

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

# SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

4<sup>ème</sup> trimestre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026



**BNP PARIBAS**  
**ASSET MANAGEMENT**

L'investisseur durable d'un monde qui change

## Accès Valeur Pierre confirme sa capacité à saisir les opportunités d'un marché en mutation, tout en consolidant la valeur de son patrimoine au cœur de Paris.

Chers Associés,

L'année 2025 aura été marquée par une reprise timide du marché de l'investissement immobilier, avec un volume total de 13,7 milliards d'euros, soit une hausse de 8 % par rapport à 2024. Cette évolution s'explique principalement par quelques transactions majeures réalisées à Paris, illustrant un regain d'appétit pour les bureaux situés dans les arrondissements les plus prisés et sur des montants significatifs (+200 M€).

### Accès Valeur Pierre : une stratégie centrée sur Paris

Dans ce contexte, Accès Valeur Pierre a poursuivi sa politique d'investissement dédiée au patrimoine parisien, qui représente désormais 74 % de son portefeuille. L'acquisition du « dernier » étage de la Tour Mattei, située dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement au pied de la Gare de Lyon, s'inscrit pleinement dans cette stratégie de valorisation et de consolidation de nos actifs.

*Pour en savoir plus sur cette opération stratégique, nous vous invitons à consulter la rubrique « Actualité immobilière » de ce bulletin.*

### Gestion dynamique et valorisation du portefeuille

Nos équipes continuent d'œuvrer à une gestion active du portefeuille, concrétisée par la signature de nouveaux baux pour environ 7 500 m². Parmi les opérations les plus importantes, citons l'ouverture d'une

boutique de prêt-à-porter au 33 avenue de Wagram (75017) et la prise à bail de plusieurs plateaux de bureaux, représentant près de 2 500 m², sur l'immeuble du 8 rue Bellini (75016) dès janvier 2026.

### Restructurations et projets d'avenir

Les restructurations des actifs situés au 16 rue d'Artois (75008) et au 52 rue Monceau (75008) devraient être livrées et achevées au début de l'année 2026. Dans la continuité, votre SCPI lance la transformation de l'immeuble du 16 place des États-Unis (75016). Les autorisations administratives sont en cours. Les travaux débuteront au cours de l'année et permettront d'offrir un immeuble répondant aux attentes des utilisateurs et aux enjeux environnementaux (réduction des consommations énergétiques, végétalisation, création de surfaces extérieures). L'objectif de ces restructurations est de valoriser votre patrimoine et d'aller chercher les niveaux de loyer maximum.

### Performance et distribution

La distribution brute 2025 de votre SCPI s'établit à 29,46 €/part, soit un rendement de 3,85 % sur le prix de souscription.

**Au nom de toute l'équipe de gestion, nous vous remercions de votre confiance et nous vous présentons nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.**

La société de gestion



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

Dans le cadre de cette intégration, nous faisons évoluer notre identité visuelle que vous pouvez d'ores et déjà découvrir dans nos documents ainsi que sur l'ensemble de nos supports digitaux, y compris notre site internet.

**Nous vous remercions de votre confiance et vous adressons nos meilleurs vœux pour une excellente année.**

Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les principaux risques liés à un investissement dans une SCPI sont présentés dans le document d'Informations clés (DIC). Un renvoi et une présentation est faite dans le chapitre « Lexique et Risques » qui est rappelé par le pictogramme.

Photo de couverture : 45, avenue Kléber - 75016 Paris - © L'image contemporaine

+3,85 %

+3,85 %

86,27 %

1 829,37 M€

63

IMMEUBLES

25 555

ASSOCIÉS

## Article 8

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR (Sustainable Financial Disclosure) du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

### INDICATEUR DE RISQUE



Risque le + faible

Risque le + élevé

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.



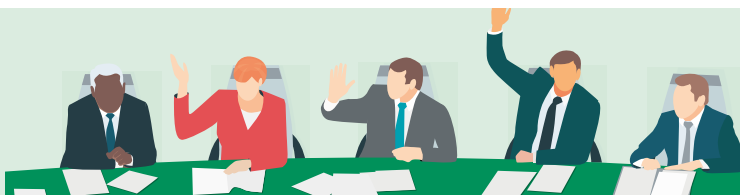
Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **lundi 15 juin 2026 à 10h30**.

