

ACCÈS VALEUR PIERRE RAPPORT ANNUEL 2025



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

ORGANES DE GOUVERNANCE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

n°300 794 278 RCS NANTERRE

Agrément AMF

en qualité de société de gestion de portefeuille n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

La société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

DIRECTOIRE

Timothée RAULY, Président du Directoire*

Valentin MEYER, Directeur Général

Guillaume DELATTRE, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sylvie PITTICCO, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Henri ROMNICIANU, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

** Depuis le 1^{er} janvier 2026, Timothée Raully exerce la fonction de Président du Directoire de BNP Paribas REIM France, en remplacement de Jean-Maxime Jouis.*

CONSEIL DE SURVEILLANCE

David BOUCHOUCHA, Président du Conseil de surveillance

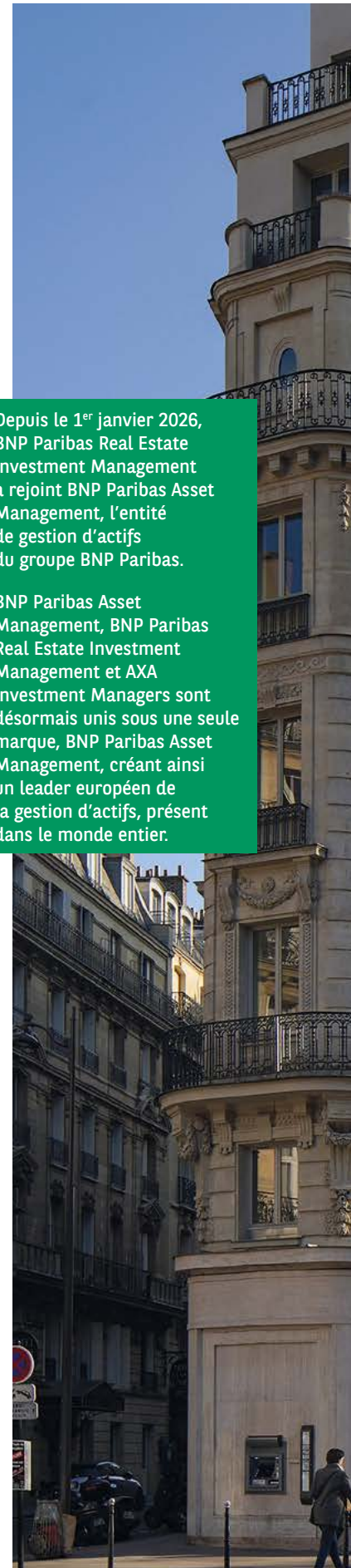
Anne BON, Vice-Président du Conseil de surveillance

Harold DE VILLEMANDY

Colisée Gérance représentée par **Guillaume DEFRANCE**

Depuis le 1^{er} janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Real Estate Investment Management et AXA Investment Managers sont désormais unis sous une seule marque, BNP Paribas Asset Management, créant ainsi un leader européen de la gestion d'actifs, présent dans le monde entier.



45, avenue Kléber - Paris (75016)

ACCÈS VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital social

567 615 486 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

n°317 326 155 RCS NANTERRE

Visa AMF

SCPI n°22-14 en date du 26 août 2022 –
Note d'information actualisée le 1^{er} janvier 2026

Conseil de surveillance

Président

Xavier-François DECROCQ

Vice-Président

Georges BADER

Membres

- Jean-Luc ALEXANDRE
- Christophe COUTURIER
- Paul CHENEL
- Charles-Emmanuel D'ADHEMAR DE CRANSAC
- Régis de LAROUILLIERE
- Paul LOURADOUR
- Yves PERNOT
- AXA France VIE, représentée par Romain AIGLON
- SACRA, représentée par Stève BAUMANN

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA

Tour Egho - 2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

BNP PARIBAS S.A.

16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

131, avenue de Wagram
75017 PARIS

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 et présente un pourcentage minimum de 1 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/acces-valeur-pierre>



SOMMAIRE

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	16
La conjoncture économique	16
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France	16
Le marché locatif du bureau	17
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
Patrimoine	18
Situation locative	20
Endettement et levier	21
Dettes et autres engagements (ratio ASPIM)	22
Résultat et distribution	22
Capital et marché des parts	24
Événements postérieurs à la clôture	25
Assemblée générale	25
Tableaux complémentaires	26
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	28

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	32
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	34
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025	36
État du patrimoine	36
Variation des capitaux propres	38
Compte de résultat	38
Annexe financière de la SCPI Accès Valeur Pierre au 31 décembre 2025	41
Informations sur l'état du patrimoine	43
Informations sur la variation des capitaux propres	46
Informations sur le compte de résultat	47
Informations diverses	48
Descriptif du patrimoine au 31 décembre 2025	50
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 JUIN 2026	54
De la compétence de l'assemblée générale ordinaire	54
De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire	58
ANNEXE SFDR	62
GLOSSAIRE	70

AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉDITORIAL

Chère associée, cher associé,

Le rapport que vous avez entre les mains retrace l'ensemble des étapes parcourues par votre SCPI Accès Valeur Pierre au cours de 2025, une année qui fut, encore une fois, marquée par l'incertitude aux niveaux des marchés. Dans ce cadre-là, il est toujours sage de rappeler ce qui reste communément reconnu, à savoir qu'un retour aux fondamentaux demeure la solution de raison lorsque l'instabilité tend à s'installer. Dans le cas d'Accès Valeur Pierre, les fondamentaux immobiliers se résument en un mot, celui de la « Centralité ».

Au 31 décembre 2025, la SCPI Accès Valeur Pierre détient un patrimoine de 1 743 M€, dont l'essentiel est composé de 71,4 % de bureaux dans Paris dont 49 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA), soit le secteur géographique le plus recherché par les utilisateurs de bureaux actuellement.

À titre d'exemple d'adresses parisiennes prestigieuses et centrales où votre SCPI détient des immeubles, nous pouvons citer l'avenue de Wagram, la place de la Madeleine, la place Valois mais également le boulevard des Capucines.

L'année 2025 aura ainsi été marquée par un double contexte d'instabilité : au niveau géopolitique international mais également à l'échelle politique en France. Dans ce contexte, nous analysons les répercussions sur notre marché immobilier et suivons de très près les taux d'intérêts, car ceux-ci sont, avec les loyers, une composante essentielle de la valorisation de votre patrimoine. Après plusieurs cycles de baisses amorcées en 2024, plusieurs réductions ont également été actées en 2025, les taux directeurs de la banque centrale Européenne ont amorcé une phase de pause dès juin 2025, confirmant ainsi le signal de la stabilisation du marché immobilier.

Sur ces bases, l'exercice de valorisation du patrimoine immobilier réalisé par des experts indépendants a fait ressortir une variation de la valeur vénale, à périmètre constant, de 22,5 M€, en progression de 1,34 % par rapport à fin 2024. Cette progression est liée au caractère essentiellement parisien du patrimoine de la SCPI, un marché qui a concentré une bonne partie des transactions de l'année.

En effet, le volume d'investissement enregistré par le marché s'est établi à 17 milliards pour l'année 2025, reflétant une reprise timide, essentiellement portée par l'immobilier Parisien puisque 53 % des volumes d'investissement en bureaux se sont concentrés dans le Quartier Central des Affaires. D'ailleurs, plusieurs transactions d'actifs emblématiques ont été effectuées à Paris par des foncières ou des institutionnels cette année, marquant le retour des fonds d'investissement et confirmant l'adage immobilier « la localisation avant tout ».

Au niveau des valeurs locatives, le loyer dit « prime », celui relatif aux actifs « sans défauts », augmente de 8 % en un an pour atteindre un niveau de 1 250 €/m²/an, là où la croissance des loyers moyens se tasse sur le segment de la seconde main (940 €/m²/an, +1 %).

Ces niveaux de loyers sont historiquement élevés. Ils reflètent l'attrait, de plus en plus croissant des locataires à la Centralité, notamment parisienne. Ils servent également d'indicateur pour refléter le potentiel de croissance intrinsèque dont dispose la SCPI.

Cela se fera par une politique de gestion active et dynamique. Votre SCPI continue ainsi sa stratégie de modernisation du patrimoine au travers notamment, des restructurations des actifs situés à Paris 8^{ème}, 52, rue de Monceau et 16, rue d'Artois. Ces immeubles seront livrés courant 2026, ce qui permettra de viser des niveaux de loyers et de valorisations métriques nettement supérieurs à ceux historiquement constatés.

Par ailleurs, une importante dynamique de signature de baux a été réalisée au cours de l'année 2025, pour un total de 8 053 m², un loyer annuel de 5,9 M€ et sur des adresses toutes aussi emblématiques que la rue Bellini, l'avenue Wagram et l'avenue de Kléber, toujours à Paris.

Ces immeubles, parmi d'autres, démontrent les convictions de BNP Paribas REIM France sur les tendances longues qui animent le marché immobilier de bureaux. Les parties prenantes, au premier rang desquels se trouvent les locataires, recherchent des immeubles toujours plus flexibles, qui mettent l'accent sur la qualité environnementale, les services et le bien-être des occupants.

Enfin, la société de gestion poursuit sa politique de centralisation du patrimoine. Celle-ci est au cœur de la stratégie et s'est traduite en 2025 par plusieurs cessions d'actifs, jugés non stratégiques, pour un montant d'environ 45 M€. Ce montant va permettre à la SCPI de saisir des opportunités à l'investissement et également de poursuivre la mise en valeur de votre patrimoine au travers de nouveaux travaux qui permettront, encore une fois, de viser une amélioration des loyers potentiels des immeubles. Pour illustrer cela, le remembrement du dernier lot manquant de la Tour Mattei qui a été réalisé en fin d'année 2025 et qui permettra à votre SCPI de « travailler » cet immeuble afin d'en augmenter sa valorisation.

Votre SCPI s'inscrit dans une logique de performance durable, conciliant distribution régulière de revenus et valorisation patrimoniale à long terme. Cela s'est matérialisé historiquement par son taux de rendement interne à 10 ans qui s'établit à 7,89 %.

La distribution brute de votre SCPI, au titre de l'année 2025, s'établit à 29,46 € par part, et s'inscrit dans la continuité des performances observées les années précédentes et devrait être maintenue en 2026.

Attachés à l'histoire parisienne d'Accès Valeur Pierre et convaincus de la justesse de cette stratégie, nous continuons chez BNP Paribas REIM France de cultiver sa stratégie de Centralité et de renforcer ainsi son positionnement unique sur le marché des SCPI.

Stéphane AVRILLON,

Gérant de la SCPI Accès Valeur Pierre

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- Paris intra-muros **74,0 %**
- Région parisienne **20,9 %**
- Autres régions **5,1 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



- Bureaux **92,4 %**
- Commerces **7,6 %**



63

IMMEUBLES

(y compris les immeubles détenus en indirect)



86,22 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER
(TOF) « ASPIM »



221

LOCATAIRES

(y compris les immeubles détenus en indirect)



+2,18 %

RENDEMENT
GLOBAL IMMOBILIER
(RGI)

VALEURS DE LA SCPI PAR PART

728,72 €

VALEUR
VÉNALE

625,50 €

VALEUR DE
RÉALISATION

765,12 €

VALEUR DE
RECONSTITUTION

765,00 €

PRIX DE
SOUSCRIPTION

696,69 €

VALEUR DE
RETRAIT

MARCHÉ DES PARTS

1,8 Mds €

CAPITALISATION

25 555

NOMBRE
D'ASSOCIÉS

2 391 334

NOMBRE
DE PARTS

105 135

NOMBRE DE PARTS EN
ATTENTE DE RETRAIT

INDICATEUR DE RISQUE



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.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+3,85 %

PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE (PGA)

+3,85 %

TAUX DE DISTRIBUTION

24,29 €

RÉSULTAT NET PAR PART

29,46 €

DISTRIBUTION BRUTE
PAR PART

10,87 €

REPORT À NOUVEAU (RAN)
PAR PART

+5,45 %

TAUX DE RENDEMENT
INTERNE 5 ANS

+7,89 %

TAUX DE RENDEMENT
INTERNE 10 ANS

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, l'entreprise de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable, et prend des engagements ambitieux pour 2026 et au-delà.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de maintenir nos engagements ESG pour 2026 et au-delà. Notre stratégie ESG porte sur i) l'adaptation au changement climatique, ii) l'atténuation des risques climatiques et iii) la proposition de produits responsables.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluons systématiquement et régulièrement leur exposition aux risques physiques croissants et développons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. Par ailleurs, la prise en compte des risques climatiques physiques est intégrée dans la gestion des risques et dans les décisions d'investissement. Nous poursuivons nos actions de formation auprès des équipes de BNP Paribas REIM et sensibilisons les investisseurs à la nécessité de prendre en considération les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

ATTÉNUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

Nous avons mis en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾ pour l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs,

afin de les aligner sur une trajectoire des émissions de carbone de 1,5⁽³⁾ d'ici 2035⁽⁴⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbone existantes sont évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁵⁾. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées, sont évalués ; les réductions sont suivies dans le temps et les plans d'action sont ajustés en fonction des réductions réalisées.

PRODUITS RESPONSABLES

Nous innovons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds, soient des investissements responsables.

DES PROGRÈS CONSTANTS

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques**, contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

⁽¹⁾ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO₂ résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

⁽⁴⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁵⁾ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelle est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.

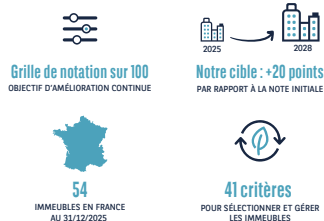
LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'ACCÈS VALEUR PIERRE

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en juin 2022 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français. Le label a été renouvelé en juillet 2025 pour un nouveau cycle de 3 ans.

OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾ POUR LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

La SCPI Accès Valeur Pierre vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience. La société de gestion a souhaité intégrer les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) spécifiques à l'immobilier pour étendre son engagement à la gestion du fonds via une démarche ISR Best in progress visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir.

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE



(1) Investissement Socialement Responsable



APPROCHE ISR DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE

Accès Valeur Pierre a obtenu le Label Investissement Socialement Responsable en 2023. L'obtention de cette labellisation est le résultat d'une approche dite « Best-in-Progress », visant à améliorer la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance des bâtiments sur une durée de 3 ans. Au cours de ce premier cycle, une grille d'évaluation ainsi que des plans d'actions ont été établis par BNP Paribas, afin d'optimiser les bâtiments en terme de performance énergétique, d'émissions de gaz à effet de serre, de chaîne d'approvisionnement, de mobilité, de confort des occupants, de résilience, d'engagement des locataires et de pollution. L'objectif était de faire progresser la note du fonds de 20 points par rapport à sa note initiale. Les plans d'actions au niveau de chaque actif ont mobilisé l'ensemble des parties prenantes du patrimoine de la SCPI. Il a également fait l'objet de négociations avec les locataires, dont l'avis a été intégré à son développement. Les Property Managers ont quant à eux eu la charge de sa mise en

œuvre. En 2025, au terme du premier cycle de 3 ans, un audit a été mené par l'AFNOR au regard de l'évolution des plans d'actions ESG de chaque immeuble du patrimoine de Accès Valeur Pierre. Ce dernier a finalement vu la note moyenne de ses actifs progresser de 20 points. Le label ISR a ainsi été prolongé pour un nouveau cycle de trois ans.

Pour la deuxième phase, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que de simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG du ligne de métier BNP Paribas REIM qui s'est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2025	Phase 1 au 31 décembre 2022
Notation ISR	Note ISR	64	35
Performance énergétique	kWhEF/m².an	116,81	142,8
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	10,79	10,61
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	100 %	100 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	Nombre d'actifs à - de 500 m d'un réseau de transports en commun ferré	100 %	98 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	81 %	38 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	100 %	2 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre d'actifs sur lesquels les locataires ont fait l'objet d'un dialogue sur les sujets ESG	100 %	2 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nombre d'actifs	98 %	80 %

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour Accès Valeur Pierre, et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu'une fiche d'évaluation sont générés.

La fiche d'évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont l'énergie, le carbone et les relations avec les parties prenantes. Des critères réducteurs sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition réductrice à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retrable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2^{ème} scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d'action des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés semi-annuellement. Les asset managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur mise en place. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser de +20 points en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 60/100.

