BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

Date : 27/07/2023

Sujet : **Questions & réponses sur l'ajustement du prix de la part de la SCPI Accimmo Pierre**

Auteurs : BNP Paribas REIM France
Destinataires : Tous publics (site Internet BNP Paribas REIM France)

FAQ – Accimmo Pierre

Document achevé d'être rédigé par BNP Paribas REIM France le 27 juillet 2023

A propos du changement du prix de la part

Pourquoi la valeur de la part de la SCPI Accimmo Pierre baisse-t-elle le 27 juillet 2023 ?

Les prix de l'immobilier varient comme ceux de toutes les classes d'actifs et la tendance actuelle (fin 2022 et 2023), sur l'ensemble de la place immobilière française, est plutôt dirigée à la baisse.

La hausse des taux décidée en 2022 par les principales banques centrales pour lutter contre l'inflation exerce à court terme des pressions négatives sur le prix de l'immobilier. A contrario, ce contexte d'inflation crée des conditions favorables à la hausse des loyers indexés sur celle-ci.

Dans ce contexte, il est naturel que le patrimoine de la SCPI Accimmo Pierre - comme celui de la grande majorité des SCPI de la place française - puisse être impacté par la baisse conjoncturelle de certains actifs dans certaines régions, avec une disparité entre les immeubles situés à Paris intramuros et ceux, par exemple, de la première couronne de la région parisienne.

Réglementairement, une SCPI expertise son patrimoine une fois par an, habituellement au 31 décembre chez BNP Paribas REIM France. BNP Paribas REIM France a diligenté une expertise au 30 juin 2023 de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI Accimmo Pierre afin d'identifier et, le cas échéant, prendre en compte l'évolution rapide des conditions de marché. Le résultat de ces expertises a été présenté le 26 juillet 2023 au Conseil de Surveillance de la SCPI et **la Société de Gestion a, par conséquent, décidé de modifier le prix de souscription pour le porter à 170,00 €/part à compter du 27 juillet 2023**, soit une variation de -17 % par rapport au prix actuel de la part. En parallèle, le nouveau prix de retrait s'établit désormais à 154,82 €/part.

Ces nouveaux prix de part reflètent la valeur des immeubles sous-jacents au 30 juin 2023 (la valeur de reconstitution se monte à 169,72 €/part) et permettent d'assurer l'équité entre les associés. En effet, un prix de retrait en forte surcote permettrait aux associés sortants de percevoir un montant de remboursement trop élevé par rapport à la valeur actuelle, au détriment des porteurs de part restants.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Quel est le rendement de la part de la SCPI Accimmo Pierre avec le nouveau prix de souscription ?

Pour rappel, la distribution prévisionnelle s'élève à 7,20 €/part en 2023, ce qui correspond à un taux de distribution d'environ 3,50 % sur la base du prix de souscription au 1er janvier 2023 de 205,00 €/part (méthodologie de l'ASPIM).

Sur la base du nouveau prix de souscription de 170,00 €/part, le taux de distribution sera de 4,24 %. 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 dividendes distribués par la SCPI Accimmo Pierre sont-ils impactés par la baisse du prix de la part ?

Non, les dividendes distribués trimestriellement aux associés ne sont pas affectés par la baisse du prix de la part. Les associés continueront à percevoir leurs revenus. En effet, les locataires continuent de verser leur loyer pour les locaux qu'ils occupent. Rappelons la qualité des locataires de la SCPI Accimmo Pierre qui sont majoritairement des entreprises de premier rang et variés.

Le prix de la part de la SCPI Accimmo Pierre pourrait-il à nouveau baisser ? Et notamment en décembre 2023 ?

Le nouveau prix de souscription de 170,00 €/part est désormais aligné sur la valeur de reconstitution (qui constitue la valeur intrinsèque de la SCPI pour un acquéreur) au 30 juin 2023, qui prend en compte les évolutions du marché immobilier à cette date. La situation à décembre 2023 dépendra de l'évolution générale des taux et de l'inflation.

La baisse du prix de la part est-elle assortie de nouvelles conditions de délai de jouissance ?

La société de gestion a décidé de réduire le délai de jouissance des parts à 1 mois (au lieu de 5 mois). L'investisseur bénéficie de la jouissance de ses parts le 1er jour du 2ème mois suivant sa souscription.

En effet, le délai nécessaire pour investir dans de nouveaux immeubles ne nécessite plus 6 mois de traitement compte tenu des nouvelles conditions du marché de l'immobilier. Enfin, la rémunération actuelle de la trésorerie réduit considérablement l'effet dilutif de la collecte non investie.

Quelle est la stratégie de la SCPI Accimmo Pierre dans ce contexte ?

La stratégie d'Accimmo Pierre est de détenir un portefeuille immobilier diversifié, au service de l'activité économique : bureaux, mais aussi parcs d'activité commerciale (retail parks), entrepôts logistiques et locaux d'activité, hôtels et actifs de loisirs, établissements de santé.