**Pensez à voter !**



## OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

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

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas-am.com](http://www.reim.bnpparibas-am.com) rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur l'image ci-contre.

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

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

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

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

## INFORMATIONS IMPORTANTES – ESPACE EN LIGNE ET DOCUMENTS FISCAUX



### Changement de RIB (Relevé d'Identité Bancaire)

Pour des raisons de **sécurité et de conformité RGPD**, les **modifications de RIB** se réalisent **désormais exclusivement via votre Espace Client**. Les demandes transmises par e-mail, courrier ou téléphone ne peuvent plus être traitées.


### Récapitulatif des revenus fonciers et financiers

Pour rappel, la société de gestion détermine chaque année, pour chaque associé, le montant des revenus imposables liés aux revenus de ses SCPI et **adresse à chacun par courrier (au mois d'avril) un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer**. Vous pouvez également retrouver ce document dans votre **Espace Client**, ainsi que le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI.



## À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2025 par courrier et sur votre Espace Client.



## PATRIMOINE

1 764 M€

Valeur vénale  
au 30/06/2025<sup>(1)</sup>

177 994 m<sup>2</sup>

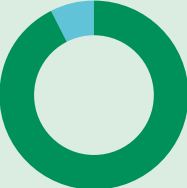
Surface  
du patrimoine

63

Nombre  
d'immeubles

Données incluant les immeubles détenus directement et indirectement.

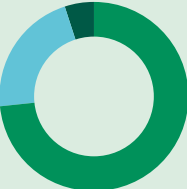
### Répartition par type d'actif<sup>(2)</sup>



■ 92,5 % Bureaux

■ 7,5 % Commerces

### Répartition géographique<sup>(2)</sup>



■ 73,6 % Paris intra-muros

■ 21,4 % Région parisienne

■ 5,0 % Autres régions

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 30 juin 2025 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2025 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

<sup>(2)</sup> En % de la dernière valeur vénale connue.


### Acquisitions / cessions du trimestre

**Acquisitions**  
Acquisition du 10<sup>ème</sup> étage de la Tour Mattei situé 205, rue de Bercy à Paris 12<sup>ème</sup> (75) pour un prix d'acquisition AEM de 5,97 M€.

**Cessions**

- Cession de l'actif situé 8, rue Henri Becquerel à Rueil-Malmaison (92) le 7 novembre 2025 pour 3,00 M€ net vendeur.
- Cession de l'actif situé 17, quai Panhard à Paris 18<sup>ème</sup> (75) le 19 décembre 2025 pour 45,40 M€ net vendeur représentant 32,84 M€ en quote-part pour la SCPI.

Source : BNP Paribas REIM France.



## ZOOM SUR...

### L'acquisition du 10<sup>ème</sup> étage de la Tour Mattei

La SCPI Accès Valeur Pierre détient désormais l'intégralité de la Tour Mattei, un actif emblématique situé face à la gare de Lyon, une localisation centrale en adéquation avec les critères d'investissement du fonds.

**Enjeux stratégiques**  
Le contrôle total de l'actif améliore la valorisation et la liquidité de l'immeuble et permet de créer une pleine propriété verticale à moyen terme.

**Perspectives & travaux**  
Des travaux sont envisagés sur les équipements pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment.


Adresse : 205, rue de Bercy - Paris 12<sup>ème</sup> (75)