Sur la base de l'audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ ET INDICATEURS – PHASE 1

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 mars 2022 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions ont été menées jusqu'au 30 juin 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 57.

Thème	Notation ISR	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Notation ISR	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (- de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	Note ISR	kWhEF/m².an	kgCO ₂ eq/m²	% du nombre de contrat	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE Phase 1	64	116,81	10,79	100 %	100 %	81 %	100 %	100 %	98 %
Indicateurs de surperformance du fonds		204,79*					50,0 %**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 1									
Neuilly-sur-Seine 185, Charles de Gaulle	80	157,52	12,75	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 33, Wagram	63	146,43	14,64	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Tour Mattei	67	154,70	16,47	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 43-45, avenue Kléber	66	245,66	24,46	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	80	153,30	12,77	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 1									
Neuilly-sur-Seine 185, Charles de Gaulle	80	157,52	12,75	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	80	153,30	12,77	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 51-53, rue de Provence	78	174,37	34,68	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 52, rue de Monceau	73	37,92	1,90	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	72	136,44	11,35	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 1									
Paris - 76, Passy	43	Non disponible	Non disponible	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 26, Fossés Saint-Jacques	49	166,48	52,61	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 26, avenue Victor Hugo	51	16,03	0,80	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Place Valois	51	115,81	14,03	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Mérignac - Centre commercial Soleil	51	47,33	3,01	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX

* Moyenne des actifs BNP Paribas REIM dans le Panel ESG 2024.

** Actifs sous gestion de BNP Paribas REIM, analysé avec MSCI en 2024.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)	N+2 (2024)	N+3 (2025)
Neuilly-sur-Seine - 185, Charles de Gaulle	59	69	78	80
Paris - 33, Wagram	23	31	47	63
Paris - 43-45, avenue Kléber	43	43	55	66
Paris - 16-18, rue Vaneau	53	53	71	80
Paris - Tour Mattei	36	42	51	67
Paris - 51-53, rue de Provence	52	51	67	78
Paris - 6, boulevard des Capucines	28	28	52	52
Mérignac - Centre commercial Soleil	51	51	51	51
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	43	43	72	72
Paris - 112/114, rue Cardinet	22	24	41	54
Paris - 69-71, rue du Chevaleret	26	29	52	61
Paris - Montparnasse	26	33	52	67
Paris - 31, rue Fleurus	36	36	61	66
Paris - 58, Dessous des Berges	34	34	56	62
Paris - 14, rue Bassano	28	32	48	54
Paris - Italiens Building	28	31	48	55
Paris - Place des États-Unis	22	26	41	51
Paris - 2, place de la Madeleine	23	33	48	59
Paris - Rue d'Artois	55	55	55	68
Paris - 52, rue de Monceau	34	34	34	73
Paris - 55, avenue Kléber	28	30	44	55
Paris - 43-47, avenue de la Grande Armée	22	27	55	62
Paris - 79, La Boétie	32	36	58	61
Nanterre - Trois Fontanot	38	44	58	66
Paris - 80, avenue Marceau	36	42	54	61
Paris - 87-89, La Boétie	16	25	49	51
Paris - Place Valois	27	27	42	51
Montrouge - Les Miroirs	19	29	49	58
Boulogne-Billancourt - 92, Yves Kermen	16	21	40	51

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)	N+2 (2024)	N+3 (2025)
Cannes - 83, rue d'Antibes	17	29	41	56
Paris - 92, avenue Kléber	29	29	38	54
Issy-les-Moulineaux - 70, Éboué	28	44	60	62
Paris - 17, Tristan Bernard	33	33	44	52
Levallois-Perret - 130-136, rue Victor Hugo	31	35	52	57
Gassin - La Foux 83	18	21	50	56
Neuilly-sur-Seine - Rue des Poissonniers	19	27	38	58
Saint-Cloud - 26, quai Carnot	28	34	41	59
Paris - 45, Lafayette	19	21	51	61
Rueil-Malmaison - L'Européen	21	27	46	56
Paris - 4, avenue Bertie Albrecht	26	39	53	62
Charenton - Atria	27	37	51	63
Paris - 70, Kléber	33	35	50	54
Paris - 26, Fossés Saint-Jacques	31	37	41	49
Boulogne-Billancourt - Louis Pasteur	29	33	46	59
Paris - 26, avenue Victor Hugo	23	23	42	51
Paris - 35, rue Froidevaux	30	42	59	59
Paris - 47, Diderot	21	21	47	54
Paris - 76, Passy	18	18	26	43
Paris - 29, rue du Four	22	33	43	53
Paris - Léna Bassano	17	23	35	52
Paris - 30, avenue Franklin Roosevelt	30	30	49	60
Nanterre - Arago	20	29	47	55
Paris - 20, rue du Four	22	33	42	55
Clichy - 54, rue Martre	27	38	55	56
Paris - 66, avenue Kléber	27	31	56	56
Paris - 8, rue Bellini	17	20	41	56
Boulogne-Billancourt - Rue du Dôme	35	49	67	72

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ ET INDICATEURS – PHASE 2

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 30 juin 2025 appartiennent au deuxième périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 30 juin 2028. Les actifs concernés sont donc au nombre de 54.

Thème	Notation ISR	Énergie, Carbone et GES					Mobilité		Biodiversité	Résilience	Relations Parties Prenantes	
Description	Notation ISR	Taux de couverture des consom- mations énergétiques de l'actif	Analyse CRREM fait pour l'actif	Consommation énergétique - énergie primaire	Consommation énergétique - énergie finale	Intensité carbone	Actif accessible via des transports en commun	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	La signature du bail ou de son renouvelle- ment a donné lieu à une action ESG	Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel
Unité	Note ISR	Taux de collecte/ couverture	% du nombre total d'actifs	kWhEP/m².an	kWhEF/m².an	kgCO₂eq/ m².ân	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs
SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE Phase 2												
	57	90 %	100 %	250,74	131,88	12,14	100 %	26 %	24 %	100 %	100 %	100 %
Indicateurs de surperformance du fonds		81 %*		258,00**								
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 2												
Neuilly-sur-Seine 185, Charles de Gaulle	83	100 %	VRAI	310,84	157,52	12,75	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 33, Wagram	57	95 %	VRAI	259,57	146,43	14,64	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Courcelles	50	47 %	VRAI	238,52	103,71	5,19	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Tour Mattei	50	95 %	VRAI	269,79	154,70	16,47	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 43-45, avenue Kléber	58	90 %	VRAI	365,80	245,66	24,46	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 2												
Neuilly-sur-Seine 185, Charles de Gaulle	83	100 %	VRAI	310,84	157,52	12,75	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Pré-Saint-Gervais Canopy-H	72	96 %	VRAI	266,02	136,44	11,35	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	69	100 %	VRAI	298,74	153,30	12,77	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 51-53, rue de Provence	69	100 %	VRAI	272,62	174,37	34,68	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Frédéric Lemaître	67	100 %	VRAI	210,77	91,64	4,58	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 2												
Paris - 76, Passy	25	Non disponible	VRAI	Non disponible	Non disponible	Non dispo- nible	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 52, rue de Monceau	29	100 %	VRAI	87,21	37,92	1,90	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Rue d'Artois	33	28 %	VRAI	201,76	87,72	4,39	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 43-47, avenue de la Grande Armée	38	100 %	VRAI	204,40	150,56	20,98	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 70, Kléber	40	50 %	VRAI	241,00	178,53	36,12	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI

* Moyenne de taux de couverture des consommations pour le panel ESG de BNP Paribas REIM en 2025.

** Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers de bureaux en France (2025) : <https://index-esg.com/>

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 2

Actif	Initial (2025)
Neuilly-sur-Seine - 185, Charles de Gaulle	83
Paris - Rue d'Artois	33
Paris - 16-18, rue Vaneau	69
Paris - 51-53, rue de Provence	69
Boulogne-Billancourt - Rue du Dôme	62
Frédéric Lemaître	67
Issy-les-Moulineaux - 70, Éboué	61
Nanterre - Trois Fontanot	66
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	72
Paris - 43-45, avenue Kléber	58
Paris - 80, avenue Marceau	48
Paris - 35, rue Froidevaux	51
Paris - Tour Mattei	50
Paris - 4, avenue Bertie Albrecht	50
Clichy - 54, rue Martre	45
Paris - 26, Fossés Saint-Jacques	46
Charenton - Atria	42
Paris - 79, La Boétie	51
Paris - 31, rue Fleurus	56
Paris - 70, Kléber	40
Levallois-Perret - 130-136, rue Victor Hugo	54
Paris - 58, Dessous des Berges	63
Saint-Cloud - 26, quai Carnot	55
Paris - 52, rue de Monceau	29
Paris - 2, place de la Madeleine	51
Paris - 29, rue du Four	46
Paris - 20, rue du Four	44

Actif	Initial (2025)
Paris - 17, Tristan Bernard	47
Paris - Montparnasse	64
Boulogne-Billancourt - Louis Pasteur	56
Paris - 14, rue Bassano	50
Paris - 33, Wagram	57
Paris - Italiens Building	45
Paris - 66, avenue Kléber	48
Paris - 55, avenue Kléber	52
Paris - 30, avenue Franklin Roosevelt	60
Paris - 69-71, rue du Chevaleret	56
Paris - 92, avenue Kléber	43
Cannes - 83, rue d'Antibes	45
Paris - 6, boulevard des Capucines	57
Paris - Place Valois	42
Paris - 43-47, avenue de la Grande Armée	38
Neuilly-sur-Seine - Rue des Poissonniers	56
Paris - Place des États-Unis	50
Paris - 87-89, La Boétie	52
Paris - 112/114, rue Cardinet	43
Paris - 26, avenue Victor Hugo	50
Paris - Iéna Bassano	50
Gassin - La Foux 83	52
Paris - 47, Diderot	57
Paris - 45, Lafayette	50
Paris - 8, rue Bellini	44
Paris - 76, Passy	25
Paris - 70, boulevard de Courcelles	50

ACTIONS ESG EN PRATIQUE : FOCUS SUR DEUX ACTIFS DU PORTEFEUILLE D'ACCÈS VALEUR PIERRE



NEUILLY-SUR-SEINE – 185, avenue Charles de Gaulle

Un audit énergétique Décret Tertiaire a été réalisé. La plateforme IQSPOT a été mise en place pour le suivi des consommations énergétiques et eau et la détection des fuites d'eau. Un audit de l'accessibilité du site a été réalisé ainsi qu'un audit de résilience par rapport aux risques physiques lié au changement climatique. Un audit écologue sur la biodiversité a également été réalisé et des équipements faunistiques ont été mise en place. L'actif détient des certification BREEAM Construction et In-Use du niveau Excellent, une certification WELL Gold sur le bien-être ainsi qu'une certification WiredScore/SmartScore - Operational | Platinum sur la connectivité de l'immeuble. Il bénéficie également du label E+C- sur l'énergie et le carbone en Réalisation Neuf du niveau E2C1.

PARIS – 16-18, rue Vaneau

Un audit énergétique Décret Tertiaire a été réalisé ainsi qu'un audit de résilience par rapport aux risques physiques lié au changement climatique. La plateforme IQSPOT a été mise en place pour le suivi des consommations énergétiques et eau et la détection des fuites d'eau. Un audit de l'accessibilité du site a été réalisé. Enfin un espace pour le tri et gestion de trois principales familles de déchets a été mis en place.



MARCHÉ IMMOBILIER

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Malgré un contexte marqué par des incertitudes persistantes, la croissance économique mondiale est restée résiliente en 2025. Les politiques monétaires ont globalement continué de s'assouplir avec différentes baisses de taux. Dans le même temps, le commerce mondial a mieux tenu que prévu, alimenté par la réorientation rapide des flux d'échanges pour s'adapter au choc tarifaire américain. Le boom de l'intelligence artificielle (IA) aura aussi marqué cette année 2025 avec une vague d'investissements et d'effets richesse associés (la hausse des valeurs financières tend à stimuler la consommation et l'investissement). La zone euro a bénéficié de cette dynamique avec une croissance annuelle moyenne estimée à 1,5 % en 2025. En France, l'année a été marquée par une forte instabilité politique qui a pesé sur la croissance économique. Le PIB a ainsi progressé de 0,9 % en 2025. Toutefois, l'économie française s'est renforcée au second semestre, portée par un rebond de la production aéronautique et de l'investissement des entreprises.

Le conflit au Moyen-Orient a ravivé les risques de pressions inflationnistes via la hausse des prix de l'énergie. Cela pourrait freiner la reprise économique en Europe - malgré les différents plans de relance - avec une croissance attendue autour de 1 % en zone euro, tandis que l'inflation pourrait rester proche de 2,5 % - 3 %, sous l'effet des pressions énergétiques. Dans ce contexte, le taux de dépôt de la Banque Centrale Européenne pourrait augmenter de 75 points de base en 2026. Les marchés immobiliers pourraient donc être à nouveau impactés avec un attentisme des investisseurs et une baisse des transactions en 2026.

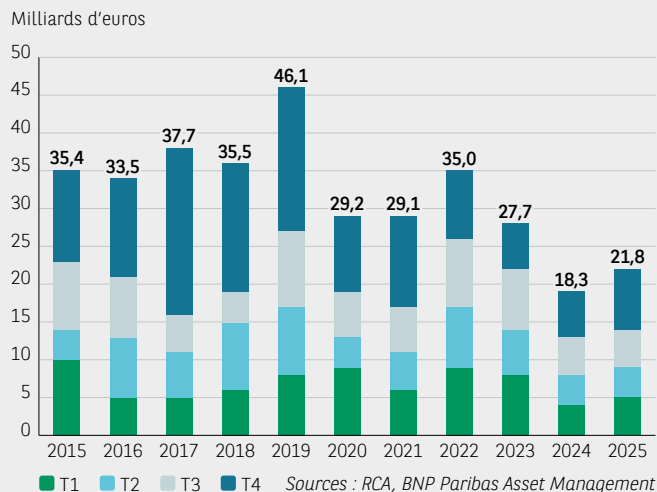
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

Le desserrement des conditions monétaires à partir de juin 2024 a entraîné une baisse du coût du financement pour les investisseurs, contribuant ainsi à une amélioration des marchés immobiliers en 2024. Toutefois, les incertitudes géopolitiques en 2025 ont créé une forte volatilité sur les marchés financiers, notamment sur les taux longs, limitant la visibilité des investisseurs. En effet, la prime de risque (écart entre les taux longs et les taux de rendement immobilier) est devenue instable et s'est comprimée. Dans ce contexte, les investisseurs sont restés prudents et ne sont revenus que très progressivement sur les marchés immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont ainsi augmenté de 19 % en 2025 avec 21,8 milliards d'euros investis mais restent encore éloignés de leur moyenne quinquennale (-22 %).

La reprise du marché est avant tout sélective et différenciée en fonction des actifs. Malgré une forte reprise en 2025 (+33 %), le bureau reste encore la classe d'actifs la plus impactée avec des volumes investis qui restent inférieurs de 42 % à la moyenne quinquennale. Les volumes investis en commerce sont également faibles et en baisse en 2025 (-30 % vs. 2024), les investisseurs restant très sélectifs sur le choix des actifs. La logistique s'affiche en hausse mais ce résultat est à nuancer compte tenu d'une transaction exceptionnelle, l'acquisition de 66 % du portefeuille logistique de Proudreed par Blackstone pour 2,3 milliards d'euros. Sans cette signature, les volumes investis seraient en baisse de -29 % par rapport à 2024, un chiffre qui reflète mieux la situation du marché, où les investisseurs se sont montrés prudents face à des incertitudes géopolitiques persistantes et un marché utilisateur évoluant à un rythme plus modéré. Enfin, l'immobilier géré et les actifs alternatifs bénéficient d'un intérêt croissant des investisseurs. L'hôtellerie est en hausse en 2025, supérieure à sa moyenne quinquennale de 73 %, de même que les résidences étudiantes (+100 %).

