

BNP PARIBAS
REAL ESTATEL'immobilier
d'un monde
qui changeINVESTMENT
MANAGEMENT

Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

25-S1 du 1^{er} semestre 2025Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la réglementation, la société de gestion a procédé à une nouvelle campagne d'expertise, au 30 juin 2025, du patrimoine immobilier de votre SCPI. Il en résulte une légère hausse de 0,12 % des valeurs d'expertise à périmètre constant reflétant une stabilisation du marché immobilier. En particulier, la centralité du patrimoine immobilier de votre SCPI a participé à cette stabilisation des valeurs, les expertises des immeubles situés dans le Quartier Central des Affaires, représentant 46 % du patrimoine de votre SCPI, sont en hausse de 0,79 % traduisant la pertinence de la stratégie de recentrage parisien de votre SCPI.

En outre, Accès Valeur Pierre a poursuivi sa stratégie de cession des immeubles non stratégiques, avec la vente de deux immeubles ce semestre :

- Un immeuble à usage de bureaux situé au 17 bis rue Joseph de Maistre – Paris 18^{ème} pour un prix de 12,65 M€ net vendeur (soit 4,17 M€ en QP AVP) ;
- Un immeuble à usage de bureaux situé au 68 boulevard Saint-Marcel – Paris 5^{ème} pour un prix de 4,38 M€ net vendeur.

Enfin, la distribution brute de l'année 2025 sera conforme à l'année 2024 entre 29,4 et 29,7 €/part.

L'actif du semestre

3 place de Valois – Paris 1^{er}

Renouvellement signé avec une réversion locative de 24 %. Le locataire en place (une agence de l'État) a renouvelé le 1^{er} janvier 2025 son bail d'une surface totale de 1 123 m² pour un loyer annuel de 670 K€ HT HC, soit 597 €/m² et une durée ferme de 6 ans assortie d'une franchise de loyer de 6 mois.

Nos équipes poursuivent leurs actions afin d'optimiser la valorisation des actifs du patrimoine de votre SCPI.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE
(1T + 2T 2025)

14,90 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)
« ASPIM » (JANV. – JUIN 2025)

86,2 %



PRIX DE SOUSCRIPTION

765,00 €



VALEUR DE RETRAIT

696,69 €

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

-

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2025

€	CAPITAL STATUTAIRE	547 615 486 €
	NOMBRE DE PARTS	2 391 334
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 701
	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	1 764 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES	65
	VARIATION VS 31/12/2024	-2
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	192 105 m ²
	NOMBRE DE LOCATAIRES	221
	MONTANT D'ENDETTEMENT	271 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale au 30/06/2025 des immeubles détenus directement et indirectement.INDICATEUR DE RISQUE⁽²⁾

1	2	3	4	5	6	7
← Risque le + faible						Risque le + élevé →

⁽²⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

PERFORMANCES 2024

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

⁽³⁾ Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

TAUX DE DISTRIBUTION⁽⁴⁾

3,53 %

Total de la distribution brute

29,66 €/part

Dont revenus non récurrents⁽⁵⁾

4,00 €/part

⁽⁴⁾ Le taux de distribution, selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM, correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

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

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁶⁾

-0,71 %

⁽⁶⁾ Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

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

www.reim.bnpparibas.com

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

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

À L'ATTENTION DE SEMESTRIEL

Assemblée générale 2025

L'assemblée générale mixte de la SCPI Accès Valeur Pierre, qui s'est tenue le lundi 16 juin 2025 a pu valablement délibérer dans sa forme ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (27,15 %). L'assemblée générale extraordinaire de la SCPI, n'ayant pu délibérer faute de quorum, a été convoquée en seconde lecture le jeudi 3 juillet 2025, sans quorum nécessaire.

L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire a été adopté dont le texte intégral des résolutions figure en pages 52 à 59 du rapport annuel 2024.

À la suite de l'assemblée générale, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président** : Xavier-François DECROCQ
- **Vice-président** : Georges BADER
- **Membres** :
 - Jean-Luc ALEXANDRE ;
 - Claude BOULAND ;
 - Paul CHENEL ;
 - Christophe COUTURIER (*renouvellement lors de l'assemblée du 16 juin 2025*) ;
 - Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC ;
 - Régis de LAROUILLIERE ;
 - Paul LOURADOUR ;
 - Yves PERNOT (*renouvellement lors de l'assemblée du 16 juin 2025*) ;
 - Société AXA France Vie - représentée par Romain AIGLON ;
 - SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) - représentée par Stève BAUMANN.

E-Convocation

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

Tout savoir sur la convocation et le vote par voie électronique

Dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2026

Vous avez jusqu'au **30 novembre 2025** pour produire votre demande de **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2026.

Pour rappel, les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %.

