

Date : 11/02/2025

Sujet : Stabilité des valeurs et de la distribution : nos convictions fortes pour nos SCPI

Auteur : BNP Paribas REIM France

Destinataires : Tous publics

Document d'information

Stabilité des valeurs et de la distribution : nos convictions fortes pour nos SCPI

BNP Paribas REIM France maintient la valeur de part de ses SCPI à la suite des expertises de fin 2024

En conséquence de la hausse brutale des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne depuis 2023, BNP Paribas REIM France avait fait le choix dès l'été 2023 et en 2024 d'ajuster à la baisse le prix de part de ses SCPI pour refléter les évolutions du marché immobilier.

Fin décembre 2024, BNP Paribas REIM France a procédé à une nouvelle campagne d'expertise du patrimoine immobilier de ses SCPI, conformément à la réglementation. Les trois SCPI à capital variable affichent des évolutions de valeur stables par rapport au 30 juin 2024 : **Accès Valeur Pierre (0%), Accimmo Pierre (-0,13%) et Opus Real (-0,56%)**.

Les résultats de cette évaluation confirment la stabilité des valeurs d'expertise par rapport à celles établies au 30 juin 2024. BNP Paribas REIM France maintient donc les prix de souscription des parts de ses SCPI à capital variable.

Les distributions réalisées au titre de l'année 2024 ont été en ligne avec celles annoncées en mars 2024. BNP Paribas REIM France estime, à date, être en mesure de maintenir ces niveaux de taux de distribution en 2025.

En détails :

	Accès Valeur Pierre	Accimmo Pierre	Opus Real
	Une SCPI à capital variable disposant d'un patrimoine majoritairement investi dans la pierre de taille parisienne	Une SCPI à capital variable qui poursuit sa stratégie de diversification et s'adapte aux nouvelles orientations du marché	Une SCPI à capital variable regroupant des actifs récents situés en Allemagne, avec de fortes caractéristiques environnementales
Distribution 2024	29,66 €/part	6,60 €/part	59,22 €/part
Taux de distribution 2024	3,53% (*)	3,88% (*)	3,22% (*)
Taux de distribution prévisionnel 2025	3,88% (**)	4,68% (**)	3,64% (**)
TOF*** moyen 2024	89,42%	91,36%	94,80%
Prix de souscription	765,00 €	141,00 €	1 625,00 €
Valeur de retrait	696,69 €	128,41 €	1 479,89 €

(*) Taux de distribution brut ASPIM 2024 sur la base du prix de souscription au 1/01/2024

(**) Taux de distribution brut prévisionnel pour tout nouveau souscripteur sur la base du prix de souscription au 1/01/2025

(***) Taux d'occupation financier

Une gestion dynamique de nos actifs immobiliers et de nos portefeuilles

Une **gestion active et opportuniste** est essentielle pour adapter notre portefeuille d'actifs dans un **environnement économique incertain**. Cela est gage de l'attractivité des actifs immobiliers que nous gérons, de la stabilité des loyers et, in fine de la **performance distributive de notre gamme de produits**.

La **gestion active des portefeuilles immobiliers de nos SCPI** s'est traduite par

1. **Une politique de travaux pour valoriser les actifs** : plus de 150M€ de travaux réalisés en 2024, avec plus de 50 actifs concernés par des engagements significatifs (supérieurs à 100 K€). Ces actes de gestion sur le portefeuille immobilier nous ont permis de signer 152 contrats locatifs en 2024 dont la moitié avec de nouveaux locataires ; le TOF*** moyen affiché est d'environ 90%, toutes SCPI confondues.
2. **Une stratégie de cession** des immeubles les moins performants du fait de leur localisation ou ne correspondant plus aux attentes des locataires.
3. **Des actions de rotation des portefeuilles** qui ont permis de développer la diversification et la résilience des actifs, avec pour objectif principal d'optimiser le rendement. Spécifiquement pour la **SCPI Accimmo Pierre**, nous avons décidé d'accélérer le rythme de la diversification du patrimoine au profit de secteurs alternatifs comme l'hôtellerie, la santé et la logistique afin de réduire à moyen terme l'exposition au secteur des bureaux pour le porter à moins de 50% (contre 68,6% actuellement et 86,7% il y a trois ans).

Nos convictions pour 2025

Sur les marchés immobiliers

Le principal signal positif vient des interventions de la Banque centrale européenne (BCE) qui a décidé quatre baisses de ses taux directeurs en 2024. Cette politique a été poursuivie début 2025, par une nouvelle baisse de 25 points de base. **Malgré une situation politique et économique incertaine, la confiance revient progressivement sur l'investissement immobilier avec des volumes de transactions attendus en hausse de 20% cette année en Europe par rapport à 2024. L'année 2025 semble donc amorcer un retournement positif.**

Sur notre offre

Nous sommes confiants pour l'année 2025 et mettrons particulièrement l'accent sur :

- **La diversification sectorielle** : l'objectif est de renforcer nos positions sur la santé et les résidences gérées qui sont moins sensibles aux cycles économiques et d'accroître l'exposition aux secteurs de la logistique, des loisirs et de l'hôtellerie de plein air qui disposent d'importantes perspectives de croissance.
- **L'innovation de notre offre** : lancer de nouveaux produits, diversifiés géographiquement en Europe et dans les pays de l'OCDE, avec des supports qui permettront la mise en place d'une épargne programmée.

BNP Paribas REIM France propose une gamme diversifiée de solutions d'investissement permettant d'accompagner les investisseurs dans la construction de leur épargne immobilière. Cette gamme s'articule autour de plusieurs SCPI et OPCI qui offrent des couples de rendement / risque différents, de la pierre de taille parisienne à l'immobilier diversifié européen.

(***) Taux d'occupation financier

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.

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.