Les incertitudes géopolitiques de 2025 ont accentué la volatilité sur les marchés financiers et notamment sur les taux longs. La compression de la prime de risque immobilière a exercé une pression haussière sur les taux de rendement, conduisant à une évolution hétérogène des taux de rendement immobilier avec une légère hausse pour le bureau, et une stabilisation pour la logistique et le commerce.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



L'INVESTISSEMENT EN BUREAU

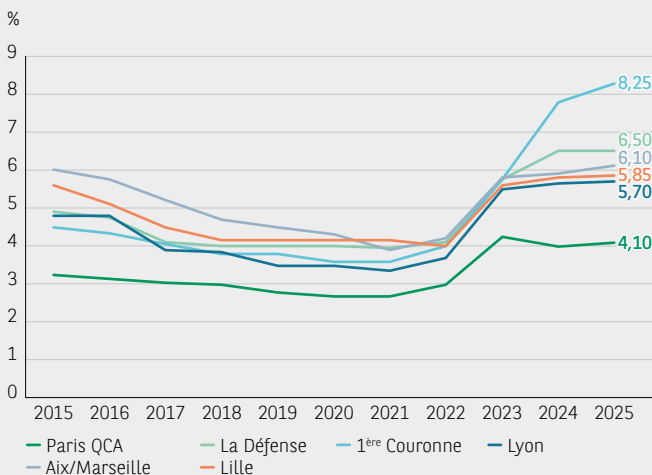
Les montants investis en bureaux en France sont en hausse en 2025 avec 8,1 milliards d'euros investis (+33 % par rapport à 2024). Cette dynamique est uniquement portée par la reprise du marché francilien. Ce dernier a augmenté de 65 % sur un an, avec 7,1 milliards d'euros investis, soutenu notamment par de grandes transactions : le centre d'affaires Paris Trocadéro (dans le 16^{ème} arrondissement de Paris) acquis par Blackstone pour plus de 700 millions d'euros, ou encore le Solstys (rue de Vienne, dans le 8^{ème} arrondissement) acquis par Gecina pour 435 millions d'euros. Si la plupart des transactions se sont concentrées sur Paris intramuros, le secteur de La Défense enregistre également une grande transaction : la vente de 80 % de la Tour Trinity par Unibail, reprise par Norges Bank Investment Management pour 360 millions d'euros.

Les investisseurs se montrent très sélectifs sur le marché en privilégiant les localisations centrales et avec de solides fondamentaux locatifs. Paris concentre ainsi 80 % de l'investissement en Île-de-France, et le Quartier Central des Affaires (QCA) en représente 50 % à lui seul. Le reste de l'Île-de-France peine à retrouver de la liquidité : les acquéreurs se montrent très prudents face à des fondamentaux locatifs affaiblis (baisse de la demande placée et haut niveau de vacance) tandis que les vendeurs sont encore réticents à acter les baisses de valeurs de leurs actifs. Les volumes investis sur le Croissant Ouest et sur les 1^{ère} et 2^{ème} Couronnes restent ainsi très éloignés de leur moyenne quinquennale.

En régions, les montants investis en bureaux sont à nouveau en baisse en 2025 avec seulement 1,4 milliard d'euros investis (-12 % sur un an). Les SCPI, moteurs historiques de ce marché avant 2022, sont peu présentes, toujours contraintes par un manque de collecte. De plus, le ralentissement de la production neuve depuis plusieurs années (hausse des coûts de construction, difficultés de financement, etc) impacte également le marché de l'investissement en régions qui était traditionnellement porté par des opérations en VEFA (14 % des montants investis en 2025 contre 32 % en moyenne sur les 10 dernières années).

Face à la compression de la prime de risque immobilière, la plupart des marchés bureaux, en Île-de-France comme en régions, ont enregistré une décompression des taux de rendement immobilier, plus ou moins marquée en fonction des marchés. Le taux prime de référence dans le QCA termine l'année à 4,10 % contre 4,00 % à fin 2024.

Taux de rendement prime des bureaux en France



LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU

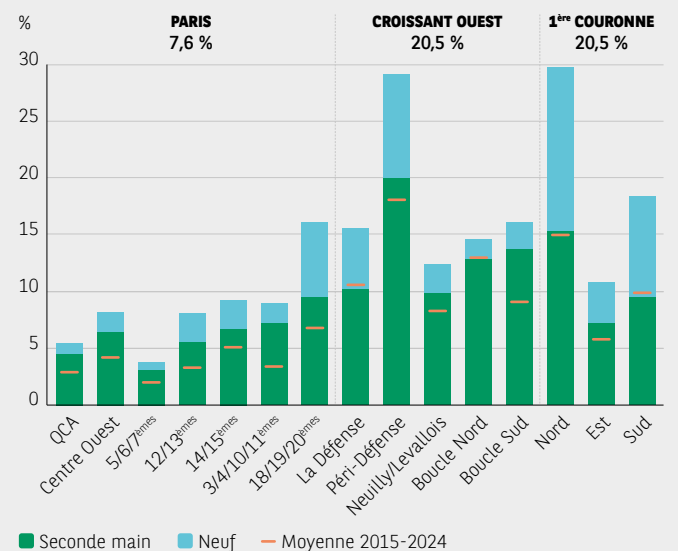
EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m², en recul de 9 % par rapport à 2024 et nettement inférieure à la moyenne post-crise sanitaire, qui s'établit à 1,9 million de m². Dans Paris intra-muros, le marché tertiaire montre une dynamique contrastée. Les volumes connaissent un rattrapage notable dans le « hors QCA », où l'activité retrouve désormais sa moyenne quinquennale. À l'inverse, le QCA ne bénéficie pas de cette reprise et reste en retrait. À La Défense, trois grandes transactions ont marqué l'année - la Préfecture des Hauts-de-Seine sur EQHO, Nexans sur LIGHTWELL et Rydge sur TRINITY - mais le marché demeure largement tiré par le segment des moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²), en progression de 11 % par rapport à 2024. Dans les autres secteurs, l'activité apparaît plus flatteuse qu'elle ne l'est réellement : les performances positives observées à Neuilly/Levallois, en Péri-Défense ou encore en 1^{ère} Couronne Sud reposent essentiellement sur des opérations exceptionnelles.

Dans ce contexte, le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 11,2 % (vs. 10,1 % il y a un an). L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8 % sur un an, atteignant 7,6 millions de m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche une légère baisse de 5 %, et s'établit à 2,2 millions de m².

Le loyer prime s'élevant à 1 250 € a été confirmé en 2025, aussi bien sur les grandes surfaces que sur les moyennes surfaces, porté par des utilisateurs toujours plus exigeants et orientés vers des immeubles offrant une qualité optimale. Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter. En revanche les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, voire enregistrent de légères baisses. Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 24 % en Île-de-France, avec des niveaux qui dépassent les 20 % dans Paris hors QCA, contre plus de 35 % à La Défense, en Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord.

Taux de vacance immédiate des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2025



Sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient un patrimoine de 1 743 M€ (en détention directe et indirecte), constitué de près de 92,4 % de bureaux, dont 71,4 % situés à Paris intra-muros (en pourcentage des valeurs vénale). La répartition des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (en quote-part de détention) se présente comme suit (en pourcentage des valeurs vénale) :

	Bureaux		Commerces		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Paris intra-muros	71,4 %	39	2,6 %	4	74,0 %	43
Région parisienne	20,9 %	16	-	-	20,9 %	16
Autres régions	-	-	5,1 %	4	5,1 %	4
TOTAL	92,4 %	55	7,6 %	8	100,0 %	63

	Bureaux	Commerces	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	167 741 m²	19 706 m²	187 447 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	1 180 M€	86 M€	1 167 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1 609 M€	133 M€	1 743 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 63 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 743 M€ au 31 décembre 2025, contre 1 770 M€ au 31 décembre 2024.

La baisse de 27 M€ en 2025 s'explique par les événements et effets suivants :

- -55 M€ de cessions (valeurs au 31 décembre 2024) ;
- +5,5 M€ d'acquisition du dernier lot de la Tour Mattei ;
- +22,5 M€ de variation des valeurs vénale à périmètre constant.

À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine progresse de 1,34 % en 2025, soit +22,5 M€ par rapport à 2024. Cette augmentation est notamment due à la stratégie de revalorisation du patrimoine. Les chantiers entrepris ont permis une croissance des valeurs de 38 % pour l'actif situé rue d'Artois et de plus de 23 % pour l'actif situé rue de Monceau. Votre SCPI bénéficie d'une exposition importante dans le quartier central des affaires parisien qui a vu ses valorisations remonter au cours de l'exercice 2025.

Lors du second semestre 2025, la valeur vénale du patrimoine a augmenté de 1,1 %.

L'accroissement de la valeur vénale des actifs immobiliers a été néanmoins impacté par les moins-values enregistrées à la suite des cessions des actifs situés rue Henri Becquerel et quai Panhard et Levassor expliquant la variation négative de la valeur de réalisation de -1,67 %.

	31/12/2024		31/12/2025		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 521 130	636,10 €	1 495 783	625,50 €	-1,67 %
Valeur de reconstitution	1 850 273	773,74 €	1 829 652	765,12 €	-1,11 %

ACQUISITIONS 2025

Au cours de l'année 2025, la SCPI Accès Valeur Pierre a acquis le 10^{ème} étage de la Tour Mattei située 205, rue de Bercy - Paris 12^{ème} pour un prix acte en main de 5,90 M€. Cet investissement permet à Accès Valeur Pierre de pouvoir détenir la pleine propriété verticale de la Tour Mattei et d'accroître sa valorisation potentielle.

CESSIONS 2025

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
17, rue Joseph de Maistre PARIS 18 ^{ème} (75)	1 906	Bureaux	4,29	28/03/2025
68, boulevard Saint-Marcel PARIS 5 ^{ème} (75)	664	Bureaux	4,38	29/04/2025
8, rue Henri Becquerel RUEIL-MALMAISON (92)	4 680	Bureaux	3,05	07/11/2025
17-31, quai Panhard et Levassor PARIS 13 ^{ème} (75)	11 520	Bureaux	33,14	22/12/2025
TOTAL	18 770		44,86	

La SCPI a procédé à la cession de 4 immeubles, au cours de l'année 2025 dans une stratégie de désengagement des actifs jugés non stratégiques. Ces cessions ont représenté un montant total de 44,9 M€, ce qui a notamment permis de rembourser 21,84 M€ d'emprunts arrivés à échéance, et de constituer une poche de trésorerie qui servira à valoriser son patrimoine et notamment à engager les travaux de restructuration des immeubles à meilleur potentiel.

Pour rappel, le montant des cessions s'est élevé à 76,5 M€ en 2024 et à 7,03 M€ en 2023, soit environ 2,41 % du patrimoine par an en moyenne sur ces trois dernières années.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'investissement, comptabilisés en immobilisations, d'un montant total de 22,14 M€ en 2025. Ces investissements importants ont pour objectif d'augmenter les valeurs vénale et les loyers, et d'adapter le patrimoine aux nouvelles exigences environnementales. Ces investissements portent notamment sur les immeubles du 52, rue de Monceau - Paris 8^{ème} et du 6, boulevard des Capucines - Paris 9^{ème} qui sont en cours de restructuration afin de rendre ces immeubles conformes aux dernières attentes des utilisateurs et ainsi atteindre les plus hauts niveaux de loyers du secteur.

Par ailleurs, les travaux d'entretien de l'ensemble du patrimoine, comptabilisés en charges, se sont élevés à 1,9 M€. Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations plus classiques de surfaces de bureaux, des travaux d'étanchéité ou des ravalements de façade.

Enfin, le montant de la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 0,03 M€ à fin 2025, contre 0,2 M€ à fin 2024. Cette provision constituée immeuble par immeuble, sur la base d'un plan pluriannuel de travaux sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être comptablement immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)*	Nature
16, rue d'Artois PARIS 8 ^{ème} (75)	5 347	Restructuration
6, boulevard des Capucines PARIS 9 ^{ème} (75)	2 010	Restructuration
52, rue de Monceau PARIS 8 ^{ème} (75)	5 554	Restructuration
33, avenue de Wagram PARIS 17 ^{ème} (75)	1 052	Rénovation
TOTAL	13 963	

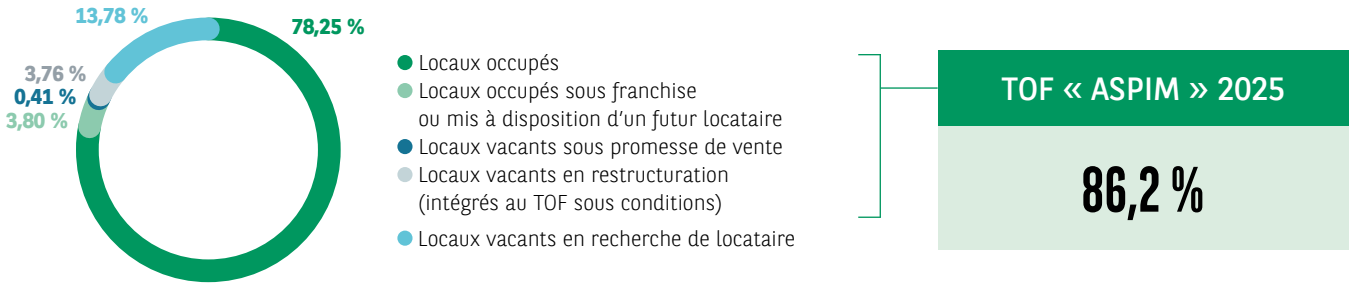
* Le décaissement des VEFA est compris dans les autres travaux immobilisés.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT
22,14 M€ MONTANT TOTAL
40 NOMBRE D'ACTIFS AVEC DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2025 (dont 4 actifs avec des travaux de rénovation/restructuration majeurs)

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2025 se présente de la façon suivante :



2021	2022	2023	2024	2025
92,4 %	91,8 %	91,0 %	89,4 %	86,2 %

Le TOF « ASPIM » moyen 2025 est en baisse de 3,2 points par rapport à 2024. Cette variation correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+3,2 points) qui s'explique principalement par le départ d'IMMOBILIÈRE 3F de l'immeuble situé rue Dessous des Berges à Paris (13^{ème}), de la société PARTOO de l'immeuble situé au 130, rue de Mont-Cenis à Paris (18^{ème}) et de GMPV de l'actif situé place des États-Unis à Paris (16^{ème}). Pour les deux premiers immeubles, la commercialisation de ces surfaces est en cours. L'immeuble Place des États-Unis va être restructuré dans l'objectif d'augmenter les loyers et la valorisation de l'immeuble.

L'impact financier des relocations de l'année (+5,9 M€ de loyers) a permis de compenser partiellement celui des départs de locataires (-9,3 M€ de loyers) (cf. tableaux ci-après des principaux congés et principales locations).

Les franchises de loyer constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 7,2 % des loyers nets en 2025, contre 6,3 % en 2024. Cette augmentation s'explique par les périodes de franchises accordées aux nouveaux preneurs (cf. tableau ci-dessous « Principales locations intervenues en 2025 »).

