



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

BILAN 2024

Le mot de la société de gestion

Votre SCPI Accès Valeur Pierre détient un patrimoine d'une valeur de 1,7 milliard d'euros au 31 décembre 2024 composé majoritairement de bureaux, principalement localisés à Paris (73,6 % dont 46 % dans le quartier central des affaires).

L'année 2024 aura été marquée par un contexte de marché défavorable sur l'ensemble des classes d'actifs et sur toutes les localisations. Dans ce contexte et par suite de la diminution des valeurs vénales du patrimoine immobilier en juin 2024, votre SCPI a enregistré une baisse de son prix de part de 8,9 % le 10 septembre 2024.

Le second semestre 2024 a été lui marqué par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec plusieurs baisses consécutives des taux directeurs.

La distribution brute 2024 de votre SCPI s'établit à 29,66 €/part, soit 3,88 % sur le prix de part actuel et devrait être maintenue en 2025.

Nous continuons de travailler à l'amélioration du taux d'occupation via les travaux de restructuration des actifs stratégiques du fonds et leur commercialisation locative en tirant partie du contexte de marché favorable sur ces localisations.

Chiffres clés 2024

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2024

€	CAPITALISATION⁽¹⁾	1 829 M€
	VALEUR VÉNALE	1 770 M€
	SOIT	740,17 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	1 521 M€
	SOIT	636,10 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	1 850 M€
	SOIT	773,74 €/part
	VALEUR IFI	636,10 €/part

⁽¹⁾ Sur la base du prix de souscription en vigueur au 31/12/2024 (765,00 €/part).

RÉSULTATS FINANCIERS 2024

	PRODUITS IMMOBILIERS	101,8 M€
	DONT LOYERS	77,6 M€
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	55,9 M€
	SOIT	23,39 €/part
	DISTRIBUTION BRUTE	70,9 M€
	SOIT	29,66 €/part
	REPORT À NOUVEAU	10,93 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	5,16 mois ⁽²⁾

⁽²⁾ Hors prime de fusion et hors fiscalité sur les plus-values.

PERFORMANCES 2024

	TRI⁽³⁾	5 ans	+5,29 %
		10 ans	+7,92 %

⁽³⁾ 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⁽⁴⁾	3,53 %
	Total de la distribution brute	29,66 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁵⁾	4,22 €/part

⁽⁴⁾ Le taux de distribution, selon la nouvelle méthodologie définie 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 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

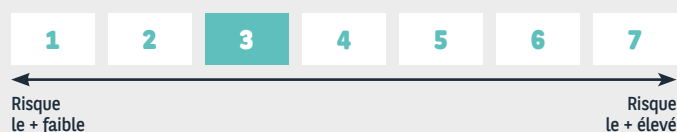
⁽⁵⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁶⁾	-0,71 %
--	--	---------

⁽⁶⁾ 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.

	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2024	89,4 %
--	---	--------

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁷⁾



⁽⁷⁾ 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 2024

	NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉES SUR L'ANNÉE (NETTE DES RETRAITS)	-
	PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2024	765,00 €/part
	VALEUR DE RETRAIT À FIN 2024	696,69 €/part

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.

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

www.reim.bnpparibas.com

* 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.

LE PREMIER TRIMESTRE 2025

Évolution du patrimoine

Ce premier trimestre confirme un regain d'optimisme avec 3,4 milliards d'euros* investis soit une progression de 60 % par rapport au premier trimestre 2024. Avec 1,4 milliard d'euros* investis, le bureau (principale typologie de votre SCPI), en hausse de 50 %, semble retrouver l'appétit des investisseurs.

Dans ce contexte, la société de gestion a vendu le 10 mars 2025 l'immeuble situé 17 bis, rue Joseph de Maistre - Paris 18^{ème} pour un montant de 12,7 M€ net vendeur afin d'offrir aux associés de nouvelles plus-values. Le premier trimestre 2025 a été également marqué par la signature d'une promesse de vente le 23 janvier 2025 sur l'immeuble 68, boulevard Saint-Marcel - Paris 4^{ème} pour un montant de 4,38 M€ net vendeur.

