



## Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

24-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2024  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Accès Valeur Pierre a continué au 2<sup>ème</sup> semestre 2024 sa stratégie de recentrage parisien avec la cession de deux actifs situés en 1<sup>ère</sup> couronne parisienne.

La distribution 2024 est confirmée à 29,44 €/part\* soit un taux de distribution de 3,85 % sur la base du prix de part en vigueur aujourd'hui et de 3,50 % sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

La stratégie de votre SCPI sera poursuivie en 2025, à savoir : la modernisation du patrimoine par la conduite de restructurations créatrices de valeur, le recentrage parisien, l'adaptation des immeubles aux enjeux environnementaux et aux nouvelles attentes des utilisateurs.



52, rue de Monceau - Paris (75)

### À L'AFFICHE CE SEMESTRE

#### E-Convocation

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'opter pour la convocation et le vote par voie électronique pour les assemblées générales de votre SCPI. Il vous suffit de nous retourner le formulaire disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) (rubrique [Documentation/Autres informations réglementaires](#)), dûment complété et signé.

#### Déclaration fiscale 2024 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2025

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 2024 au cours du deuxième trimestre 2025 par courrier et sur votre Espace Client.

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

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

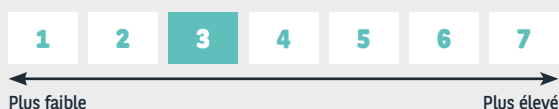
### PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	CAPITAL STATUTAIRE	547 615 486 €
	NOMBRE DE PARTS	2 391 334
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 501
	VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>	1 779 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES <sup>(2)</sup> VS S1 2024	67 -2
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup>	198 137 m <sup>2</sup>
	NOMBRE DE LOCATAIRES	234
	MONTANT D'ENDETTEMENT	294 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 30 juin 2024 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2024 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> Y compris les immeubles détenus en indirect.

#### INDICATEUR DE RISQUE <sup>(3)</sup>



<sup>(3)</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.

#### PERFORMANCES 2024 <sup>(4)\*</sup>

<sup>(4)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	TRI <sup>(5)</sup>	5 ans	+5,29 %
		10 ans	+7,92 %

<sup>(5)</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).

	TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(6)</sup>	3,50 %
	Total de la distribution brute	29,44 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(7)</sup>	4,00 €/part

<sup>(6)</sup> Le taux de distribution défini par l'ASPIIM 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 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>(7)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

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

Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

## INDICATEURS CLÉS



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE** (3T + 4T 2024)

14,72 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 2S 2024**  
(JUIL. - DÉC. 2024)

88,7 %



**PRIX DE SOUSCRIPTION  
JUSQU'AU 09/09/2024**

840,00 €/part

**PRIX DE SOUSCRIPTION  
DEPUIS LE 10/09/2024**

765,00 €/part



**VALEUR DE RETRAIT  
JUSQU'AU 09/09/2024**

764,99 €/part

**VALEUR DE RETRAIT  
DEPUIS LE 10/09/2024**

696,69 €/part



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

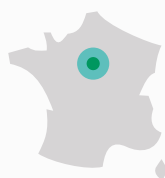
-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\*



● PARIS INTRA-MUROS	73,6 %
● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	21,3 %
● AUTRES RÉGIONS	5,0 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénale connues.

#### Répartition par type d'actif\*



**BUREAUX**

92,4 %



**COMMERCES**

7,6 %

### Évolution du patrimoine

#### Investissements du semestre

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du deuxième semestre.

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

#### Cessions du semestre

- Cession de l'actif situé 105, rue Jules Guesde à Levallois-Perret (92) le 27 septembre 2024 pour 13,45 M€ net vendeur ;
- Cession de l'actif situé 68, rue Marjolin à Levallois-Perret (92) le 30 octobre 2024 pour 22,97 M€ net vendeur.

### Activité locative



3

#### ENTRÉES

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 257 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 743 m<sup>2</sup>



7

#### LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 2 281 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 4 066 m<sup>2</sup>

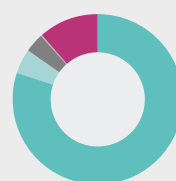


#### LOYERS FACTURÉS

39,6 M€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2024 (juillet - décembre 2024)

	1S 2024	2S 2024	Variation
TOF « ASPIM »	90,1 %	88,7 %	-1,4 point



TOF « ASPIM »	88,74 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	84,83 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	4,57 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	3,76 %
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	0,15 %

**LOCAUX DISPONIBLES  
À LA LOCATION** 11,26 %

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 90,1 % et le TOF « BRUT » de 86,0 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	3T 2024	4T 2024
<b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>7,36 €</b>	<b>7,36 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>15/10/2024</b>	<b>15/01/2025</b>
Revenus fonciers	6,2562 €	5,9196 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,1038 €	0,4404 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0311 €	0,1321 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,3289 €	7,2279 €

\* 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 %

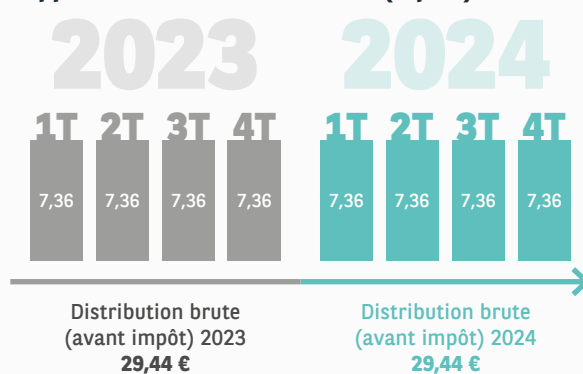
Intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCCI. L'OPCCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCCI. 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, 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 %). Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0564 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0757 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1633 €/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