La part des locaux en restructuration reste relativement stable par rapport à 2024 et continue de représenter une part relativement importante du patrimoine, reflet de la stratégie de modernisation du patrimoine existant en vue d'augmenter significativement les loyers et les valeurs vénales.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2025

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
58, rue Dessous des Berges PARIS 13 ^{ème} (75)	4 267,80	Bureaux	IMMOBILIÈRE 3F
130, rue de Mont-Cenis PARIS 18 ^{ème} (75)	1 829,40	Bureaux	PARTOO
10, place des États-Unis PARIS 16 ^{ème} (75)	1 839,00	Bureaux	GINESTIE MAGELLAN PALEYVINCENT
87-89, rue La Boétie PARIS 8 ^{ème} (75)	1 121,00	Bureaux	APEC
43-45, avenue Kléber PARIS 16 ^{ème} (75)	576,00	Bureaux	DAC BEACHCROFT FRANCE
TOTAL	9 633,20	5 664 K€ de loyers, soit 7,31 % des loyers de la SCPI	

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2025

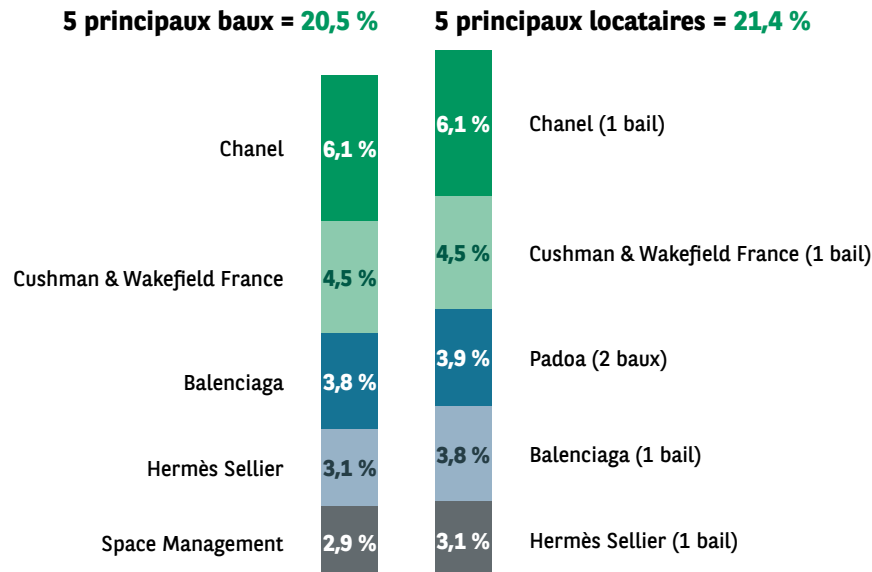
Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
31-37, avenue de Wagram PARIS 17 ^{ème} (75)	2 180,00	Com-merces	UNIQLO EUROPE LTD
43/47, avenue de la Grande Armée PARIS 16 ^{ème} (75)	449,75	Bureaux	LA SOCIÉTÉ L'ESPACE
3, place de Valois PARIS 1 ^{er} (75)	1 123,00	Bureaux	AUTORITÉ DE LA CONCURRENCE
43-45, avenue Kléber PARIS 16 ^{ème} (75)	576,00	Bureaux	EQUISTONE PARTNERS FRANCE
70, boulevard de Courcelles PARIS 17 ^{ème} (75)	529,50	Bureaux	VITALE ASSISTANCE
TOTAL	4 858,25	3 580 K€ de loyers, soit 4,70 % des loyers de la SCPI	

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2025, les 5 principaux baux concentrent 20,5 % des loyers d'Accès Valeur Pierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Au 31 décembre 2025, les 5 principaux locataires représentent 21,4 % des loyers de votre SCPI.



ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

Au 31 décembre 2025, le récapitulatif des financements souscrits au niveau de la SCPI et de ses filiales (en quote-part de détention) est le suivant :

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	271,0	-	271,0
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Le 26 juin 2025, Accès Valeur Pierre a remboursé un emprunt long terme auprès de La Banque Postale de 21,84 M€.

Ainsi au 31 décembre 2025, votre SCPI comptabilise 271 M€ de dette financière, soit un ratio « Loan To Value » (LTV) de 15,6 %. Les banques prêteuses sont le LCL pour 71 M€, la Deutsche PfandBriefbank pour 80 M€ et enfin la Bayerische Landesbank et Deutsche PfandBriefbank pour 120 M€. Toutes ces dettes sont à remboursement in fine et à taux fixe, au taux moyen pondéré de 2,6 %.

Les prochaines échéances de remboursement de ces emprunts sont échelonnées entre février 2026 et septembre 2033.

Votre SCPI dispose également de deux lignes de crédit renouvelables à taux variable de respectivement 55 M€ et 40 M€ auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel. Ces facilités n'ont pas été utilisées au cours de l'année 2025 mais pourront être déployées pour financer des opportunités ou un besoin en trésorerie. La SCPI dispose cependant de 69,8 M€ de disponibilités au 31 décembre 2025.

LEVIERS AIFM AU 31/12/2025

112,9 %

MÉTHODE BRUTE

118,1 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

Au 31 décembre 2025, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 112,9 % selon la méthode brute et à 118,1 % selon la méthode de l'engagement.

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « États des emprunts », en page 45 de ce rapport.

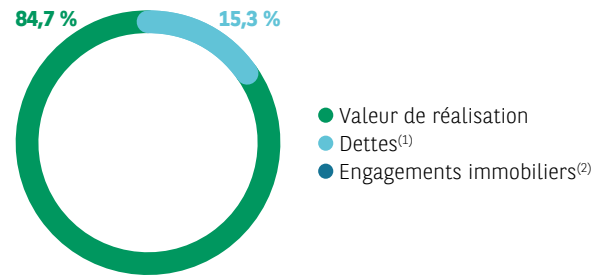
DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS (RATIO ASPIM)

Le ratio « ASPIM » des dettes et autres engagements présente le poids des dettes (emprunts bancaires, crédit-baux immobiliers, le cas échéant les avances en comptes courant d’associés) et des engagements immobiliers (VEFA et acquisitions payables à terme) sur le total de la valeur de réalisation augmentée des dettes et des engagements immobiliers.

Ainsi votre SCPI affiche au 31/12/2025 un ratio dettes et autres engagements de 15,3 %.

⁽¹⁾ Les dettes du ratio ASPIM se composent uniquement des emprunts bancaires, soit 271 M€.

⁽²⁾ Il n’y a aucun engagement immobilier au titre du ratio ASPIM.



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	82,5	1,9	84,5
Charges non récupérables	-6,8	-0,2	-7,1
Travaux non récupérables et gros entretien	-1,9	-	-1,9
Impact des douteux	-0,3	-0,1	-0,4
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-8,1	-	-8,1
Autres charges d'exploitation	-3,2	-0,1	-3,2
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-7,3	-	-7,3
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	1,2	0,1	1,3
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	0,5	0,5

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI évolue de 55,9 M€ en 2024 à 58,1 M€ en 2025 soit une augmentation de 2,1 M€ (+3,8 %). Le résultat immobilier de 72,9 M€ en 2024 augmente de 2,4 M€ en 2025, soit une hausse de 3,3 % correspondant à un résultat de 75,4 M€.

Les recettes des loyers passent de 77,6 M€ (soit 76,24 % des produits immobiliers) en 2024 à 77,5 M€ (soit 71,23 % des produits immobiliers) en 2025.

Les produits annexes constitués principalement des indemnités dues par le preneur à la SCPI (indemnités de résiliation, indemnités d’occupation ou encore indemnités de remise en état) ont augmenté de 3,6 M€ entre 2024 et 2025. Les produits de participations sont en hausse de 0,8 M€ passant de 1,12 M€ en 2024 à 1,92 M€ en 2025. Ils comprennent les dividendes et intérêts financiers reçus de l’OPPCI REAL ESTATE ACCESS FUND.



DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2025, la distribution s'est élevée à 29,46 € par part dont 4,86 € par part prélevés sur la prime de fusion (permettant de distribuer aux associés une partie des plus-values de cessions d'immeubles) et 0,18 € par part de fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI. La distribution a légèrement diminué de -0,20 €, soit -0,67 % par rapport à 2024. Cette variation s'explique par la baisse de distribution du report à nouveau passant de 2,05 € par part en 2024 à 0,06 € par part en 2025 permettant de constituer un stock de report à nouveau distribuable de 10,87 € par part.

Le résultat net de l'exercice 2025 s'établissant à 24,29 € par part (contre 23,39 € en 2024), un prélèvement sur le report à nouveau de 0,06 € par part (contre 2,05 € par part en 2024) a été effectué. Le report à nouveau au 31 décembre 2025 s'élève à 26 M€ équivalent à 5,34 mois de distribution de résultat.

DISTRIBUTION EN € par part de pleine jouissance	
Revenus fonciers - A	23,01 €
Revenus financiers ⁽¹⁾ - B	1,41 €
Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers) A+B	24,42 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾ - C	4,86 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾ - D (soit 0,6 % du total de la distribution brute)	0,18 €
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité) A+B+C+D	29,46 €
Dont distribution récurrente ⁽⁴⁾ en % - A+B	83 %
Dont distribution non récurrente ⁽⁵⁾ en % - C+D	17 %
Prélèvements sur les revenus financiers	0,35 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	0,15 €
Dont prélèvements à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières à titre d'acompte sur l'IR (12,8 %) (sauf cas de dispense justifié)	0,20 €

Indicateurs de performance	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (a) + (b)	+3,85 %
Taux de distribution (a)	+3,85 %
Variation annuelle du prix de souscription (b)	-
TAUX DE DISTRIBUTION (a) / (b) (dont part des revenus non récurrents = 17,11 %)	+3,85 %
Dividende brut au titre de l'année (a)	29,46 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2025 (b)	765,00 €
TRI	
5 ans	+5,45 %
10 ans	+7,89 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁶⁾ (a) + (b)	+2,18 %
Taux de distribution (a)	+3,85 %
Variation de la Valeur de réalisation 2025 vs. Valeur de réalisation 2024 (b)	-1,67 %

⁽¹⁾ Les **revenus financiers** sont issus des participations dans des OPCI et/ou des placements de trésorerie de votre SCPI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % correspondant à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (sauf cas de dispense justifié). Ces retenues à la source 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⁾ La **distribution de plus-values sur cessions d'immeubles** a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ La **distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes**.

⁽⁵⁾ 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**.

⁽⁶⁾ Le **rendement global immobilier** mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d'ouverture du capital : 12 septembre 2022 / Nominal de la part : 229 €.

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2022	547 391 982 €	40 811 599 €	2 390 358	25 007	840,00 € ⁽³⁾	5 570 055 €
2023	547 615 486 €	6 066 639 €	2 391 334	25 359	840,00 €	5 320 151 €
2024	547 615 486 €	-	2 391 334	25 501	765,00 € ⁽⁴⁾	37 038 €
2025	547 615 486 €	-	2 391 334	25 555	765,00 €	3 056 351 €

⁽¹⁾ Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

⁽³⁾ 840,00 € depuis le 12 septembre 2022.

⁽⁴⁾ 840,00 € jusqu'au 9 septembre 2024 et 765,00 € à compter du 10 septembre 2024.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait ⁽¹⁾	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2022 ⁽²⁾	28 850	1,23 %	-	-	-
2023	69 948	2,93 %	Plusieurs mois	102 495	-
2024	512	-	14 mois	96 179	-
2025	44 861	1,88 %	Plusieurs mois	105 135	-

⁽¹⁾ Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre de l'offre et de la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

⁽²⁾ Entre le 12 septembre 2022 (date d'ouverture du capital) et le 31 décembre 2022.

En 2025, les souscriptions de l'année ont permis d'honorer les demandes de retraits de 44 861 parts. À fin d'année 2025, la collecte ne permet pas de compenser les demandes de retraits en attente. Au 31 décembre 2025, il reste 105 135 parts en attente de retrait, soit 4,4 % du nombre total de parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
		Depuis le 12/09/2022		Depuis le 10/09/2024	
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	541,89 €	569,00 €	-	-	765,00 €
Prix de souscription	-	- 840,00 €	840,00 €	840,00 € 765,00 €	765,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	537,00 €	604,00 €	-	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	589,00 €	664,00 €	-	-	-
Dividende versé au titre de la période ⁽¹⁾	24,92 €	26,25 €	29,44 €	29,66 €	29,46 €
Performance globale annuelle ⁽²⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	3,85 %
Rentabilité de la part en % ⁽³⁾	3,86 %	4,45 %	3,50 %	3,53 %	3,85 %
Report à nouveau cumulé par part	18,67 €	15,97 €	12,98 €	10,93 €	10,87 €

⁽¹⁾ Distribution brute.

⁽²⁾ La Performance Globale Annuelle (PGA) (nouvel indicateur introduit par l'ASPIIM en octobre 2025) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

⁽³⁾ Taux de distribution.

Pour refléter la baisse de la valeur intrinsèque de la SCPI, le prix de souscription d'Accès Valeur Pierre a été ajusté au 10 septembre 2024 de 840,00 €/part à 765,00 €/part (-8,9 %). **Pour mémoire, le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.**

Le prix de souscription au 31 décembre 2025 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 229,00 € ;

- Prime d'émission : 536,00 € ;
- Prix de souscription : 765,00 €.

Ce prix s'entend net de tous autres frais. Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription fixée à 8,93 % hors taxes du prix de souscription, soit 68,31 € HT, est prélevée sur le prix de souscription. Le prix de retrait, égal au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 696,69 € la part.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte de la réorganisation du groupe BNP Paribas consécutive à l'acquisition d'AXA Investment Managers, certaines adaptations statutaires sont nécessaires afin d'assurer la cohérence juridique et organisationnelle de la société. Par ailleurs, à la suite d'échanges intervenus avec certains investisseurs, il est également proposé d'apporter des ajustements ciblés aux statuts, afin de tenir compte des demandes formulées.

Dans ce cadre, il vous est proposé d'approuver les modifications suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA RÉORGANISATION DU GROUPE BNP PARIBAS

Il est proposé d'actualiser les statuts afin de tenir compte du changement de dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social intervenant dans le cadre de la réorganisation. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la société, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés. Il est précisé que ces modifications sont soumises au vote sous réserve de leur adoption par les associés de BNP Paribas Real Estate Investment Management France et ne prendront effet qu'à la date de réalisation de ladite décision.

RÉTABLISSEMENT DU QUORUM

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue l'année précédente, des résolutions visant à supprimer l'exigence de quorum pour la tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires avaient été adoptées, conformément à une évolution réglementaire. L'objectif poursuivi était d'éviter des secondes convocations en cas de défaut des quorums requis, ce qui aurait engendré des frais et dépenses pour la SCPI.

Après analyse, le conseil de surveillance et la société de gestion ont estimé qu'il serait préférable de maintenir une exigence minimale de participation afin de préserver la qualité des décisions collectives.

Il vous est donc proposé de réintroduire dans les statuts un quorum minimal de 10 % du capital social pour la tenue des assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	27,11	84,59 %	29,24	102,17 %	31,87	104,18 %	32,98	106,73 %	33,86	105,45 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,94	15,41 %	-0,62	-2,17 %	-1,28	-4,18 %	-2,08	-6,73 %	-1,75	-5,45 %
TOTAL REVENUS	32,05	100,00 %	28,62	100,00 %	30,59	100,00 %	30,90	100,00 %	32,11	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,76	8,61 %	2,89	10,10 %	3,18	10,40 %	3,38	10,94 %	3,38	10,53 %
Autres frais de gestion	2,85	8,89 %	2,50	8,74 %	2,55	8,34 %	2,54	8,22 %	2,68	8,35 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,89	2,78 %	1,60	5,59 %	1,26	4,12 %	0,22	0,71 %	0,08	0,25 %
Charges locatives non récupérées	1,02	3,18 %	1,06	3,70 %	1,35	4,41 %	1,45	4,69 %	1,34	4,17 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,52	23,46 %	8,05	28,13 %	8,34	27,27 %	7,59	24,56 %	7,48	23,30 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour gros entretien	0,51	1,59 %	-0,89	-3,11 %	-0,85	-2,78 %	-0,10	-0,32 %	-0,05	-0,16 %
Autres ⁽²⁾	-0,24	-0,75 %	0,21	0,73 %	0,73	2,39 %	0,02	0,06 %	0,32	1,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,27	0,84 %	-0,68	-2,38 %	-0,12	-0,39 %	-0,08	-0,26 %	0,27	0,84 %
TOTAL CHARGES	7,79	24,30 %	7,37	25,75 %	8,22	26,88 %	7,51	24,30 %	7,75	24,14 %
Résultat courant	24,26	75,70 %	21,25	74,25 %	22,37	73,12 %	23,39	75,70 %	24,36	75,86 %
Variation report à nouveau	-0,24	-0,75 %	-2,75	-9,61 %	-3,07	-10,04 %	-2,05	-6,63 %	-0,06	-0,19 %
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	2,00	-	4,00	-	4,00	-	4,86	-
Revenus distribués avant prélèvement	24,50	76,45 %	24,00	83,86 %	25,44	83,16 %	25,44	82,33 %	24,42	76,05 %
Revenus distribués après prélèvement	22,64	70,63 %	23,84	83,28 %	25,17	82,29 %	25,16	81,42 %	24,00	74,74 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	4 155 281,41	359 247,69	1 498 251,70	628 035,10	400 118,28	1 628 876,33
Nombre de factures	239	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	11,17 %	0,97 %	4,03 %	1,69 %	1,08 %	4,38 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	4 155 281,41	359 247,69	1 498 251,70	628 035,10	400 118,28	1 628 876,33
Nombre de factures	239	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	11,17 %	0,97 %	4,03 %	1,69 %	1,08 %	4,38 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2025 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	13 600 207,08	-	975 968,55	351 153,58	2 015 206,82	10 257 878,13
Nombre de factures	1 263					
% du CA de l'exercice	10,71 %	-	0,77 %	0,28 %	1,59 %	8,08 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	13 600 207,08	-	975 968,55	351 153,58	2 015 206,82	10 257 878,13
Nombre de factures	1 263	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	10,71 %	-	0,77 %	0,28 %	1,59 %	8,08 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2025 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	1 228 940 048,59
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	37 073 352,86
Valeur nette des autres actifs	-240 506 420,64
Valeur comptable	1 025 506 980,81
Soit pour une part	428,84
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 715 026 500,00
Valeur vénale des participations (expertise)	20 886 198,30
Valeur avance sur comptes courants	376 320,57
Valeur nette des autres actifs	-240 506 420,64
Valeur de réalisation	1 495 782 598,23
Soit pour une part	625,50