Depuis deux ans, la SCPI Accimmo Pierre a engagé une évolution de sa stratégie vers plus de diversification dans son patrimoine. L'objectif est de réduire la part des bureaux en renforçant les actifs plus relutifs répondant aux nouveaux usages et mode de consommation. Les parcs d'activité commerciale (retail parks), les entrepôts logistiques et les locaux d'activité, les hôtels et les autres actifs de loisirs, les établissements de santé bénéficient de fondamentaux immobiliers solides et de tendances structurelles positives (évolutions démographiques, mutations des modes de consommations, etc.).

En 2022, la SCPI a réalisé 6 acquisitions pour un investissement global de 596 M€ à un taux de rendement à l'acquisition de 5,20 % en moyenne. Les acquisitions les plus significatives ont été :

- le Club Med de l'Alpes d'Huez suite au rebond du tourisme,
- un portefeuille de 17 Décathlon et le centre commercial à ciel ouvert de Buchelay en Ile-de-France, dans le cadre de la stratégie d'acquisition de parcs d'activité commerciale (« Retail Parks »),
- un portefeuille de 23 établissements de santé, dans le cadre des tendances structurelles démographiques.

La part des actifs de diversification (hors bureaux) s'est accrue, passant de 18 % au 30/06/2021 à 30 % au 30/06/2023. L'objectif est d'arriver à une proportion de 50 % dans les prochaines années. Les valorisations du 30 juin 2023 valident pleinement cette conviction.

Les actifs de la diversification entreprise depuis quelques années résistent bien, avec des corrections de valeur plus limitées. La valeur des entrepôts logistiques baisse de 5,1 %, celle des hôtels et des actifs de loisirs se contracte de 3,7 %. Pour les parcs d'activité commerciale (« Retail Park ») et les établissements de santé, l'ajustement ne dépasse pas -2,0 %.
L'objectif reste, par ailleurs, de louer les immeubles à des locataires de premier rang et variés.

La qualité de la base locative et la stratégie de diversification permettent de bâtir une SCPI toujours plus solide et résiliente.

Est-ce que la note de risque SRI de la SCPI Accimmo Pierre va changer ?

La note de risque SRI de la SCPI Accimmo Pierre était de 3/7. La variation de la valeur de part entraîne un changement de note de risque de 4/7 à compter du 27 juillet 2023 ; pour rappel, et selon la méthodologie de la règlementation PRIIPS, le calcul du SRI repose sur des scénarios de performance fondés sur la volatilité historique sur les 15 dernières années[1].

En quelques mots, pouvez-vous nous dire ce que vous envisagez de l'évolution des marchés immobiliers fin 2023 et 2024 ?

En 2022, les prix de l'immobilier ont reculé en Europe et la hausse des loyers aura permis d'éviter un recul plus important des valeurs vénales des actifs. La correction s'est poursuivie au 1er semestre 2023, avec un impact attendu globalement aussi en baisse pour le 2nd semestre 2023.

Dans une perspective de stabilisation des taux financiers et de poursuite d'une inflation plus modérée, nos analystes anticipent l'entrée dans un cycle stable voire haussier pour certaines classes d'actifs à partir de 2024, notamment sur les secteurs de la santé, de l'hôtellerie, de la logistique ainsi que sur celui des bureaux dans les meilleurs quartiers d'affaires, ce qui pourra être favorable au patrimoine de la SCPI Accimmo Pierre.

La situation actuelle est-elle comparable à celle des années 1990 ?

L'immobilier est une classe d'actifs qui suit des cycles de hausse, de stabilité ou de baisse, souvent à l'instar des évolutions qu'on peut constater sur les marchés des taux d'intérêt.

Le marché immobilier a connu une forte et longue correction dans les années 1990, mais les conditions de l'époque étaient très différentes de celles d'aujourd'hui. Dans les année 90, nous avons observé un déséquilibre majeur entre l'offre et la demande d'actifs immobiliers, faisant pression sur les prix.

La situation actuelle est différente dans le sens où la baisse du secteur fait principalement suite à la politique de hausse des taux d'intérêt des grandes banques centrales.

Pour résumer :
La SCPI est un produit de rendement qui va continuer à distribuer des revenus issus des loyers et qui profitera de l'inflation par l'indexation des baux. De plus, la performance s'analyse sur le long terme, indépendamment des évolutions conjoncturelles du marché immobilier, portée essentiellement par les dividendes.

La valeur de reconstitution est la valeur sur laquelle le prix de la part est déterminée. Elle reprend la valeur vénale des immeubles ainsi que celle des actifs non immobiliers (trésorerie) sous déduction des dettes auxquelles sont ajoutés les frais d'acquisition et de commercialisation de la SCPI. Le prix de souscription par part d'une SCPI (frais inclus) est fixé dans un couloir réglementaire de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution

[1] *L'indicateur synthétique de risque (SRI) est fondé sur la volatilité historique du portefeuille au cours des 5 dernières années. La SCPI est classée dans la catégorie 4 en raison de son exposition dans les actifs immobiliers. Son profil rendement/risque est modéré. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés.*
Source des données : BNP Paribas REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures / Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs / L'indicateur synthétique de risque et de rendement : 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. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés.

AVERTISSEMENT : La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans. La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts. Le placement est investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide. L'investisseur est averti que ce véhicule d'investissement présente un risque de perte en capital et qu'avant de souscrire, il convient de lire attentivement la documentation réglementaire pour une description plus complète des risques.