Surface de l'immeuble : 10 190 m<sup>2</sup>


Taux d'Occupation Financier : 100 %

Date d'acquisition du dernier lot : Décembre 2025

Prix d'acquisition AEM : 5,97 M€



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



## ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 2<sup>ème</sup> semestre 2025 (juillet - décembre 2025)

17

Entrées

pour un total  
de loyers annualisés de

5 878 K€

et une surface totale de

9 421 m<sup>2</sup>

6

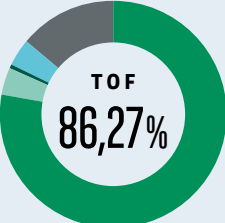
Libérations

pour un total  
de loyers annualisés de

1 699 K€

et une surface totale de

3 152 m<sup>2</sup>



■ 77,81 % Locaux occupés

■ 3,95 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

■ 0,68 % Locaux vacants sous promesse de vente

■ 3,83 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

■ 13,73 % Locaux vacants en recherche de locataire

	S1 2025	S2 2025	Variation
TOF « ASPIM »	86,17 %	86,27 %	+0,10 point


221

Nombre  
de locataires

37,8 M€

Loyers  
facturés

2,1 ans

 **BNP PARIBAS**  
ASSET MANAGEMENT

ACCÈS VALEUR PIERRE - BULLETIN D'INFORMATION DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025

# Performance financière

PERFORMANCE  
FINANCIÈRE

+3,85 %

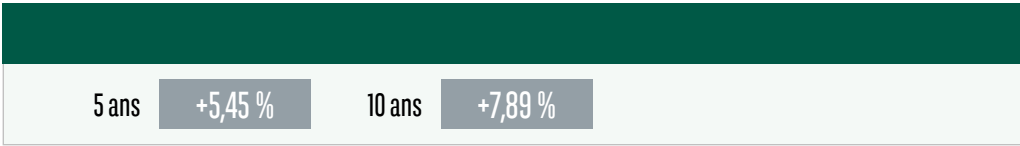
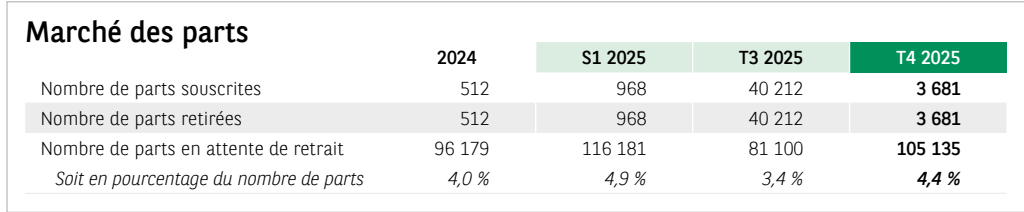
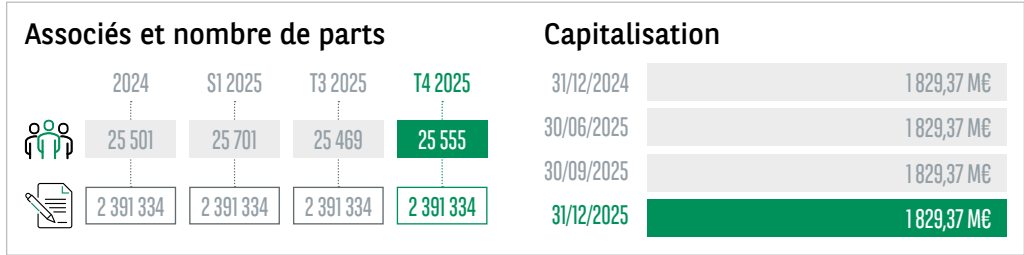
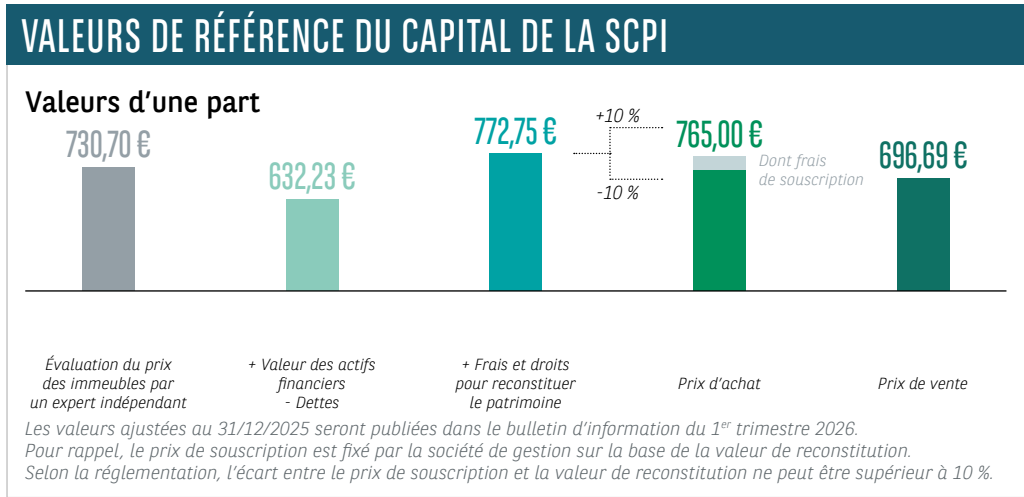
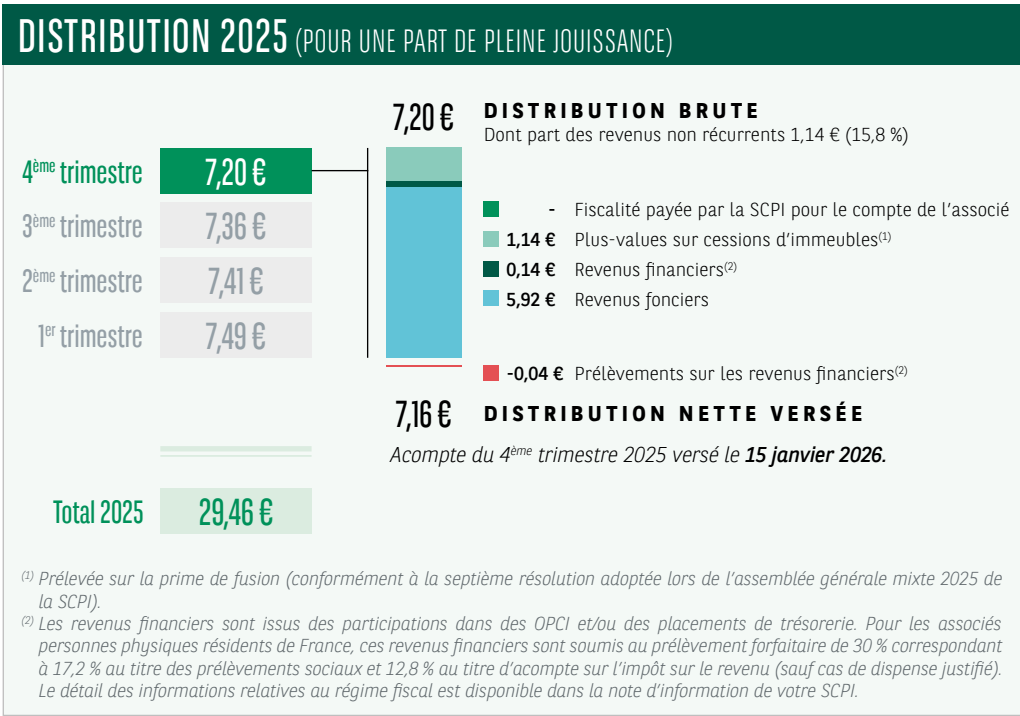
+3,85 %