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	1 495 782 598,23
Frais d'acquisition	137 803 715,82
• sur immeubles	136 759 405,90
• sur titres	1 044 309,92
Commission de souscription	196 065 487,00
Valeur de reconstitution	1 829 651 801,05
Soit pour une part	765,12

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2024	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2025
✦ Fonds collectés	648 985 122,69	3 064 454,91	652 049 577,60
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-39 623 821,16	-3 064 454,91	-42 688 276,07
✦ Primes de fusion	627 686 201,31	-	627 686 201,31
- Frais prélevés sur la prime de fusion	-61 011 582,79	-11 621 883,24	-72 633 466,03
- Achats ✦ cessions d'immeubles (directs ou indirects)	-1 296 747 567,77	73 809 416,98	-1 222 938 150,79
✦ ✦/- values sur cessions d'immeubles	-108 594 730,37	-56 334 870,07	-164 929 600,44
- Agencements	-40 107 172,54	-3 113 943,83	-43 221 116,37
SOLDE	-269 413 550,63	2 738 719,84	-266 674 830,79

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

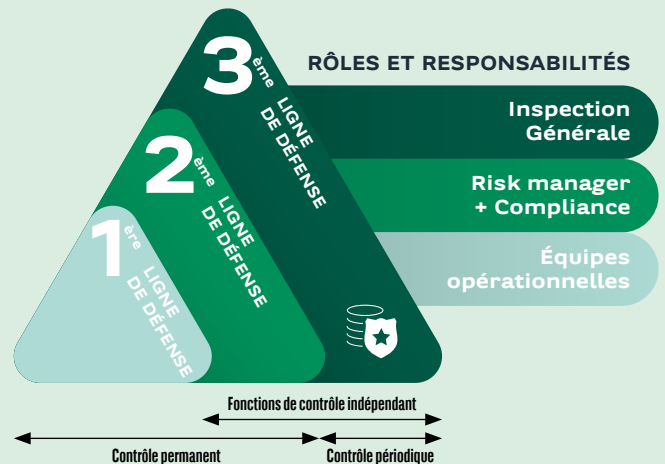
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.



LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;

2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2025.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate*.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

* Établi sur la base de l'exercice 2025, le présent rapport sur le dispositif de contrôle interne et gestion des risques n'intègre pas le changement de rattachement intervenu au 1^{er} janvier 2026, date à laquelle BNP Paribas REIM France est devenue une entité de BNP Paribas Asset Management.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2025, comme preneurs de risques.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 du Règlement (UE) 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate*, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France (avant scission et fusion avec AXA REIM SGP) pour l'exercice 2025 a représenté 18 556 227 € pour un effectif moyen de 196 ETP (dont 15 115 171 € de part fixe et 3 441 056 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 21 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 42 % de la rémunération variable totale de la société).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2025, votre conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises afin d'assister la société de gestion et de réaliser les vérifications et les contrôles jugés opportuns, dans le cadre du mandat que vous lui avez confié. La société de gestion a mis à sa disposition tous les documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle.

Au terme de cet exercice, votre conseil de surveillance souhaite souligner les points suivants :

SUIVI DE LA STRATÉGIE DE LA SCPI

Le conseil continue de soutenir la stratégie qui a été définie par la société de gestion. Pour rappel, cette stratégie s'articule autour de quatre axes principaux :

- L'investissement dans des actifs de bureaux prime situés à Paris intra-muros ou dans le croissant ouest de l'agglomération parisienne présentant des potentiels de valorisation sur le long terme ;
- L'arbitrage des actifs matures ou ne correspondant plus à la stratégie de la SCPI ;
- La modernisation et/ou l'amélioration du patrimoine existant et la création de valeur afin de répondre aux attentes du marché immobilier au travers des programmes de travaux ;
- L'acquisition de lots de copropriété permettant de détenir la pleine propriété des immeubles à l'actif du portefeuille.

GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

Votre conseil s'est régulièrement assuré de la mise en œuvre de la stratégie par la société de gestion.

Au cours de l'année 2025, votre SCPI a réalisé l'acquisition du dernier lot manquant de la Tour Mattei située au 205, rue de Bercy à Paris 12^{ème}. Cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie de revalorisation du patrimoine actuel et permet de détenir la pleine propriété verticale de cet actif immobilier.

Votre SCPI a continué l'avancement de son programme de travaux sur des actifs à fort potentiel de valorisation (restructuration du 8, rue d'Artois et du 52, rue Monceau à Paris 8^{ème} et lancement des travaux du 10, place des Etats Unis, Paris 16^{ème}).

Votre conseil de surveillance a également pris connaissance des travaux de rénovation d'immeubles à prévoir ou en cours :

- Les membres du conseil se sont assurés que les travaux d'investissement étaient potentiellement créateurs de valeur ;
- Ils ont échangé régulièrement avec la société de gestion sur l'avancement administratif, technique et commercial des projets.

Votre conseil a suivi la cession des actifs jugés non stratégiques pour votre SCPI. Au sein d'un contexte de marché immobilier incertain, la société de gestion a réalisé la vente d'une partie des actifs ciblés.

Les actifs immobiliers cédés au cours de cette année sont :

- 17, rue Joseph de Maistre – Paris 18^{ème} pour 4,17 M€ ;
- 68, boulevard Saint-Marcel – Paris 5^{ème} pour 4,38 M€ ;
- 8, rue Henri Becquerel – Reuil-Malmaison (92) pour 3 M€ ;
- 17-31, quai Panhard et Levassor – Paris 13^{ème} pour 32,84 M€.

Soit un total de 44,9 M€.

VALEURS DE LA SCPI

La valeur vénale totale du portefeuille immobilier de votre SCPI s'accroît de 22,5 M€ entre 2024 et 2025, à périmètre constant. Cette croissance est notamment justifiée par la concentration du portefeuille immobilier dans le quartier central des affaires de Paris. Cependant, les cessions des immeubles cités ci-dessus font varier à la baisse la valeur vénale de votre SCPI.

La valeur de reconstitution actualisée au 31/12/2025 est de 765,12 € par part et présente une variation de -1,1 % par rapport à 2024.

SUIVI DU MARCHÉ DES PARTS

Votre conseil a suivi avec attention l'évolution du marché des parts et les actions mises en place par la société de gestion pour relancer la collecte.

Durant l'année 2025, 44 861 parts ont été souscrites dont une majeure partie a été souscrite par un investisseur appartenant au même groupe que la société de gestion de votre SCPI. Cette souscription marque la confiance du gestionnaire à l'égard de votre SCPI.

Les parts souscrites au cours de cette année ont compensé les parts en attente de retrait. Au 31/12/2025, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 105 135 parts.

ENDETTEMENT ET TRÉSORERIE

Toujours attentifs à l'endettement, les membres du conseil se sont assurés du maintien des équilibres financiers de votre société en 2025.

En 2025, l'endettement a diminué de 21,8 M€. Le total des dettes est passé de 292,8 M€ en 2024 à 271 M€ au 31 décembre 2025. Cette variation illustre la capacité à générer de la liquidité dans un contexte de marché immobilier difficile.

Votre société se donne également de la flexibilité financière en détenant deux crédits de 50 M€ demeurant non utilisés. Ils pourront être mis à contribution selon les opportunités d'investissement ou les besoins de fonds de votre SCPI.

La trésorerie de votre SCPI s'élève à 69,8 M€ à la fin de l'année 2025. Elle permettra d'envisager avec sérénité les échéances de travaux et d'investissement dans le contexte géopolitique actuel nécessitant prudence et sécurité.

RÉSULTATS 2025

Le résultat net 2025 de votre SCPI est en hausse de 2,1 M€ par rapport au résultat de 2024. Cette croissance est induite le résultat immobilier, en augmentation de 2,4 M€ en 2025.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) a diminué en 2025 et ressort à 86,2 % au 31 décembre 2025. Votre conseil a demandé à la société de gestion de prendre toutes les mesures pour augmenter le remplissage de vos immeubles en 2026.

Le report à nouveau de votre SCPI s'élève à 10,87 € par part, soit l'équivalent de 5,34 mois de distribution. Le montant du report à nouveau est relativement stable entre 2024 et 2025.

La distribution est de 29,46 € par part incluant 5,04 € de revenus non récurrents. Le taux de distribution sur le prix de souscription de 765 € par part atteint 3,85 %.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors des réunions du conseil de surveillance, la société de gestion présente au conseil l'activité du trimestre, notamment les acquisitions et les arbitrages réalisés ou en projet, les opérations de restructuration, les mouvements locatifs, l'évolution du taux d'occupation financier, l'état de commercialisation des surfaces vacantes, les principaux risques locatifs, le recouvrement des loyers, l'endettement, les prévisions de distribution et le marché des parts et toute autre information requise par le conseil.

Cette année, 16 candidatures, pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler, se sont présentées à vos suffrages pour vous représenter. Trois membres sortants de votre conseil de surveillance : Jean-Luc ALEXANDRE, Xavier DECROCQ et la SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (S.A.C.R.A.) sollicitent leur renouvellement. En tenant compte de leur motivation et implication pour assumer leur fonction, le conseil de surveillance émet un avis favorable aux résolutions les concernant.

La société de gestion a pris en compte et adopté notre demande de mise en place d'un quorum pour les assemblées de votre SCPI. Ainsi, lors des assemblées générales extraordinaire et ordinaire, la délibération de l'assemblée ne pourra être valable que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le dixième du capital social.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Xavier-François DECROCQ

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI Accès Valeur Pierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Accès Valeur Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne.
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels.
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier.
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 4 mai 2026

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SCPI Accès Valeur Pierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 17 des statuts

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France, afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, une commission de souscription correspondant à 8,93 % hors taxes du prix de souscription.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, un montant de 3 064 454,91 € hors taxes.

COMMISSION DE GESTION

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société) ainsi que les produits financiers.

Le taux de cette rémunération est fixé à 9 % hors taxes au maximum.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 8 068 835,64 € hors taxes.

COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion BNP Paribas REIM France, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- Pour les ventes portant directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la société), une commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé net des ventes revenant à la société, calculée comme indiqué ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% hors taxes
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% hors taxes
Produit des ventes > à 10%	2% hors taxes

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié hors taxes à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié hors taxes à la suite du réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- Pour les ventes portant sur des titres détenus par la société dans une entité (autres que les titres visés ci-avant), une commission de cession de 1,75 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la suite du réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé dans le compte de réserve de plus ou moins-values réalisées pour l'exercice 2025, un montant de 1 126 366,88 € hors taxes.

Avec la société BNP Paribas

BAUX COMMERCIAUX

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail civil pour l'immeuble L'Européen, situé à Rueil-Malmaison (92), avec une date d'effet au 1^{er} juillet 2017. À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 15 574,48 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2025.
- Un bail commercial pour l'immeuble Paris Italiens Building, situé à Paris (75), avec une date d'effet au 19 janvier 2008. À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 1 367 443,74 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2025.
- Un bail commercial a été signé entre votre société et la société BNP Paribas pour des bureaux situés au 47 boulevard Diderot à Paris, détenu à 33 % en indivision avec deux autres S.C.P.I., en date du 1^{er} avril 2019. À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 99 355,25 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 4 mai 2026

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 228 971 021,71	1 715 026 500,00	1 299 666 494,86	1 742 242 625,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1 228 971 021,71	1 715 026 500,00	1 299 666 494,86	1 742 242 625,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-30 973,12	-	-154 098,12	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-30 973,12	-	-154 098,12	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	36 697 032,29	20 886 198,30	26 697 000,00	11 491 845,00
Immobilisations financières contrôlées	36 697 032,29	20 886 198,30	26 697 000,00	11 491 845,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	1 265 637 080,88	1 735 912 698,30	1 326 209 396,74	1 753 734 470,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées des immo. financières contrôlées	376 320,57	376 320,57	10 393 603,70	10 393 603,70
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	376 320,57	376 320,57	10 393 603,70	10 393 603,70
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	558 347,34	558 347,34	594 763,02	594 763,02
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	558 347,34	558 347,34	594 763,02	594 763,02
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) (suite)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	49 309 183,29	49 309 183,29	56 916 796,27	56 916 796,27
Locataires et comptes rattachés	20 307 077,46	20 307 077,46	13 698 208,85	13 698 208,85
Locataires douteux	8 411 273,94	8 411 273,94	7 631 835,44	7 631 835,44
Dépréciations des créances douteuses	-5 152 845,48	-5 152 845,48	-4 807 470,38	-4 807 470,38
Autres créances	25 810 052,49	25 810 052,49	40 437 568,48	40 437 568,48
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	<i>304,71</i>	<i>304,71</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>277 092,01</i>	<i>277 092,01</i>	<i>225 701,58</i>	<i>225 701,58</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>323 205,67</i>	<i>323 205,67</i>	<i>345 250,83</i>	<i>345 250,83</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>4 313 211,37</i>	<i>4 313 211,37</i>	<i>4 436 319,22</i>	<i>4 436 319,22</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>20 896 238,73</i>	<i>20 896 238,73</i>	<i>35 430 296,85</i>	<i>35 430 296,85</i>
Provision pour dépréciations des créances	-66 375,12	-66 375,12	-43 346,12	-43 346,12
Valeurs de placement et disponibilités	69 996 934,86	69 996 934,86	81 908 008,05	81 908 008,05
Valeurs mobilières de placement	190 035,51	190 035,51	394 038,81	394 038,81
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	69 806 899,35	69 806 899,35	41 458 313,90	41 458 313,90
Placements - dépôts à terme	-	-	40 055 655,34	40 055 655,34
TOTAL III	119 864 465,49	119 864 465,49	139 419 567,34	139 419 567,34
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-280 000,00	-280 000,00	-230 000,00	-230 000,00
Dettes	-368 016 314,18	-368 016 314,18	-391 740 589,45	-391 740 589,45
Dettes financières	-288 320 290,16	-288 320 290,16	-310 751 181,17	-310 751 181,17
Dettes d'exploitation	-2 361 356,86	-2 361 356,86	-734 464,76	-734 464,76
Dettes diverses	-77 334 667,16	-77 334 667,16	-80 254 943,52	-80 254 943,52
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-5 629 320,52</i>	<i>-5 629 320,52</i>	<i>-3 932 409,58</i>	<i>-3 932 409,58</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-2 877 293,25</i>	<i>-2 877 293,25</i>	<i>-2 833 406,57</i>	<i>-2 833 406,57</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-26 561 568,36</i>	<i>-26 561 568,36</i>	<i>-21 145 012,99</i>	<i>-21 145 012,99</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-23 406 742,52</i>	<i>-23 406 742,52</i>	<i>-23 304 130,04</i>	<i>-23 304 130,04</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-18 859 742,51</i>	<i>-18 859 742,51</i>	<i>-29 039 984,34</i>	<i>-29 039 984,34</i>
TOTAL IV	-368 296 314,18	-368 296 314,18	-391 970 589,45	-391 970 589,45
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	5 316 155,09	5 316 155,09	6 619 064,54	6 619 064,54
Produits constatés d'avance	-25 341,86	-25 341,86	-34 283,16	-34 283,16
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	2 634 614,82	2 634 614,82	2 968 249,52	2 968 249,52
TOTAL V	7 925 428,05	7 925 428,05	9 553 030,90	9 553 030,90
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 025 506 980,81		1 093 605 009,23	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 495 782 598,23		1 521 130 082,49

