



# Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

24-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au premier semestre 2024, Accès Valeur Pierre a poursuivi sa stratégie de cession des immeubles non stratégiques, avec la vente de trois immeubles à usage de bureaux :

- Le 2-4, rue Louis David à Paris 16<sup>ème</sup> (75) pour un prix de 27,92 M€ net vendeur.
- Le 31, rue des Colonnes du Trône à Paris 12<sup>ème</sup> (75) pour un prix de 11,50 M€ net vendeur.
- Le « Péripôle » situé au 44, rue Roger Salengro à Fontenay-sous-Bois (94) pour un prix de 757 K€ net vendeur.

La distribution brute prévisionnelle devrait rester stable entre 29,00 et 31,00 euros par part.



52, rue de Monceau - Paris (75)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (1T + 2T 2024)** 14,72 €/part

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM »** 90,1 %  
(JANV. - JUIN 2024)

**PRIX DE SOUSCRIPTION** 840,00 €

**VALEUR DE RETRAIT** 764,99 €

**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS  
CRÉÉES SUR LE SEMESTRE  
(NETTES DES RETRAITS)** 308

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2024

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	547 686 018 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	2 391 642
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	25 438
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	1 887 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	69
	<b>VARIATION VS 31/12/2023</b>	-3
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	204 077 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	229
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	314 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2023 des immeubles détenus directement et indirectement.

<sup>(2)</sup> Au 31/12/2023 (immeubles détenus directement et indirectement).

## PERFORMANCES 2023

	<b>TRI <sup>(3)</sup></b>	5 ans	11,42 %
		10 ans	9,15 %

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

<sup>(4)</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 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(5)</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>(6)</sup></b>	-7,19 %
--	---	---------

<sup>(6)</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.

## INDICATEUR DE RISQUE <sup>(7)</sup>

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Plus faible

Plus élevé

<sup>(7)</sup> 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.

Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations  
ou pour toute autre information :

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)



## Répartition du patrimoine

### Répartition géographique (au 31/12/2023)



● PARIS INTRA-MUROS	71,6 %
● RÉGION PARISIENNE	23,6 %
● AUTRES RÉGIONS	4,8 %

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

	<b>BUREAUX</b>	93,0 %
	<b>COMMERCES</b>	7,0 %

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2024

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI Accès Valeur Pierre, réunie le 24 juin 2024, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (34,25 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire réunie sur première convocation le 24 juin 2024, n'ayant pu délibérer faute de quorum, l'assemblée générale extraordinaire s'est réunie en seconde lecture le 4 juillet 2024. Les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées, aucun quorum n'étant requis en seconde lecture.

À la suite de l'assemblée générale, la composition du conseil de surveillance demeure inchangée, à savoir :

- **Président** : Xavier-François DECROCCQ ;
- **Vice-président** : Georges BADER (*renouvellement lors de l'AG du 24 juin 2024*) ;
- **Membres** :
  - Jean-Luc ALEXANDRE ;
  - Claude BOULAND ;
  - Paul CHENEL (*renouvellement lors de l'AG du 24 juin 2024*) ;
  - Christophe COUTURIER ;
  - Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC (*renouvellement lors de l'AG du 24 juin 2024*) ;
  - Régis de LAROUILLIERE (*renouvellement lors de l'AG du 24 juin 2024*) ;
  - Paul LOURADOUR ;
  - Yves PERNOT ;
  - AXA Retraite Entreprise (*renouvellement lors de l'AG du 24 juin 2024*) - 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.

### 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2025, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2024 :

- soit par mail à [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas) ;
- soit par courrier 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 2024

### Évolution du patrimoine

#### Arbitrages du semestre

- Cession du 2-4, rue Louis David à Paris 16<sup>ème</sup> (75) : l'actif a été vendu le 2 mai 2024 pour 27,92 M€ net vendeur.
- Cession du 31, rue des Colonnes du Trône à Paris 12<sup>ème</sup> (75) : l'actif a été vendu le 4 juin 2024 pour 11,50 M€ net vendeur.
- Cession de l'immeuble Le Peripôle – Fontenay-sous-Bois (94) : l'actif a été vendu le 21 juin 2024 pour 757 K€ net vendeur.

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
17	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	3 426 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 890 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
9	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	2 877 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	6 600 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	38,1 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2024 (janvier - juin 2024)

	2S 2023	1S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	91,6 %	90,1 %	-1,5 points



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

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2024	2T 2024
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - 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>15/07/2023</b>
Revenus fonciers	6,36 €	5,9868 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	0,3732 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,00 €	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	0,1120 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>7,36 €</b>	<b>7,2480 €</b>

\* Prélèvé sur la prime de fusion (conformément à la septième résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte 2024 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 %

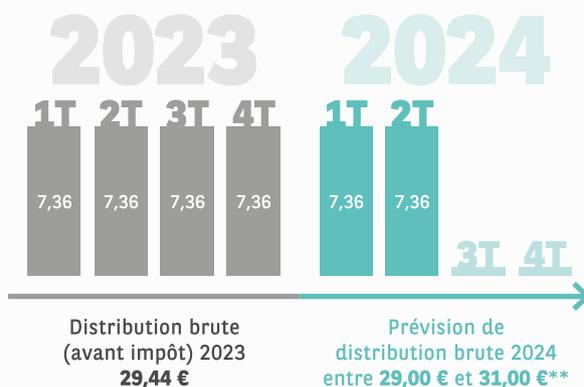
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : 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 0,0477696 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0641904 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,11196 €/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 2024

### Indicateurs du semestre

	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>840,00 €</b>
	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>764,99 €</b>
	<b>ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024</b>	
	Nombre de parts au 31/12/2023	2 391 334
	Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2024	+308
	Retraits du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	-
	Nombre de parts au 30/06/2024	2 391 642

**NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 30/06/2024)** **92 148**  
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) **SOIT 3,85 %**

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 92 148 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

### 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.

# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2024. 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 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.*

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

**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<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)

