



# Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



INVESTMENT  
MANAGEMENT

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Comme recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) à l'ensemble des acteurs du marché français des SCPI, la société de gestion a procédé à une campagne d'expertise du portefeuille immobilier de la SCPI Accès Valeur Pierre au 30 juin 2024. Ces expertises, réalisées auprès d'experts externes indépendants, révèlent une légère baisse de la valeur du patrimoine à périmètre constant, de -2,09 % au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Elles identifient des dynamiques contrastées, reflet du marché de l'immobilier commercial en France sur cette période. Les actifs parisiens, notamment ceux situés dans le « Quartier Central des Affaires » (44 % du patrimoine), enregistrent les baisses les plus contenues (-0,10 %). À l'opposé, les actifs situés en 1<sup>ère</sup> couronne parisienne subissent des baisses plus importantes (-7,23 %).

Ces évolutions confirment la stratégie de recentrage parisien initiée par la société de gestion dès 2018, à savoir augmenter la part des actifs situés à Paris « intra-muros » (actuellement 72 % du patrimoine).

Le prix de souscription de 840,00 €/part de la SCPI Accès Valeur Pierre était stable depuis le 12 septembre 2022. Le résultat des expertises fait apparaître un écart de 7,54 % par rapport à la valeur de reconstitution au 30 juin 2024 de 781,12 €/part.

Pour être au plus près de la valeur du patrimoine, la société de gestion a décidé de positionner le prix de souscription légèrement en dessous de la valeur de reconstitution, à -2,06 %, afin d'éviter une situation de surcote.

Conséquemment, le prix de souscription d'Accès Valeur Pierre a été ajusté à la baisse à 765,00 €/part à compter du 10 septembre 2024 (-8,93 % par rapport au précédent prix de souscription à 840,00 €), le prix de retrait s'élevant désormais à 696,69 €/part.

La société de gestion reste confiante dans la qualité du patrimoine de votre SCPI qui a prouvé sa résilience. La stratégie de modernisation des immeubles et de recentrage parisien, entreprise depuis 2018, est maintenue dans l'optique de faire tenir à Accès Valeur Pierre son rang de SCPI parisienne de référence.

Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition du trimestre

Pas d'acquisition ce trimestre.

### Cession du trimestre

Cession le 27 septembre 2024 de l'immeuble de bureaux situé au 105 rue Jules Guesde à Levallois-Perret (92) pour un montant de 13,45 M€ net vendeur.

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations et retrouvez toute la documentation sur

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



## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTIVITÉ LOCATIVE

#### ENTRÉES

**3** POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **290 K €**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **681 m<sup>2</sup>**

#### LIBÉRATIONS

**4** POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **570 K €**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **1 511 m<sup>2</sup>**

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup> 3T 2024 (JUILLET - SEPTEMBRE 2024)



**68** IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2024 **-1**

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,10 % et le TOF « BRUT » de 86,04 %.

### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(2)</sup>



<sup>(2)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant 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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
Jusqu'au 09/09/2024 **840,00 €/part**  
Depuis le 10/09/2024 **765,00 €/part**

**VALEUR DE RETRAIT**  
Jusqu'au 09/09/2024 **764,99 €/part**  
Depuis le 10/09/2024 **696,69 €/part**

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS**

Nombre de parts au 01/07/2024	2 391 642
Nouvelles parts souscrites au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	+21
Retraits du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	-293
Nombre de parts au 30/09/2024	2 391 370

**NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT** (au 30/09/2024)  
(% du nombre total de parts) **85 555**  
soit **3,6 %**

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 88 555 parts en attente de retrait au 30 septembre 2024.

# À L'AFFICHE CE TRIMESTRE

## Appel à candidatures au conseil de surveillance

3 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle 2025.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 30 parts de la SCPI Accès Valeur Pierre. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet (rubrique « Documentation ») et à compléter et signer le **dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2025** soit (i) par courrier à l'adresse suivante (cachet de La Poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Direction des Affaires Juridiques – 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex, soit (ii) par e-mail (version numérique desdits documents signés), via notre adresse dédiée : [candidature.scpi@realestate.bnpparibas](mailto:candidature.scpi@realestate.bnpparibas).

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2024
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>7,36 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>15/10/2024</b>
Revenus fonciers	6,2562 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1038 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,0311 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,3289 €

\* 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>
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 %

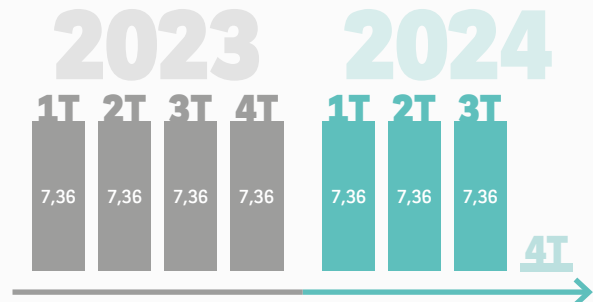
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPPCI. L'OPPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0133 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0179 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0311 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes de 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)



Distribution brute (avant impôt) 2023  
**29,44 €**

Sur la base du nouveau prix de la part de 765,00 € (depuis le 10 septembre 2024), la distribution prévisionnelle\*\* en 2024 est confirmée à 29,44 €/part, et représentera un taux de distribution brut annuel de 3,85 % pour tout nouveau souscripteur de la SCPI.

\*\* Les prévisions de dividendes 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

Contact : BNP Paribas REIM France  
Tél. : 01 55 65 23 55  
[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)



### 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 10 septembre 2024.

**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)