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	547 615 486,00	-	-	547 615 486,00
Capital souscrit	547 615 486,00	-	-	547 615 486,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Écart sur remboursements de parts	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion	628 420 434,05	-	-11 621 883,24	616 798 550,81
Prime d'émission ou de fusion	729 055 838,00	-	3 064 454,91	732 120 292,91
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-100 635 403,95	-	-14 686 338,15	-115 321 742,10
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prelevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-108 594 730,37	-	-56 334 870,07	-164 929 600,44
Réserves	23 248,47	-	-	23 248,47
Report à nouveau	31 034 876,44	-4 894 305,36		26 140 571,08
Résultat de l'exercice	-4 894 305,36	4 894 305,36	-141 275,11	-141 275,11
Résultat de l'exercice	55 932 217,36	-55 932 217,36	58 073 761,29	58 073 761,29
Acomptes sur distribution	-60 826 522,72	60 826 522,72	-58 215 036,40	-58 215 036,40
TOTAL GÉNÉRAL	1 093 605 009,23	-	-68 098 028,42	1 025 506 980,81

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
PRODUITS IMMOBILIERS	108 734 213,38	101 818 415,99
Loyers	77 456 302,88	77 624 879,34
Produits annexes	5 068 489,82	1 432 780,55
Produits annexes	5 054 136,85	1 358 207,24
Subventions	-	-
Autres produits de gestion courante	14 352,97	74 573,31
Transferts de charges immobilières	-	1 286 803,00
Produits des participations contrôlées	1 923 970,18	1 117 682,52
Reprises de provisions	1 004 631,84	2 040 561,72
Reprises sur provisions pour gros entretien	154 098,12	399 853,32
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	850 533,72	1 640 708,40
Charges remboursées par les locataires	6 376 006,36	6 842 880,29
Primes d'assurance	54 570,34	67 914,51
Taxes foncières	3 614 302,94	3 688 092,21
Taxes sur les bureaux	2 707 133,08	3 086 873,57
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	16 904 812,30	11 472 828,57
Taxes locatives	924 629,56	843 787,02
Charges locatives	15 980 182,74	10 629 041,55

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) (suite)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
CHARGES IMMOBILIÈRES	33 346 085,58	28 841 943,76
Charges ayant leur contrepartie en produits	23 280 818,66	18 315 708,86
Primes d'assurance	54 570,34	67 914,51
Taxes foncières	3 614 302,94	3 688 092,21
Taxes sur les bureaux	2 707 133,08	3 086 873,57
Taxes locatives	924 629,56	843 787,02
Charges locatives	15 980 182,74	10 629 041,55
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 982 525,25	813 148,89
Entretiens, réparations	174 992,58	484 224,82
Travaux refacturables	1 807 532,67	328 924,07
Travaux de gros entretien	10 238,18	46 949,22
Autres charges immobilières	6 845 621,55	7 927 017,21
Services extérieurs	2 903 999,20	3 080 524,88
Loyer bail à construction	157 087,22	149 842,29
Charges locatives non récupérées	2 528 156,10	2 771 400,57
Primes d'assurance	218 755,88	159 282,02
Autres services extérieurs	1 620 342,47	2 693 485,56
Commissions et honoraires	1 584 854,12	2 619 511,20
Frais de contentieux	35 488,35	73 974,36
Publicité, insertions	-	-
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	2 321 279,88	2 153 006,77
Impôts fonciers	1 090 173,59	1 012 092,59
Taxes locatives	289 822,54	360 136,49
Taxes sur les bureaux	936 859,60	770 697,42
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	4 424,15	10 080,27
Dotations aux provisions pour gros entretien	30 973,12	154 098,12
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 195 908,82	1 585 021,46
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 195 908,82	1 585 021,46
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	75 388 127,80	72 976 472,23
PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 933 720,28
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	1 933 720,28
CHARGES D'EXPLOITATION	11 229 373,87	13 005 375,98
Commissions de la société de gestion	8 068 835,64	10 016 355,55
Commission de gestion	8 068 835,64	8 082 635,27
Commission de souscription	-	37 038,32
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	1 896 681,96
Charges d'exploitation de la société	657 666,77	630 348,66
Services extérieurs	422 143,47	410 500,59
Honoraires	197 889,24	189 660,57
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	206 763,77	202 547,74
Cotisations et contributions	17 490,46	18 292,28

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) (suite)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
Impôts et taxes	235 523,30	219 848,07
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	223 028,00	218 922,00
TVA non récupérable	12 495,30	926,07
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 910 757,69	1 825 673,54
Frais de tenue de conseils et assemblées	224 156,05	441 082,85
Pertes sur créances irrécouvrables	342 131,34	102 069,66
Autres charges de gestion courante	1 344 470,30	1 282 521,03
Dotations aux amortissements d'exploitation	519 084,77	532 998,23
Dotations aux provisions d'exploitation	73 029,00	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	23 029,00	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	50 000,00	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-11 229 373,87	-11 071 655,70
PRODUITS FINANCIERS	1 222 365,41	1 366 302,46
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 222 365,41	1 366 240,84
Autres produits financiers	-	61,62
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	7 315 230,80	7 467 244,89
Charges d'intérêts des emprunts	7 315 167,68	7 467 222,77
Charges d'intérêts des comptes courants	63,12	22,12
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-6 092 865,39	-6 100 942,43
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 013,84	129 017,61
Produits exceptionnels	8 013,84	129 017,61
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	141,09	674,35
Charges exceptionnelles	141,09	674,35
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 872,75	128 343,26
TOTAL DES PRODUITS	109 964 592,63	105 247 456,34
TOTAL DES CHARGES	51 890 831,34	49 315 238,98
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	58 073 761,29	55 932 217,36

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La commission de souscription sur l'exercice s'est élevée à 3 064 454,91 euros.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 3 064 454,91 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 37 038,32 €.

L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions des commissions d'arbitrages facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 1 126 366,88 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 896 681,96 €.

L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions d'honoraires divers a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 636 492,14 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 286 803,00 €.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

En 2025, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une visite.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- L'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine ;
- La date de construction de l'immeuble ;
- La situation juridique (local isolé ou en copropriété) ;
- La situation géographique ;
- L'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles) ;
- Les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Comptabilisation des loyers

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2025 avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits

financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9 % hors taxes au maximum (soit 10,80 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2025).

Le taux appliqué en 2025 est de 9,00 % HT.

Conformément à l'article 17 des statuts, afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements, la société de gestion perçoit 8,93 % hors taxes du prix de souscription (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2025).

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- Si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI et calculée comme indiquée ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5 %	2,5 % hors taxes
Produit des ventes > à 3,5 % et ≤ à 10 %	2,25 % hors taxes
Produit des ventes > à 10 %	2 % hors taxes

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié HT à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié HT suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- Si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci avant), une commission d'arbitrage de 1,75 % HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

Enfin, en cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine sera versée à la société de gestion, correspondant à 3 % HT au maximum du montant TTC des travaux réalisés.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2024	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mise hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 279 110 964,31	27 675 868,41	-	96 693 444,55	1 210 093 388,17
Frais d'acquisitions	20 555 530,55	600 113,09	-	2 278 010,10	18 877 633,54
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 299 666 494,86	28 275 981,50	-	-98 971 454,65	1 228 971 021,71
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 299 666 494,86	28 275 981,50	-	-98 971 454,65	1 228 971 021,71
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	26 697 000,00	10 000 032,29	-	-	36 697 032,29
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	10 393 603,70	394 071,29	-	10 411 354,42	376 320,57
TOTAL	37 090 603,70	10 394 103,58	-	-10 411 354,42	37 073 352,86
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, actions et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 336 757 098,56	38 670 085,08	-	-109 382 809,07	1 266 044 374,57

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 143 580 896,92	1 609 371 500,00	1 217 061 162,23	1 634 942 625,00
Commerces	85 390 124,79	105 655 000,00	82 605 332,63	107 300 000,00
Entrepôts et locaux d'activité	-	-	-	-
TOTAL	1 228 971 021,71	1 715 026 500,00	1 299 666 494,86	1 742 242 625,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	36 697 032,29	20 886 198,30	26 697 000,00	11 491 845,00
TOTAL	36 697 032,29	20 886 198,30	26 697 000,00	11 491 845,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 265 668 054,00	1 735 912 698,30	1 326 363 494,86	1 753 734 470,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2024	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Provision 2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	154 098,12	-	-	-	154 098,12	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	30 973,12	-	-	30 973,12
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2030	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	154 098,12	-	30 973,12	-	154 098,12	30 973,12

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND				
Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	30 598 089,44	29 816 753,55	22 260 034,20	29 362 741,96
Dettes	-	-10 131 628,09	-	-20 146 576,98
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	6 098 942,85	1 201 072,85	4 436 965,80	2 275 680,03
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	36 697 032,29	20 886 198,30	26 697 000,00	11 491 845,00
Compte Courant	376 320,57	376 320,57	10 393 603,70	10 393 603,70
TOTAL	376 320,57	376 320,57	10 393 603,70	10 393 603,70
TOTAL GÉNÉRAL	37 073 352,86	21 262 518,87	37 090 603,70	21 885 448,70

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ESTATE ACCES FUND	36 697 032,29	20 886 198,30	-	-	41 786 289,22	50,00 %
TOTAL	36 697 032,29	20 886 198,30	-	-	41 786 289,22	50,00 %

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Détail des dettes financières	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Fonds de roulement syndics	558 347,34	594 763,02	Emprunts contractés par la SCPI	271 117 423,95	292 957 423,95
TOTAL	558 347,34	594 763,02	Dépôts de garantis versés	17 202 866,21	17 793 757,22
			Comptes bancaires créditeurs	-	-
			TOTAL	288 320 290,16	310 751 181,17

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	376 320,57	376 320,57	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	376 320,57	376 320,57	-	-	-	-

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2025
Refinancement de créance LE CRÉDIT LYONNAIS	CRÉDIT LYONNAIS 7 ans ⁽¹⁾	14/02/2019	14/02/2026	1,24 %	71 000 000,00	71 000 000,00	71 000 000,00
17-35, rue Carnot - LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	LA BANQUE POSTALE 6 ans ⁽²⁾	26/06/2019	26/06/2025	0,70 %	25 000 000,00	-	-
Refinancement du Crédit Renouvelable SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG 9 ans ⁽³⁾	31/03/2021	31/03/2030	1,105 % ⁽⁸⁾	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans ⁽⁴⁾	17/05/2021	17/05/2025	⁽⁹⁾	55 000 000,00	-	-
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans ⁽⁵⁾	21/04/2023	21/04/2027	⁽¹⁰⁾	40 000 000,00	-	-
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans ⁽⁶⁾	16/05/2025	16/05/2029	⁽¹¹⁾	60 000 000,00	-	-
Refinancement	BAYERISCHE LANDESBANK 10 ans ⁽⁷⁾	28/09/2023	28/09/2033	4,31927 % ⁽¹²⁾	120 000 000,00	120 000 000,00	120 000 000,00
TOTAL							271 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							117 423,95
TOTAL GÉNÉRAL							271 117 423,95

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 35 500,00 €.

⁽²⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 6 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 8 101,86 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 160 862,40 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 18 209,77 €.

⁽⁵⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 43 474,24 €.

⁽⁶⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 29 040,26 €.

⁽⁷⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2025, la charge supportée a été de 223 896,24 €.

⁽⁸⁾ L'emprunt fait l'objet d'un taux de base de 0,005 % et d'une marge de 1,10 %.

⁽⁹⁾ L'emprunt fait l'objet d'une commission de non utilisation sur le montant disponible de 0,20 %. Le montant de chaque tirage porte intérêts à un taux annuel égal à la somme de l'Euribor⁽¹³⁾ de la période d'intérêts considérée et d'une marge de 0,58 %.

⁽¹⁰⁾ L'emprunt fait l'objet d'une commission de non utilisation sur le montant disponible de 0,30 %. Le montant de chaque tirage porte intérêts à un taux annuel égal à la somme de l'Euribor⁽¹³⁾ de la période d'intérêts considérée et d'une marge de 1,20 %.

⁽¹¹⁾ L'emprunt fait l'objet d'une commission de non utilisation sur le montant disponible de 0,33 %. Le montant de chaque tirage porte intérêts à un taux annuel égal à la somme de l'Euribor⁽¹³⁾ de la période d'intérêts considérée et d'une marge de 1,55 %.

⁽¹²⁾ L'emprunt fait l'objet d'un taux de base de 3,01927% et d'une marge de 1,30 %.

⁽¹³⁾ Euribor : Euro interbank offered rate. 1,899 % au 31 décembre 2025.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	71 000 000,00	80 000 000,00	120 000 000,00	271 000 000,00
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	71 000 000,00	80 000 000,00	120 000 000,00	271 000 000,00
Emprunts à taux variables	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	71 000 000,00	80 000 000,00	120 000 000,00	271 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2025
Avances et acomptes versés sur commande	304,71
Fournisseurs débiteurs	277 092,01
Fournisseurs, avoirs à recevoir	323 205,67
Créances fiscales	4 313 211,37
Appels de charges syndics et ADB	17 887 553,03
Charges avancées en attente de remboursement	3 008 685,70
TOTAL	25 810 052,49

Détail des dettes diverses	31/12/2025
Dettes fiscales	5 629 320,52
Fournisseurs d'immobilisation	2 877 293,25
Locataires créditeurs	26 561 568,36
Associés / Dividendes à payer	23 406 742,52
Acomptes sur charges refacturées	17 887 553,03
Compte d'attente « marché des parts »	217 762,33
Quote part Indivisaire à reverser	90 643,45
Impôt sur plus-values à régulariser	199 419,74
Fonds reçus sans BS	14 535,00
Créditeurs divers	449 828,96
TOTAL	77 334 667,16

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 547 615 486,00 € divisé en 2 391 334 parts de 229,00 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2024	547 615 486,00
Mouvements de l'exercice	-
Souscriptions : 44 861 parts	10 273 169,00
Retraits : 44 861 parts	-10 273 169,00
Solde au 31 décembre 2025	547 615 486,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	729 055 838,00
Mouvements de l'exercice	3 064 454,91
Souscriptions : 44 861 parts	24 045 496,00
Retraits : 44 861 parts	-20 981 041,09
Solde au 31 décembre 2025	732 120 292,91

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	-100 635 403,95
Mouvements de l'exercice	-14 686 338,15
Commission de souscription	-3 064 454,91
Distributions de prime de fusion	-11 621 883,24
Solde au 31 décembre 2025	-115 321 742,10

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Solde au 31 décembre 2024	-108 594 730,37
Sous-total des immeubles vendus	-39 198 837,10
Régularisation impôt sur plus-values	-33 651,26
Régularisation cession 2024 du 105, rue Jules Guesde - 92300 LEVALLOIS-PERRET	-750,00
Complément de prix cession 2022 du 25 chemin des Bassins Europarc - 94000 CRÉTEIL	193 165,16
17 bis, rue Joseph de Maistre - 75018 PARIS	1 405 337,71
Centre Commercial Mérignac Soleil (emprise) - 33700 BORDEAUX-MÉRIGNAC	-54,38
68, boulevard Saint Marcel - 4, rue Scipion - 75005 PARIS	1 093 404,69
Rue Henri Becquerel - 92500 RUEIL-MALMAISON	-13 890 820,73
25, quai Panhard et Levassor - 75013 PARIS	-27 879 610,81
185, avenue Charles de Gaulle (échanges de lots) - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	-67 855,15
185, avenue Charles de Gaulle (locaux d'archives et box) - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	-18 002,33
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-17 136 032,97
Remplacements ou renouvellements de la période	-17 136 032,97
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Néant	-
Solde au 31 décembre 2025	-164 929 600,44

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024

Bénéfice net 2024	55 932 217,36
Report à nouveau 2023	31 034 876,44
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	86 967 093,80
Dividende versé	-60 826 522,72
REPORT À NOUVEAU 2024	26 140 571,08

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)**DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION**

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	140 102,96	352 901,84
Conseil de surveillance, remboursement de frais	20 525,21	24 446,94
Conseil de surveillance, assurance	6 527,88	6 734,07
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	338 668,41	88 184,16
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	3 462,93	13 885,50
Autres charges de gestion courante		
Charges de gestion courante	15 626,83	463,96
Mesures commerciales, accompagnement des baux	1 328 843,47	1 282 057,07
TOTAL	1 910 757,69	1 825 673,54