0,00 %

Taux de distribution  
Variation annuelle du prix de souscription



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Source : BNP Paribas REIM France.

## Accès Valeur Pierre SCPI à capital variable

**Date de création** : 23 mai 1985  
**SIREN** : n° 317 326 155 RCS Nanterre  
**Visa AMF** : SCPI n° 22-14 en date du 26 août 2022  
**Note d'information** : actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2026  
**Siège social** : 50, cours de l'île Seguin -  
92100 Boulogne-Billancourt  
**Société de gestion** : BNP Paribas REIM France  
**Agrément AMF** : n° GP-07000031 en date  
du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014  
au titre de la directive AIFM  
**Durée de la détention recommandée** : 10 ans  
**Classement SFDR** : article 8  
**Évaluateur immobilier** : CBRE Valuation  
**Commissaire aux comptes** : KPMG S.A.  
**Dépositaire** : BNP Paribas S.A.

## ESPACE CLIENT

*Consultez à tout moment les informations liées à la gestion de votre portefeuille et actualisez vos données personnelles directement depuis votre Espace Client.*



## À VOTRE ÉCOUTE !

*Nos équipes sont à votre disposition pour toutes questions du lundi au vendredi, de 9h à 18h :*

Par téléphone : 01 55 65 23 55

Par courrier électronique :  
[administratif-reim@bnpparibas.com](mailto:administratif-reim@bnpparibas.com)

Par courrier : BNP Paribas REIM France -  
Relation Clients - 50, cours de l'île Seguin -  
CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