## MARCHÉ DES PARTS



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

<b>Nombre de parts au 31/12/2023</b>	<b>2 391 334</b>
Nouvelles parts souscrites au 1 <sup>er</sup> semestre 2024	+308
Retraits exécutés du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	-
<b>Nombre de parts au 30/06/2024</b>	<b>2 391 642</b>
Nouvelles parts souscrites au 2 <sup>ème</sup> semestre 2024	+204
Retraits exécutés du 2 <sup>ème</sup> semestre 2024	-512
<b>Nombre de parts au 31/12/2024</b>	<b>2 391 334</b>

<b>Total des nouvelles parts souscrites sur l'année</b>	<b>+512</b>
<b>Total des retraits exécutés sur l'année</b>	<b>-512</b>



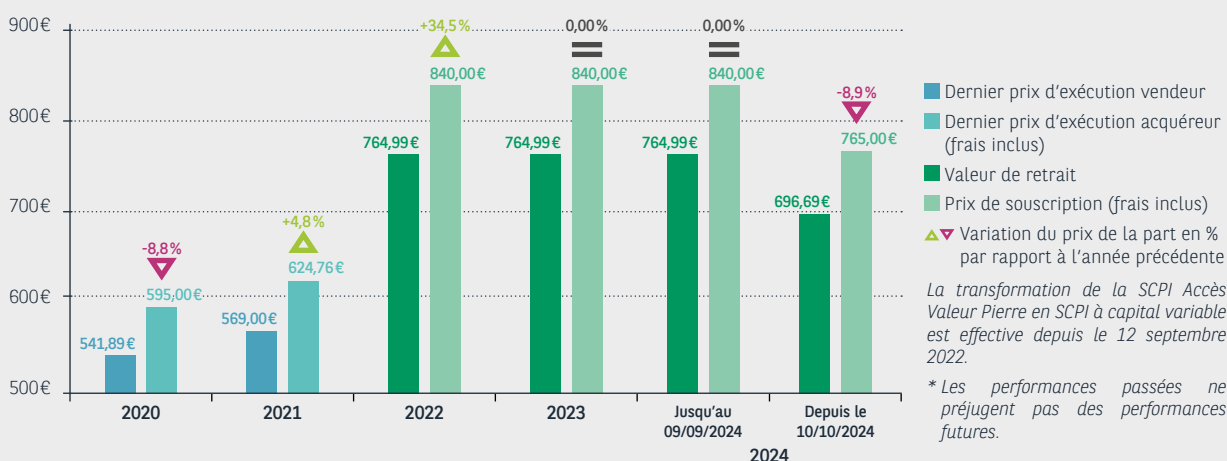
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/12/2024)</b>	<b>96 179</b>
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 4,0%

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 96 179 parts en attente de retrait au 31 décembre 2024.

### Indicateurs historiques

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



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

## Conditions de souscription

La société est à capital variable. Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le montant minimum de parts à souscrire est d'une part y compris pour les nouveaux associés. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la société a atteint son capital social statutaire. Les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

Par exemple : pour une souscription datée d'octobre 2024, les parts ont porté jouissance au 1<sup>er</sup> décembre 2024.

### Du 4 octobre 2023 au 9 septembre 2024

Valeur nominale 229,00 €  
Prime d'émission 611,00 €  
Prix de souscription 840,00 €

### Depuis le 10 septembre 2024

Valeur nominale 229,00 €  
Prime d'émission 536,00 €  
Prix de souscription 765,00 €

**Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 8,93 % HT (10,72 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription est prélevée sur le produit de chaque souscription.**

## Conditions de retrait ou de cession directe

### Conditions de retrait des parts

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT en vigueur.

Le bulletin de retrait signé doit être adressé par le client ou le distributeur à la société de gestion par email à l'adresse [retrait-reim@realestate.bnpparibas](mailto:retrait-reim@realestate.bnpparibas) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que la demande soit valablement inscrite sur le registre des ordres, le dossier doit être complet. En cas de nantissement des parts, la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise. Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de parts et dans les limites de la clause de variabilité. Les parts remboursées seront annulées et porteront jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

### Conditions de cession directe

Le client peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier par la société de gestion. Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ». Une demande mentionnant le nom, prénom, date de naissance, secteur d'activité et nationalité de l'acquéreur ainsi que le nombre de parts cédées et le prix de cession doit être adressée par mail à l'adresse [retrait-reim@realestate.bnpparibas](mailto:retrait-reim@realestate.bnpparibas) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Les conditions de vente sont librement fixées par les deux parties sans intervention de la société de gestion. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement (5 % du prix de cession versés au Trésor Public).

Une commission de cession de 180 € TTC pour frais de dossier sera appliquée par la société de gestion.

Les donations/successions portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement.

**Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)**

## 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.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (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.com](http://www.reim.bnpparibas.com)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

### 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.

**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.com](http://www.reim.bnpparibas.com) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)