La SCPI Accès Valeur Pierre a renouvelé le bail de l'immeuble 3, place Valois - Paris 1^{er}, profitant des conditions de marchés locatives très favorables avec un loyer en augmentation de près de 24 %.

* Source des données : CBRE.

À l'affiche ce trimestre

Déclaration des revenus 2024 et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Pour vous accompagner dans la déclaration des revenus de vos SCPI, pensez à vous munir du « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2024 de vos SCPI** » qui vous est adressé par courrier par la société de gestion et mis à disposition dans votre **Espace Client** avec notre **guide explicatif** pour la déclaration des revenus 2024 de vos SCPI.



Retrouvez également notre guide sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » puis « Fiscalité SCPI ».

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. Cet impôt **s'applique donc sur tous les biens et droits immobiliers détenus au 1^{er} janvier, y compris les parts de SCPI qui sont considérées comme un placement immobilier.**

En effet, l'IFI s'applique sur la valeur des parts de SCPI investies en immobilier, ce qui implique de déclarer chaque année la « **valeur IFI par part** » communiquée par la société de gestion. Cette valeur, multipliée par le nombre de parts détenues, détermine la base taxable de l'IFI.

Retrouvez les modalités de calcul de l'IFI sur notre site internet, rubrique « **Actualités** » : www.reim.bnpparibas.com.

À noter : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

La valeur IFI de la SCPI Accès Valeur Pierre s'établit à **636,10 €/part** au 31 décembre 2024.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉES



5

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **1,2 M€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **1 658 m²**

LIBÉRATIONS



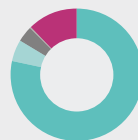
5

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **2,2 M€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **3 977 m²**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 1T 2025 (JANV. - MARS 2025)

TOF « ASPIM »

87,82 %



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **83,83 %**
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **5,28 %**
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **3,69 %**
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **0,30 %**

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION **12,18 %**



66

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE⁽²⁾
VS 31 DÉC. 2024

-1

⁽¹⁾ Rappel : au 2^{ème} semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 88,7 %.

⁽²⁾ Y compris les immeubles détenus en indirect.

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

765,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT

696,69 €/part



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 31/12/2024 **2 391 334**

Nouvelles parts souscrites au 1^{er} trimestre 2025 **+734**

Retraits du 1^{er} trimestre 2025 **-734**

Nombre de parts au 31/03/2025 **2 391 334**



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 31/03/2025) (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

108 880
SOIT 4,55%

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 108 880 parts en attente de retrait au 31 mars 2025.



Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **16 juin 2025 à 10h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un **accès rapide et sécurisé** aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien : **TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE**

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics.

Une solution à portée de main pour participer activement dans la vie de votre SCPI.

N'oubliez pas de cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.



En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	7,36 €
DATE DE VERSEMENT	15/04/2025
Revenus fonciers	5,8275 €
Revenus financiers ⁽¹⁾	0,2925 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,24 €
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽²⁾	0,0878 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,27 €

* Prélèvement sur la prime de fusion (conformément à la septième résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire 2024 de la SCPI).

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	7,49 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	7,36 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	0,13 €
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	81,7 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	18,3 %

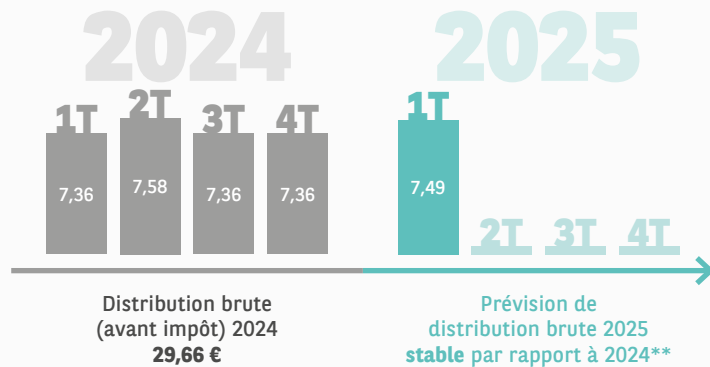
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition 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 0,0374 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0503 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0878 €/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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ 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 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.

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



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) 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 23 janvier 2025.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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 - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Tintabule - avril 2025