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	494 084,00	146 716,17
Indemnités d'occupation	1 201 489,42	782 599,26
Indemnités de remise en état	1 128 064,98	80 724,00
Travaux refacturés	1 807 532,67	328 924,07
Indemnités assurances	385 930,09	6 009,56
Indemnités diverses	14 005,69	11 894,49
Intérêts de retard locataires	23 030,00	1 339,69
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires	-	-
Produits annexes perçus	7 352,94	62 968,35
Produits divers de gestion courante	7 000,03	11 604,96
Subventions		
Subventions d'exploitation	-	-
TOTAL	5 068 489,82	1 432 780,55

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	-	1 286 803,00
TOTAL	-	1 286 803,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commissions de souscription	-	37 038,32
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	-	1 896 681,96
Étalement frais emprunts	-	-
Honoraires sur transformation du capital fixe en capital variable	-	-
TOTAL	-	1 933 720,28

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits financiers		
Produits financiers divers	1 222 365,41	1 366 302,46
TOTAL	1 222 365,41	1 366 302,46
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	63,12	22,12
Intérêts sur emprunt	7 315 167,68	7 467 222,77
TOTAL	7 315 230,80	7 467 244,89
RÉSULTAT FINANCIER	-6 092 865,39	-6 100 942,43

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	7 988,23	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	129 010,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	25,61	7,61
TOTAL	8 013,84	129 017,61
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	135,00	667,00
Charges diverses	6,09	7,35
TOTAL	141,09	674,35
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 872,75	128 343,26

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	1 126 366,88
Commissions de souscription	3 064 454,91
Commissions de gestion	8 068 835,64
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	1 529 898,89
Nominal de l'avance en compte-courant	290 107,71
Intérêts versés / reçus	394 071,29
Souscriptions versées	10 000 032,29

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)**ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	323 205,67
Créances locataires et comptes rattachés	1 140 617,01
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	86 212,86
Créances fiscales	1 569,43
TOTAL	1 551 604,97

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	117 423,95
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 542 876,60
Locataires avoirs à établir	3 371 234,34
Dettes fiscales	5 984,00
TOTAL	5 037 518,89

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2025
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	4 807 470,38	1 195 908,82	511 865,31	338 668,41	5 152 845,48
Dépréciation des créances diverses	43 346,12	23 029,00	-	-	66 375,12
Provisions pour risques et charges	230 000,00	50 000,00	-	-	280 000,00
Locataire HERMÈS au 17-35, rue Carnot – LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS	230 000,00	50 000,00	-	-	280 000,00
TOTAL	5 080 816,50	1 268 937,82	511 865,31	338 668,41	5 499 220,60

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Hypothèques	
Crédit Lyonnais : promesse d'affectation hypothécaire sur trois immeubles en promesses relatif au refinancement de la créance existante d'un montant de soixante et onze millions d'euros envers ce dernier au 31 décembre 2018, à hauteur de l'encours du prêt en principal majoré de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Deutsche Pfandbriefbank AG : hypothèques de premier rang sur trois immeubles en promesses, à hauteur de l'encours du prêt en principal majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Bayerische Landesbank : hypothèques de premier rang sur deux immeubles en promesses, à hauteur de l'encours du prêt en principal majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Cession Dailly	
Deutsche Pfandbriefbank AG : promesse de cession de créances à titre de garantie portant sur les loyers toutes taxes comprises et indemnités diverses sur les trois immeubles en hypothèques.	-
Bayerische Landesbank : promesse de cession de créances à titre de garantie portant sur les loyers toutes taxes comprises et indemnités diverses sur les deux immeubles en hypothèques.	-
Covenants bancaires	
La SCPI Accès Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits, les ratios financiers suivants :	
• Crédit Lyonnais : - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 25 % ; - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) > 250 % ; - des Immeubles garants > 120 %. • Deutsche Pfandbriefbank AG : - LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : ≤ 65 % ; - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≥ 250 % ; - de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) ≥ sept cent cinquante millions d'euros. • Banque Européenne du Crédit Mutuel : - LTV (Dette Financière Nette / Valeur du patrimoine) : ≥ 30 % ; - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≤ 3 ; - de Patrimoine Libre (Encours du Crédit / Valeur du Patrimoine Libre) ≥ 40 %. • Bayerische Landesbank : - LTV Fonds (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : ≤ 40 % ; - LTV Immeuble (Encours du Prêt / Valeur de Marché des Immeubles) : ≤ 60 % ; - Valeur de Réalisation ≥ neuf cents millions d'euros.	
Privilège de Prêteur de Deniers	
Néant	-
Promesse d'achat	
Néant	-
Engagements reçus	Montants
Promesse de vente	
54-56, rue Martre - 92110 CLICHY	1 480 000,00
Cautions	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	-

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 3, place de Valois	01/01/12	1 124	7 500 000		4 460	7 504 460		
75002 PARIS 9-11, rue des Marivaux	01/01/09	3 118	20 100 000		3 342	20 103 342		
75005 PARIS 26, rue des Fossés Saint-Jacques	01/01/12	1 057	7 820 000		2 925	7 822 925		
75005 PARIS 68, boulevard Saint-Marcel 4, rue Scipion - Vente 2025	-	-	-	-	-	-		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/09	1 991	14 400 000		4 560	14 404 560		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/12	3 659	22 700 000		2 810 899	25 510 899		
75008 PARIS 16, rue d'Artois	01/01/12 10/02/22	1 934	16 000 000 751 644	- 60 625	85 153	16 897 422		
75008 PARIS 80, avenue Marceau	27/06/85 01/01/09 01/01/12	1 164	1 417 776 2 100 000 4 400 000	-	4 460	7 922 236		
75008 PARIS 52, rue de Monceau	01/01/09	1 550	11 100 000	-	23 938	11 123 938		
75008 PARIS 79, rue La Boétie	01/01/09	1 741	12 200 000	-	125 396	12 325 396		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/09	1 466	8 940 000	-	3 232	8 943 232		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 57,50 % en indivision de 1 114 m²	01/01/09 01/01/12	640	3 000 000 1 600 000	-	3 172	4 603 172		
75008 PARIS 30, av. Franklin Roosevelt	01/01/12	366	2 720 000		78 573	2 798 573		
75009 PARIS 6, boulevard des Capucines	17/04/86 29/09/20	3 820	4 091 115 36 000 000	35 2 618 656	1 224 951	43 934 758		
75009 PARIS 49-53, rue de Provence	01/01/09 30/07/19	2 725	9 905 441 10 300 000	50 835 123 726	33 457	20 413 460		
75009 PARIS 45, rue La Fayette	01/01/12	986	5 390 000	-	21 053	5 411 053		
75012 PARIS 16-18, rue des Colonnes du Trône	15/06/22	3 796	32 052 200	315 039	886 787	33 254 026		
75012 PARIS 205, rue de Bercy (Tour Mattei)	01/01/12 02/06/23 19/12/25	10 878	52 100 000 5 062 500 5 455 000	- 519 963 502 091	2 818 228	66 457 782		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot 34 % en indivision de 2 025 m²	01/01/12	688	4 386 000	-	187 626	4 573 626		
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/85	5 332	5 168 022	-	410 019	5 578 041		
75013 PARIS 58b, rue du Dessous-des-Berges	01/01/09	4 144	16 000 000	-	17 169	16 017 169		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 72,50 % en indivision de 11 484 m² - Vente 2025	-	-	-	-	-	-		
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/12	760	5 100 000	-	2 210	5 102 210		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
75014 PARIS 170, boulevard du Montparnasse	13/09/	2 519	39 382 952	820 665	4 560	40 208 177		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/05	4 835	10 953 413	86 355	2 450 141	36 892 168		
	01/01/09		9 450 100	-				
	01/01/12		12 023 180	-				
	14/12/18		499 680	42 670				
	04/07/25		825 000	35 000				
	07/07/25		504 450	22 178				
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/09 01/01/12	1 711	8 640 000 4 308 696	-	50 207	12 998 903		
75016 PARIS 66, avenue Kléber	01/01/12	300	1 870 000	-	1 142	1 871 142		
75016 PARIS 70, avenue Kléber	01/01/12	608	4 320 000	-	13 122	4 333 122		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/82 03/04/92	1 287	2 673 422	-	633 797	3 307 220		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/85	612	2 171 526	2 709	183 562	2 357 796		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision de 3 161 m²	27/12/01	1 580	8 746 762	-	625 966	9 372 728		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/09	2 680	18 000 000	-	1 442 444	19 442 444		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/09	3 397	12 770 000	-	207 359	31 491 221		
	16/07/21 09/11/22		3 640 000 13 612 200	267 817 993 845				
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/12	370	2 800 000	-	492	2 800 492		
75016 PARIS 10, place des États-Unis	01/01/12 11/06/25	1 970	16 000 000 277 350	27 735	311 739	16 616 824		
75017 PARIS 5, place Tristan Bernard	01/01/09	1 235	7 400 000		4 460	7 404 460		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/10	13 791	34 000 000	2 005 624	68 535	118 025 772		
	01/01/12		58 494 679	13 117				
	17/12/14		13 645 067	857 133				
	14/06/23		7 350 000	525 430				
75017 PARIS 112-114, rue Cardinet	01/01/12	4 460	19 700 000	-	37 323	19 737 323		
75017 PARIS 70, boulevard de Courcelles	21/04/23	4 629	78 888 456	5 837 871	3 043	84 729 370		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre - Vente 2025	-	-	-	-	-	-		
75018 PARIS 130, rue Mont-Cenis	30/08/22	1 829	21 074 643	375 416	-	21 450 059		
75020 PARIS 7-9, rue Frédéric Lemaître	21/12/20	2 309	23 912 510	620 977	12 600	24 546 087		
TOTAL BUREAUX PARIS		103 061	765 693 785	16 725 514	15 868 289	798 287 587	1 257 500 250	1 244 681 500
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/16	65	3 898 650	92 751	3 490	3 994 891		
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/16	137	5 971 350	141 051	1 810	6 114 211		
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/86	1 262	17 242 365	-	219 823	17 462 188		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	700	3 400 000	-	2 789 177	6 189 177		
TOTAL COMMERCES PARIS		2 163	30 512 365	233 803	3 014 301	33 760 468	45 800 000	44 610 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/12	4 245	17 170 000	-	2 143 376	19 313 376		
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/09	2 032	5 500 000	-	6 651	5 506 651		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/09	2 094	8 000 000	-	364 763	8 364 763		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/09 30/07/19	3 190	5 600 000 7 072 000	518 745	772 224	13 962 969		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 17-23, rue du Dôme	30/09/13	3 497	18 333 141	111 212	346 569	18 790 922		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre (Bail à construction)	01/01/12	1 421	3 080 000	-	6 740	3 086 740		
92120 MONTROUGE Le Miroir 15-17, boulevard du Général de Gaulle	01/01/09 01/01/12	4 153	8 800 000 5 320 000	-	233 384	14 353 384		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur Général Éboué	01/01/12	1 851	8 700 000	-	7 603	8 707 603		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/09 01/01/12 01/10/12 03/04/18 29/05/19 19/05/21	13 913	23 500 000 38 629 581 16 900 000 5 500 000 1 329 093 13 000	29 924 130 500 52 036 42 561 2 150	19 958 945	106 087 790		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/09	1 287	7 900 000	-	278 088	8 178 088		
92210 SAINT-CLOUD 26, quai Carnot	01/01/12	3 199	11 000 000	-	4 404	11 004 404		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/12	2 977	11 530 000	-	19 688	11 549 688		
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/09	6 800	26 648 041	-	147 960	26 796 001		
92500 RUEIL-MALMAISON Rue Henri Becquerel Vente 2025	-	-	-	-	-	-		
93210 SAINT-DENIS 8-10, avenue du Stade de France 20 % en indivision de 25 082 m²	28/09/15	5 003	29 288 740	12 090	22 550	29 323 380		
93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS 17-35, rue Carnot	26/06/19	6 539	49 400 000	1 019 099	6 260	50 425 359		
94220 CHARENTON 5, place des Marseillais 57,5 % en indivision de 4 308 m²	01/01/09 01/01/12	2 477	6 468 750 3 370 000	-	3 442	9 842 192		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		64 679	319 052 346	1 918 317	24 322 647	345 293 310	377 442 375	364 690 000
COMMERCES PROVINCE								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	2 559	11 850 000	-	4 560	11 854 560		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2024	2025
33700 BORDEAUX-MÉRIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 23 013 m ²	01/01/12 01/01/12 21/08/15	3 515	18 225 000 8 074 199 1 364 577	-	6 760	27 670 536		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/12	2 008	12 100 000	-	4 560	12 104 560		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		8 083	51 613 776	-	15 880	51 629 656	61 500 000	61 045 000
TOTAL GÉNÉRAL		177 986	1 166 872 272	18 877 634	43 221 116	1 228 971 022	1 742 242 625	1 715 026 500
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		177 298	1 159 810 472	18 290 629	43 221 116	1 221 322 218	1 687 045 125	1 707 377 696

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX - 1-3, rue du Passeur de Boulogne	-	-	36 697 032	-	-	36 697 032		
41,45 % ⁽⁴⁾ en indivision								
de 19 362 m² - Vente 2020								
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		-	36 697 032	-	-	36 697 032	11 491 845	20 886 198
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		-	36 697 032	-	-	36 697 032	11 491 845	20 886 198

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽⁵⁾	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables ⁽⁷⁾	Valeurs vénales	
							2024	2025
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS								
SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND								
COMMERCES PROVINCE								
63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brezet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽⁶⁾ en indivision de 37 842 m ²								
	10/11/15	9 271	376 321	-	-	376 321		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		9 271	376 321	-	-	376 321	10 393 604	376 321
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		9 271	376 321	-	-	376 321	10 393 604	376 321

⁽¹⁾ Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métrés existant.

⁽²⁾ Les immeubles d'origine Valeur Pierre Union et Accès Pierre sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 2011.

⁽³⁾ Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1^{er} janvier 2005.

⁽⁴⁾ 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2.

⁽⁵⁾ Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2025 d'un montant de 86 212,86 €.

⁽⁶⁾ 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean - 1, rue Jules Vernes d'une surface de 37 842 m².

⁽⁷⁾ La SCPI Accès Valeur Pierre a souscrit à une augmentation de capital le 16 décembre 2025 de 565 315 actions de la SPPICAV Real Access Fund au prix de la valeur liquidative de 17,68931 €, soit un montant total de souscription de 10 000 032,29 €, et libérer le montant de la souscription par compensation sur la créance rattachée aux actions.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénables immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 17 juin 2026

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2025 ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Distribution de la prime de fusion ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoir pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 15 – « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts ;
- Modification de l'article 20 – « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts ;
- Modification de l'article 21 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE » des statuts ;
- Modification de l'article 22 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts ;
- Modification de l'article 23 – « INFORMATION DES ASSOCIÉS » des statuts ;
- Modification de l'article 24 – « CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE » des statuts ;
- Pouvoir pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et constate qu'à la clôture de l'exercice le capital atteignait la somme de 547 615 486 €, soit une variation nulle par rapport à l'exercice précédent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2025	58 073 761,29 €
Majoré du report à nouveau	26 140 571,08 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	84 214 332,37 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2025	58 215 036,40 €
--	------------------------

(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	25 999 295,97 €
---------------------------------	------------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 24,42 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1 ^{er} trim 2025	2 ^e trim 2025	3 ^e trim 2025	4 ^e trim 2025
Pour un trimestre entier	6,12 €	6,12 €	6,12 €	6,06 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur la prime de fusion dans la limite du stock de prime de fusion en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit du nue-propriétaire, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Le montant distribué aux porteurs de parts et prélevé sur la prime de fusion sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le montant de la prime de fusion prélevée sur l'exercice 2025 s'est élevée à 11 621 883,24 €, soit 4,86 € par part.

HUITIÈME RÉOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- À apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions ;
- Et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale prend acte que :

- Le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 422 218 € ;
- Le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 0,18 €.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI étant précisé que dans le cadre de cette limite, les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de surveillance :

Il y a cette année 16 candidatures pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les cinq candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimé par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- ALEXANDRE Jean-Luc (renouvellement) ;
- DECROCQ Xavier (renouvellement) ;
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (S.A.C.R.A.) (renouvellement) ;
- AKOUN Véronique ;
- BAUMLIN Philippe ;
- BILLON Pierre ;
- BIZOUARD Laetitia ;
- CUSSAC Christophe ;
- DESSARTS Camille ;
- ETIENNE Jean-Marc ;
- KIMMEL Olivier ;
- LEFEVRE Christian ;
- MARTIN Annick ;
- RAEMO Luc ;
- WASSE Patrick ;
- SPIRICA.

