6) *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 DE DISTRIBUTION (5)	3,50 %
Total de la distribution brute	29,44 €/part
Dont revenus non récurrents (6)	4,00 €/part

(5) *Le taux de distribution 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 1er janvier 2023.*
(6) *Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeuble, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.*

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :
www.reim.bnpparibas.fr

La SCPI Accès Valeur Pierre
FranceSCPI.com

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (3T + 4T 2023)	14,72 €/part
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » 2S 2023 (JUIL. – DÉC. 2023)	91,6 %
PRIX DE SOUSCRIPTION	840,00 €
VALEUR DE RETRAIT	764,99 €

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2ÈME SEMESTRE 2023

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 31/12/2023)

PARIS INTRA-MUROS	71,6 %
GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	23,6 %
AUTRES RÉGIONS	4,8 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues.*

Répartition par type d'actif* (au 31/12/2023)

BUREAUX	93,0 %
LOCAUX COMMERCIAUX	7,0 %

Évolution du patrimoine

Investissements et cessions du semestre

Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du semestre.

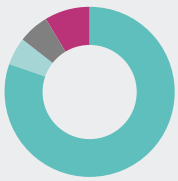
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Activité locative

ENTRÉES		
10	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	3 986 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	7 583 m²
LIBÉRATIONS		
10	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 858 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	4 613 m²
LOYERS FACTURÉS		38 017 K€

Taux d'occupation financier (TOF) [1] au 2S 2023 (juillet - décembre 2023)

	1S 2023	2S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	92,7 %	91,6 %	-1,1 point



TOF « ASPIM »	91,61 %
LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	85,58 %
DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	5,26 %
LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	6,04 %
LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	-
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	8,39 %

[1] *Rappel : au 1er semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,4 % et le TOF « BRUT » de 82,9 %.*

La SCPI Accès Valeur Pierre
FranceSCPI.com

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

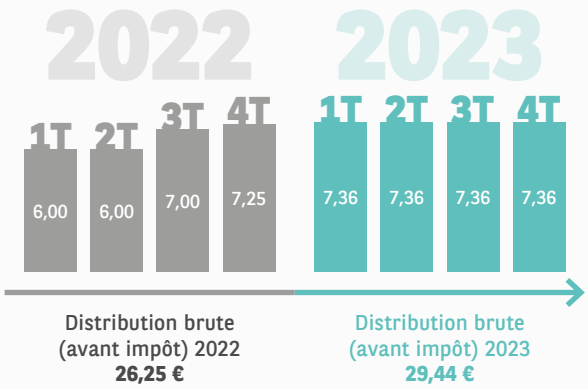
	3T 2023	4T 2023
ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	7,36 €	7,36 €
DATE DE VERSEMENT	15/10/2023	17/01/2024
Revenus fonciers	6,2049 €	6,0618 €
Revenus financiers (1)	0,1551 €	0,2982 €
*Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles**	1,0000 €	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers (1)	0,0465 €	0,0895 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,3135 €	7,2705 €

** 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)

DISTRIBUTION BRUTE	7,36 €	7,36 €
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(2)	-	-
Dont distribution récurrente en % (3)	86,4 %	86,4 %
Dont distribution non récurrente en % (4)	13,6 %	13,6 %

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



(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 %. Au 3ème trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0199 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0267 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 4ème trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0382 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0513 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0465 €/part au 3ème trimestre 2023 et 0,0895 €/part au 4ème trimestre 2023) 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.*

(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.*

MARCHÉ DES PARTS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

Nombre de parts au 31/12/2022	**2 390 358**
Nouvelles parts souscrites au 1er semestre 2023	+60 909
Retraits exécutés du 1er semestre 2023	-53 745
Nombre de parts au 30/06/2023	**2 397 522**
Nouvelles parts souscrites au 2ème semestre 2023	+10 015
Retraits exécutés du 2ème semestre 2023	-16 203
Nombre de parts au 31/12/2023	**2 391 334**
Total des nouvelles parts souscrites sur l'année	+70 924
Total des retraits exécutés sur l'année	-69 948

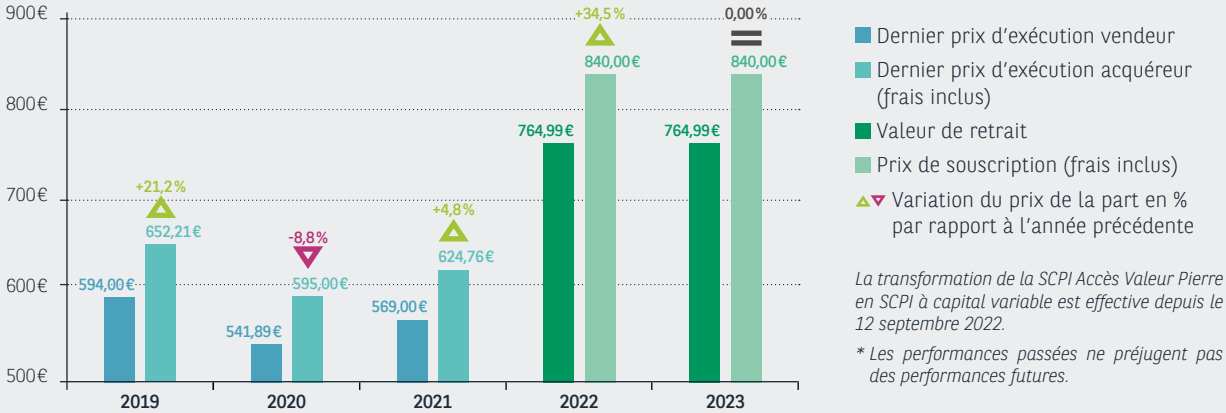
Au cours du 2ème semestre, 16 203 parts ont fait l'objet d'un retrait : 10 015 parts ont été retirées par compensation avec les souscriptions du semestre et le solde (6 188 parts) a été retiré grâce aux souscriptions nettes du 1er semestre 2023.

NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/12/2023)
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
102 495
SOIT 4,3 %

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 102 495 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

Indicateurs historiques

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



La transformation de la SCPI Accès Valeur Pierre en SCPI à capital variable est effective depuis le 12 septembre 2022.

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

La SCPI Accès Valeur Pierre
FranceSCPI.com

FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS DEPUIS LE 4 OCTOBRE 2023

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 1er jour du deuxième 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 novembre 2023 : jouissance des parts à partir du 1er janvier 2024. Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr

CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT

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.

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 1er 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

Mise en page : tintabule - février 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL