



**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire  
de BNP Paribas REIM France



# Accès Valeur Pierre



**Boulogne-Billancourt, le 12 octobre 2023**

Chère associée, cher associé,

Au cours des dernières années, le contexte de taux bas qui prévalait a largement contribué à la hausse des valeurs immobilières. La lutte contre l'inflation a conduit les principales Banques Centrales dans le monde à augmenter les taux monétaires directeurs. L'ampleur et la vitesse de l'augmentation des taux d'intérêt exercent, à court terme, des pressions négatives sur le prix de l'immobilier<sup>(1)</sup> depuis l'été 2022.

Ce changement de paradigme s'est accéléré ces derniers mois comme en témoigne par exemple le ralentissement des transactions en immobilier d'entreprise, ou encore des indicateurs de baisse des prix dans plusieurs secteurs géographiques.

Votre société de gestion a, par conséquent, décidé de lancer une campagne d'expertise immobilière exceptionnelle au 30 juin 2023. Il en résulte une baisse contenue de la valeur du patrimoine, à périmètre constant, de -4,8 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Pour rappel, la valeur du patrimoine était restée stable en 2022. La baisse de valeur s'explique principalement par celle des bureaux situés en 1<sup>er</sup> Couronne de Paris, qui sont minoritaires dans le patrimoine de la SCPI. Les actifs parisiens, qui sont majoritaires, montrent une belle résilience.

La valeur de reconstitution<sup>(2)</sup> s'établit conséquemment à 847,24 € par part au 30 juin 2023. **Le prix de souscription de la part de 840,00 € reste ainsi inférieur de 0,85 % à la valeur de reconstitution, ce qui justifie son maintien.**

Au 30 juin 2023, les immeubles situés à Paris intra-muros représentent désormais 71 % de la valeur du patrimoine de votre SCPI, dont 41 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris. **La politique ambitieuse de travaux se poursuit avec pour triple objectif l'augmentation des loyers, la croissance des valeurs vénales et l'excellence environnementale.** Par exemple, trois chantiers majeurs à Paris intra-muros seront lancés prochainement. Sur ces projets, le potentiel de hausse des loyers est important.

L'évolution des valeurs immobilières n'affecte pas la perception des loyers. Les immeubles de la SCPI sont majoritairement loués à des locataires de qualité : des entreprises de premier rang et variées, avec notamment de grands acteurs du secteur du luxe. **Ainsi, la prévision de distribution pour 2023 est confirmée : entre 29,00 € et 31,00 € par part, soit une progression par rapport à la distribution de 26,00 € par part versée en 2022.**

Dans l'environnement actuel, **le maintien du prix de la part et la hausse de la distribution**, tout comme **sa première place dans le classement 2023 des meilleures SCPI de bureaux selon le magazine Le Particulier**, montrent la pertinence de la stratégie résolument parisienne d'Accès Valeur Pierre. Nous poursuivons donc notre objectif de développer un patrimoine d'exception recherché par les locataires et les investisseurs.



**PRIX DE SOUSCRIPTION  
INCHANGÉ DEPUIS  
LE 12 SEPTEMBRE 2022**

**840,00 €  
stable**



**VALEUR DU PATRIMOINE  
AU 30 SEPTEMBRE 2023<sup>(3)</sup>**

**1,9 Mds €**



**71 %  
SITUÉS À PARIS INTRA-MUROS  
DONT  
41 %  
DANS LE QUARTIER  
CENTRALE DES AFFAIRES**

*Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. 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. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).*

<sup>(1)</sup> Les taux de rendement immobilier s'établissent notamment par rapport aux taux d'intérêt (OAT 10 ans par exemple). Lorsque les taux d'intérêt augmentent, les taux de rendement immobilier peuvent aussi augmenter, ce qui conduit à une baisse des prix.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond aux capitaux à engager pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, augmentée des actifs non immobiliers et diminuée des dettes, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à acquitter la SCPI pour acquérir ces mêmes immeubles et la commission de souscription.

<sup>(3)</sup> Sur la base des expertises au 30 juin 2023.



# Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

### Maintien du prix de souscription

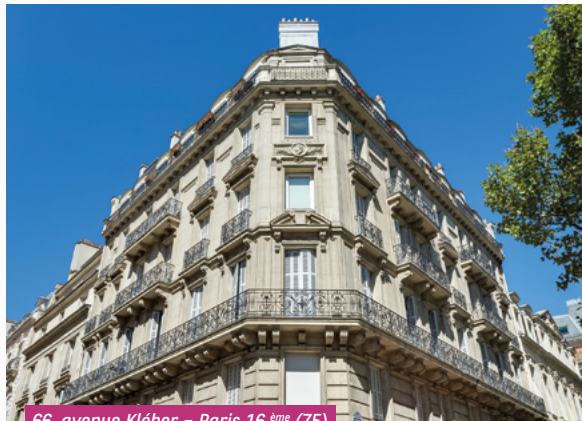
À la suite de la campagne d'expertise immobilière, la valeur de reconstitution au 30 juin 2023 s'élève à 847,24 € par part. Le prix de souscription est donc maintenu à 840,00 € par part, en légère décote par rapport à la valeur de reconstitution actualisée.

### Réduction du délai de jouissance

BNP Paribas REIM France a décidé de réduire le délai de jouissance des parts de la SCPI Accès Valeur Pierre, à compter du 4 octobre 2023.

Désormais, 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 (contre une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du sixième mois précédemment).

Par exemple, pour une souscription dont les fonds sont encaissés en novembre 2023, la jouissance des parts est ramenée au 1<sup>er</sup> janvier 2024.



66, avenue Kléber - Paris 16<sup>ème</sup> (75)

Le conseil de surveillance du 12 octobre 2023 a autorisé la modification des valeurs représentatives de la SCPI en cours d'année :

	31/12/2022 (en K€)	soit en €/part	30/06/2023 (en K€)	soit en €/part	Variation de la valeur par part (en %)
Valeur de réalisation	1 778	743,75	1 670	696,65	-6,33 %
Valeur de reconstitution	2 153	900,69	2 031	847,24	-5,93 %

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

**ENTRÉES**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **2 344 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **3 665 m<sup>2</sup>**

**LIBÉRATIONS**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **488 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **1 094 m<sup>2</sup>**

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) 3T 2023 (JUILLET - SEPTEMBRE 2023)

TOF « ASPIM » **92,21 %**

- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **86,18 %**
- DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **5,90 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **6,04 %**
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **0,00 %**

**LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 7,79 %**

**72 IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE<sup>(2)</sup> VS 30 JUIN 2023**

### MARCHÉ DES PARTS

**PRIX DE SOUSCRIPTION 840,00 €/part**

**VALEUR DE RETRAIT 764,99 €/part**

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS**

Nombre de parts au 30/06/2023 **2 397 522**

Nouvelles parts souscrites au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 **+8 687**

Retraits du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 **-14 740**

Nombre de parts au 30/09/2023 **2 391 469**



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

# À L'AFFICHE CE TRIMESTRE

## Appel à candidatures au conseil de surveillance

5 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

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 et à compléter et signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance**. Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2024** soit (i) **par courrier recommandé** à l'adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex, soit (ii) **par e-mail** (version numérisée 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 2023
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>7,36 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>15/10/2023</b>
Revenus fonciers	6,2049 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1551 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(2)</sup>	0,0465 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>7,3135 €</b>

\* Prélèvé 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)

<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 %

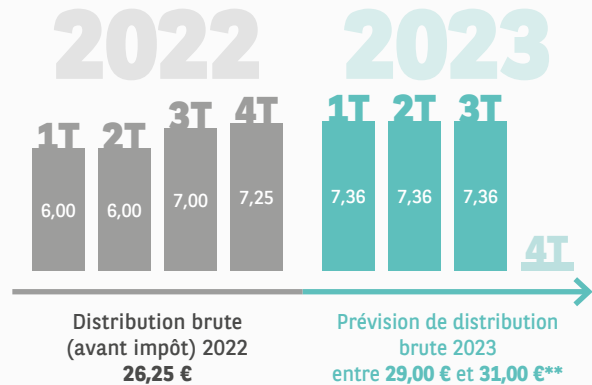
<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : 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 3<sup>ème</sup> 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 %). Ces retenues à la source (0,0465 €/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.

## 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<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)