Ces cinq candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2028.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - ACCÈS VALEUR PIERRE

10^{ème} résolution - 5 postes à pourvoir - 16 candidats

Prénom - Nom du candidat	Âge	Nombre de parts	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérés ou non par BNP Paribas REIM France	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
Jean-Luc ALEXANDRE	64	1 255	Renouvellement	1	Gérant de hedge fund (Londres) Enseignant à l'université Paris Dauphine-PSL (master Finance) Trésorier et board member d'un think tank européen (Construction monétaire européenne)
Xavier DECROQC	62	324	Renouvellement	5	Expert-comptable commissaire aux comptes Conseil en Entreprise Membre de conseil de SCPI
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (S.A.C.R.A.)	N/A	13 579	Renouvellement	4	Représentée par Stève BAUMANN : Président du Directoire de la SACRA Membre du Jury de l'Institut des Actuariats Gérant de la SCI SAKKARAU Intervenant dans l'enseignement supérieur (actuariat, réglementation)
Véronique AKOUN	58	40	Nouveau	2	Consultante en Finance
Philippe BAUMLIN	68	433	Nouveau	0	Retraité de CNP assurances Ancien Directeur Régional Midi-Pyrénées Administrateur et membre du Comité d'Audit et des Risques de CNP Assurances Adjoint au Maire de l'UNION
Pierre BILLON	72	68	Nouveau	1	Retraité Antérieurement : Secrétaire Général de Vinci Construction
Laëtitia BIZOUARD	43	445	Nouveau	1	Ostéopathe Gestionnaire de foncière familiale
Christophe CUSSAC	79	202	Nouveau	0	Commissaire aux comptes – Expert-comptable Groupe Mazars Directeur Financier PME cotée en bourse
Camille DESSARTS	38	308	Nouveau	0	Directeur Investissement Immobilier chez JP Morgan AM
Jean-Marc ETIENNE	69	640	Nouveau	0	Dirigeant de société Gestionnaire de foncière familiale
Olivier KIMMEL	47	70	Nouveau	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo Investisseur privé, associé de SCPI et associé fondateur Membre du conseil de surveillance de 2 SCPI
Christian LEFEVRE	75	167	Nouveau	5	Responsable de Centre Banque Privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif Assurance Vie Chargé de cours au Centre de formation de la Profession Bancaire (CFPB) Président d'un club service
Annick MARTIN	63	538	Nouveau	0	Depuis 2023 : retraitée et coordinatrice pédagogique / consultante (cumul emploi/retraite) Depuis 2022 : coordinatrice pédagogique et consultante 2020-2021 : Directrice adjointe Centre Hospitalier et consultante-formatrice
Luc RAEMO	43	31	Nouveau	2	Gestionnaire d'un portefeuille immobilier et de SCPI Cadre supérieur dans une entreprise de transport international
Patrick WASSE	62	56	Nouveau	6	Chargé des engagements Société Générale de Service
SPIRICA	N/A	85 458	Nouveau	2	Représentée par Bruno LACROIX : Directeur financier

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'alinéa 2 de l'article 15 - « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ~~ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP-PARIBAS-REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social 50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification de la dénomination sociale telle que celle-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de la société de gestion du transfert de son siège social et à compter de la date de réalisation de ce transfert, l'alinéa 2 de l'article 15 - « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS ~~REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France~~ ~~ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP-PARIBAS-REIM France~~, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social ~~50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt~~ Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification du siège social tel que celui-ci aura finalement été arrêté par l'assemblée générale de la société de gestion.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 20 – « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts comme suit :

« L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions. Ces projets sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

CONVOCATION

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours *sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.*

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

ORGANISATION

L'Assemblée Générale élit son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

À chaque Assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tout associé peut, si le Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées réglementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandat et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter également par correspondance.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires de vote ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

À la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont joints à cet état.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 21 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE » des statuts comme suit :

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la Société de Gestion.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle prend les décisions visées à l'article 16, alinéa 3 et 4 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le dixième du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 22 – « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts comme suit :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le dixième du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 – « INFORMATION DES ASSOCIÉS » des statuts comme suit :

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du bilan et du compte de résultat.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, et avisent sans délai la Société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

*La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine Assemblée, est notifiée à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante **se tenant sur première convocation**.*

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

À compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 24 – « CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE » des statuts comme suit :

*« Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion sous réserve que la participation des associés respecte les conditions **de quorum et de majorité sur première convocation** d'une Assemblée Générale.*

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient trente jours après l'envoi de la lettre visée à l'alinéa précédent.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par lui désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article 20.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion. »

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.



© Meera

2, place de la Madeleine - 75008 Paris - France

ANNEXE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1^{er} alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Accès Valeur Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500IKXIKPDX107C84

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce Règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☒ Non

☐ IL a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☒ IL promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 92,84 % d'investissements durables

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ dont 10,64 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ dont 82,20 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ IL a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ IL promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/ OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues pour ce fonds ont été atteintes à travers la mise en place de la stratégie du fonds.

La stratégie du fonds visait à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche a contribué intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR en 2022. Pendant l'année 2025, le portefeuille existant ainsi que toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiés à travers cette grille.

La nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours des 3 dernières années a marqué la clôture de la phase 1 du cycle ISR, et a permis la reconduction du label pour un deuxième cycle de 3 ans.

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- Énergie et GES ;
- Pollution ;
- Eau ;
- Déchets ;
- Mobilité ;
- Biodiversité ;

- Confort, bien-être & sécurité ;
- Résilience ;
- Relations parties prenantes ;
- Certifications.

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser le portefeuille existant ainsi que les nouveaux actifs acquis par Accès Valeur Pierre en 2025 et définir des plans d'action pour améliorer leur performance ESG.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2025	Phase 1 au 31 décembre 2022
Notation ISR	Note ISR	64	35
Performance énergétique	kWhEF/m².an	116,81	142,8
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	10,79	10,61
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	100 %	100 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	Nombre d'actifs à - de 500 m d'un réseau de transports en commun ferré	100 %	98 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	81 %	38 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	100 %	2 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre d'actifs sur lesquels les locataires ont fait l'objet d'un dialogue sur les sujets ESG	100 %	2 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nombre d'actifs	98 %	80 %

Le tableau ci-dessous résume le point de départ de la Phase 2 lancée en juillet 2025 et qui courra jusqu'à juin 2028.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31/12/2025
Notation ISR	Note ISR	57
Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif	Taux de collecte / couverture	90 %
Analyse CRREM fait pour l'actif	Nombre / % des actifs	100 %
ConWsommmation énergétique - énergie primaire	kWhEP/m².an	250,74
Consommation énergétique - énergie finale	kWhEF/m².an	131,88
Intensité carbone	kgCO ₂ eq/m²	12,14
Actif accessible via des transports en commun	Nombre / % des actifs	100 %
Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Nombre / % des actifs	26 %
Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Nombre / % des actifs	24 %
Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	Nombre / % des actifs	100 %
La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG	Nombre / % des actifs	100 %
Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel	Nombre / % des actifs	100 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableaux ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Accès Valeur Pierre poursuit des objectifs environnementaux.

Les investissements durables avec des objectifs environnementaux visant à contribuer à l'objectif d'atténuation du changement climatique, en mettant en œuvre des plans d'actions pour améliorer la notation SRI sur une période de trois ans. Accès Valeur Pierre publie des informations au niveau du portefeuille concernant les progrès de la notation SRI et les détails des indicateurs par actif dans le corps du rapport.

Le produit financier a contribué à hauteur de 92,84 % à l'objectif d'atténuation du changement climatique et respecte les critères définis par BNP Paribas REIM concernant la définition et la méthodologie de l'investissement durable selon l'article 2.17 du SFDR.

Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre aux objectifs de contribution substantielle à l'**atténuation du changement climatique**.

Un total de 10,64 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Pour l'actif situé au 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, construit après le 31 décembre 2020, le critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique de demande d'énergie primaire est inférieur d'au moins 10 % à la RT2012 et respecté et validé par une étude thermique.

De plus, l'actif faisant plus de 5 000 m², des essais d'étanchéité et une analyse de cycle de vie ont bien été réalisés. Un audit de résilience a également été réalisé.

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement taxonomie
NEUILLY-SUR-SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	10,64 %	La demande d'énergie primaire est inférieure d'au moins 10 % au seuil établi pour les exigences relatives aux bâtiments

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisés en partie n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisé n'ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d'avoir réalisé une étude d'« Adaptation au changement climatique », afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité de l'actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l'appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L'objectif est également d'identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d'adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l'actif dans un délai de 5 ans.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

BNP Paribas REIM suit une **politique d'investissement responsable** par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d'investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l'aide d'indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivant :

- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) ;
- Consommation d'énergie (indicateur facultatif).

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :

- a) Probabilité d'occurrence ;
- b) Gravité des principaux effets indésirables et ;
- c) Degré d'irréversibilité.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Les investissements durables ont été conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

Pour les investissements en direct, le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable : le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Équateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNP Paribas REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le fonds a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur	Couverture des données ⁽¹⁾
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽²⁾	100 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	97 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽²⁾	68 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	115,45 kWhEF/m ² .an ⁽³⁾	99 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	10,49 kgCO ₂ eq/m ² ⁽³⁾	99 %

Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE a été collecté pendant la due diligence d'acquisition. En l'absence de DPE à l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

⁽¹⁾ Cet indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs et reflète les données disponibles. Ces données pourraient être réelles ou partiellement estimées pour l'énergie et les émissions de GES.

⁽²⁾ L'indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽³⁾ L'indicateur est pondéré par la surface (m²) des actifs.



La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2025 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fond (% d'actifs)	Pays
Neuilly-sur-Seine - 185, avenue Charles de Gaulle	Bureaux	10,64 %	France
Paris - 31-37, avenue de Wagram	Bureaux	10,33 %	France
Paris - 70, boulevard de Courcelles	Bureaux	4,68 %	France
Paris - 205-207, rue de Bercy	Bureaux	4,62 %	France
Paris - 43-45, avenue Kléber	Bureaux	4,60 %	France
Paris - 16-18, rue Vaneau	Bureaux	4,32 %	France
Paris - 6, boulevard des Capucines	Bureaux	3,95 %	France
Paris - 51/53, rue de Provence	Bureaux	3,03 %	France
Paris - 16, rue d'Artois	Bureaux	2,69 %	France
Paris - 112/114, rue Cardinet	Bureaux	2,40 %	France



L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique ou l'adaptation au changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 92,84 %.

Historique de comparaison de la proportion d'investissements durables (#1A) :

Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024	Valeur en 2025
59,0 %	74,77 %	88,43 %	92,84 %

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

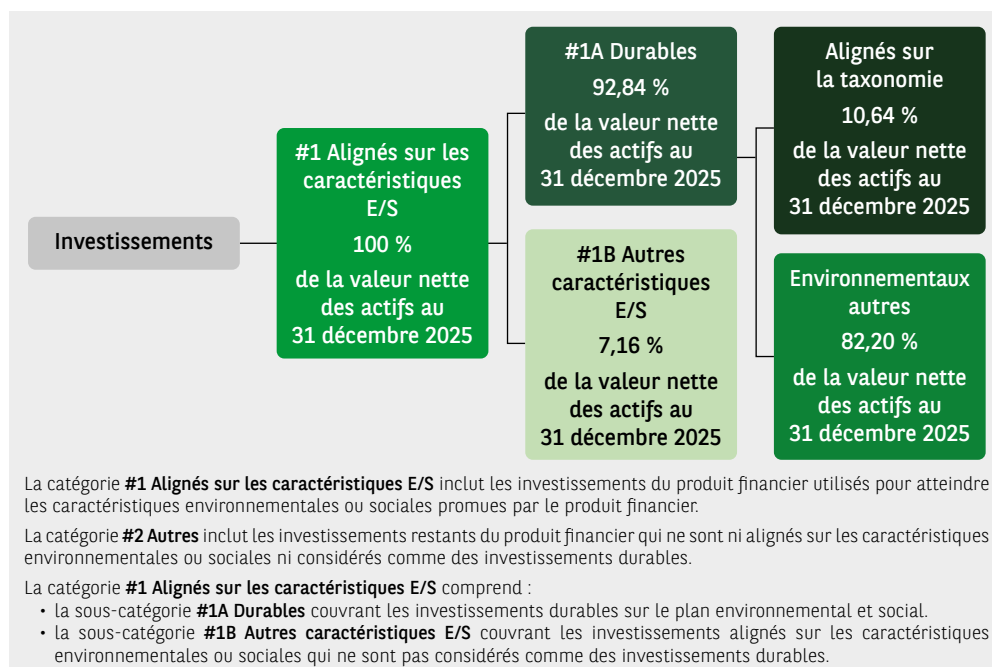
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 92,84 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 10,64 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été fait dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds détient principalement des actifs à usage de bureaux.



DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, dont obligations souveraines*

Chiffre d'affaires	12,33 %	87,67 %
CapEx	0,47 %	99,53 %
OpEx	9,58 %	90,42 %

■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
 ■ Non alignés sur la taxonomie

2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*

Chiffre d'affaires	12,33 %	87,67 %
CapEx	0,47 %	99,53 %
OpEx	9,58 %	90,42 %

■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
 ■ Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

En comparaison avec le précédent rapport de gestion, les actifs alignés sur la taxonomie de l'UE restent inchangés. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment).

⁽¹⁾ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 82,20 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ISR du fonds avec une notation et un plan d'action d'amélioration ISR, mais qui n'ont pas de DPE A ou ne rentrent pas dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont néanmoins des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 10,64 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique ».

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH.

L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec MSCI : extrême chaleur, extrême froid, submersion côtière, cyclone tropical, feu, inondation pluviale et inondation fluviale ont été évalués.

Aucune exposition importante a été identifiée pour l'actif situé au 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Il n'y a pas d'investissements dans la catégorie « Autres ».



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Au cours de l'année 2025, le fonds a continué à mettre en place des plans d'action ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'action sont fixés sur un cycle de 3 ans. La nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours de ce cycle a permis la reconduction du label pour un nouveau cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- Énergie et GES ;
- Pollution ;
- Eau ;
- Déchets ;
- Mobilité ;
- Biodiversité ;
- Confort, bien-être & sécurité ;
- Résilience ;
- Relations parties prenantes ;
- Certifications.

Une notation est fixée par thématique et au global. Pour la deuxième phase qui a débuté courant 2025, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que pour simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG de la ligne de métier BNP Paribas REIM qui s'est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035. Les plans d'actions qui en découlent sont mis en place à partir de mi-2025 afin de matérialiser les caractéristiques environnementales et sociales du fonds.

Dans le cadre du label ISR du fonds, l'évolution globale de la note ESG pour chaque actif est suivie ainsi que l'avancée des plans d'actions ESG et sont validés dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe de l'AFNOR afin de démontrer l'avancée.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale

et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La PGA est l'indicateur qui mesure la performance réelle d'une SCPI sur un an. La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation :

- du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable;
- du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

RÈGLEMENT SFDR (SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION)

La réglementation SFDR est une réglementation européenne qui établit des obligations de transparence au niveau de certains produits et services financiers liés à la gestion pour compte de tiers et de leurs producteurs ou gestionnaires.

REPORT À NOUVEAU

Exprimé en nombre de jours ou en pourcentage, il s'agit d'une dotation mise en réserve par rapport au résultat net.

Cet indicateur est essentiel pour constater les réserves financières d'une SCPI disponibles en cas de fluctuations des revenus. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles les revenus peuvent varier.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de «valeurs bilantielles». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

BNP Paribas REIM fait partie de BNP Paribas Asset Management

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

S.A. à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200 euros

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE - Code APE 6630 Z

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - n° GP-07000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP Paribas (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Responsable de l'information financière :

Bertrand ALFANDARI

Contact :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

E-mail : administratif-reim@bnpparibas.com

Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX

Site internet : www.reim.bnpparibas-am.com

Photo de couverture : 45, avenue Kléber - 75016 PARIS

Crédit photographique : L'image contemporaine

Création et mise en page : Tintabule – mai 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