## AVERTISSEMENT

L'investisseur est averti que les SCPI présentent un risque de perte en capital non mesurable a priori. Par ailleurs, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Pour une description plus complète des risques, merci de vous reporter à la documentation réglementaire de chaque SCPI (document d'informations clés, note d'information, rapport annuel). Le montant de la distribution n'est pas garanti et dépend notamment de la location des immeubles. En outre, la politique d'investissement n'impose aucune restriction sur la variété des secteurs d'activité et du profil des locataires. Enfin, les distributions de dividendes sont soumises à l'accord de l'assemblée générale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Ce document ne doit pas être considéré comme une sollicitation, un conseil en investissement ou une offre de souscrire ou de conclure une quelconque opération et n'emporte aucun engagement contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate Investment Management France. La société de gestion ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix de vente.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

### Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès de distributeurs habilités par BNP Paribas REIM France ou sont reçues directement par BNP Paribas REIM France. Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une part y compris pour les nouveaux associés. Les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

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

### Conditions de retrait ou de cession directe

#### Conditions de retrait des parts

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

Le bulletin de retrait signé doit être adressé par le client ou le distributeur à la société de gestion par email à l'adresse [retrait-reim@bnpparibas.com](mailto:retrait-reim@bnpparibas.com) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que la demande soit valablement inscrite sur le registre des ordres, le dossier doit être complet. En cas de nantissement des parts, la mainlevée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, **les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de**

**parts et dans les limites de la clause de variabilité.** Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance du versement des dividendes à la fin du mois du retrait du registre des associés et à la fin du trimestre qui précède le mois de retrait du registre des associés pour le versement du capital (prime d'émission, prime de fusion, plus-values de cessions d'immeubles).

#### Conditions de cession directe

L'associé peut céder ses parts directement à un tiers de son choix (« marché de gré à gré ») sous réserve d'agrément de ce dernier obtenu auprès de la société de gestion. Une demande doit alors être adressée par e-mail à [retrait-reim@bnpparibas.com](mailto:retrait-reim@bnpparibas.com) ou par courrier recommandé avec accusé de réception, mentionnant : nom, prénom, date de naissance, secteur d'activité et nationalité de l'acquéreur, ainsi que le nombre de parts cédées et le prix de cession.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues au bénéfice d'une « US person ».

Les conditions de vente sont librement fixées par les deux parties sans intervention de la société de gestion. L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date. La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement (5 % du prix de cession versés au Trésor Public).

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

**Retrouvez tous les détails dans la note d'information de votre SCPI.**

## FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la note d'information de votre SCPI (chapitre « Fonctionnement de la société ») disponible sur le site internet de la société de gestion [www.reim.bnpparibas-am.com](http://www.reim.bnpparibas-am.com)

Pour rappel, le régime de taxation dépend notamment de la **nature des revenus** (loyers, produits financiers, plus-values), de la **qualité de l'associé** (personne physique ou morale), de sa **résidence fiscale** (France, Union Européenne (UE), Espace Économique Européen (EEE), hors UE) ainsi que du pays de **localisation des actifs**.

La société de gestion **adresse chaque année, en avril, à chaque associé un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer, à retrouver également dans son Espace Client** avec le guide d'aide à la déclaration des revenus des SCPI.

Chaque associé est invité, le cas échéant, à se rapprocher de son conseiller afin d'apprécier les incidences fiscales propres à sa situation personnelle.



## Capitalisation

Valeur totale du marché des parts de la SCPI. Calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription.

## Performance Globale Annuelle (PGA)

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

## Prix de souscription

Le prix de souscription est le montant à payer par un investisseur pour acquérir une part ou une action d'un produit financier ou immobilier, comme une SCPI, un OPCI ou un fonds d'investissement. Il est fixé par la société de gestion et peut évoluer dans le temps.

## 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<sup>er</sup> 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.

## 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 de retrait

Prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais 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.

## WALB

Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée moyenne des baux restant à courir.

## MIEUX COMPRENDRE LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX SCPI

Nos équipes s'engagent à mettre en place une stratégie d'investissement sélective et une gestion prudente des investissements pour chacune des SCPI que nous gérons.

### Risque général lié au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

### Risque de perte en capital totale ou partielle

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

### Risque de variabilité des revenus

Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont en conséquence pas garantis.

### Risque de liquidité

Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme « peu liquide ». La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni leur remboursement.

### Risques liés au recours à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également d'augmenter les risques de perte.

### Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important réel ou potentiel sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte).

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.



## APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.