Vous pouvez toutefois opter pour **l'imposition au barème progressif** de l'impôt sur les revenus, si cela est plus avantageux en fonction de votre situation fiscale.

Sous certaines conditions et selon le type de revenus financiers, il est possible de demander une **dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %** dès lors que votre revenu fiscal de référence 2024 (RFR) figurant sur votre avis d'imposition 2025 (au titre des revenus 2024) répond à l'une de ces situations :

Foyer fiscal	Dispense de prélèvement	
	sur les produits de placements à revenu fixe (intérêts)	sur les revenus distribués (dividendes)
Pour une personne seule	RFR inférieur à 25 000 €	RFR inférieur à 50 000 €
Pour un couple soumis à l'imposition commune	RFR inférieur à 50 000 €	RFR inférieur à 75 000 €

À noter : il s'agit seulement d'une dispense de l'acompte d'impôt sur le revenu, non d'une dispense de l'impôt lui-même. Quelle que soit l'option retenue, les revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source. L'imposition définitive intervient ensuite au moment de la déclaration de revenus.

Les associés concernés devront retourner une attestation sur l'honneur* avant le 30 novembre 2025 :

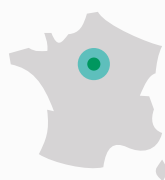
- soit par mail : administratif-reim@realestate.bnpparibas
- soit par courrier : BNP Paribas REIM France / Direction Relation Clients - 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

* Un modèle d'attestation est disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.com rubrique « Documentation » / « Fiscalité SCPI » ou en [téléchargement ici](#).

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

Répartition du patrimoine*

Répartition géographique



● PARIS INTRA-MUROS	73,6 %
● RÉGION PARISIENNE	21,4 %
● AUTRES RÉGIONS	5,0 %

Répartition par type d'actif



BUREAUX

92,5 %



COMMERCES

7,5 %

* Sur la base des dernières valeurs vénales au 30/06/2025.

Évolution du patrimoine

Cessions du semestre

- Vente du 17 bis rue Joseph de Maistre à Paris 18^{ème} (75) le 10 mars 2025 pour 12,65 M€ net vendeur, soit 4,17 M€ en QP AVP.
- Vente du 68 boulevard Saint-Marcel à Paris 5^{ème} (75) le 29 avril 2025 pour 4,38 M€ net vendeur.

Activité locative

ENTRÉES



9

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 2 177 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 3 132 m²

LIBÉRATIONS



11

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : 5 689 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 10 130 m²

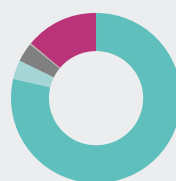


LOYERS FACTURÉS

38,1 M€

Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2025 (janvier - juin 2025)

	2S 2024	1S 2025	Variation
TOF « ASPIM »	88,7 %	86,2 %	-2,5 points



TOF « ASPIM »	86,17 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	82,33 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	3,66 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	3,69 %
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	0,15 %
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	13,83 %

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2025	2T 2025
ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	7,36 €	7,36 €
DATE DE VERSEMENT	15/04/2025	15/07/2025
Revenus fonciers	5,8275 €	5,2608 €
Revenus financiers ⁽¹⁾	0,2925 €	0,8592 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,24 €	1,24 €
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽²⁾	0,0878 €	0,2578 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	7,27 €	7,10 €

* Prélèvement sur la prime de fusion (conformément à la septième résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte 2025 de la SCPI).

Distribution brute de la SCPI (€/part)

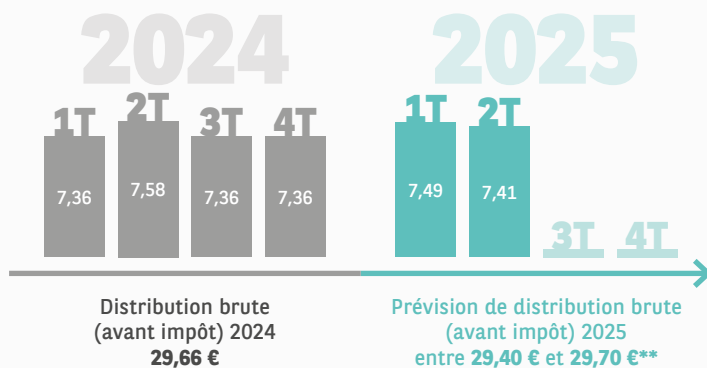
DISTRIBUTION BRUTE	7,49 €	7,41 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	7,36 €	7,36 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	0,13 €	0,05 €
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	81,7 %	82,6 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	18,3 %	17,4 %

⁽²⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

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

⁽⁴⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



** Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

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

⁽²⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,1100 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1478 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2578 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur-quotte part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

Indicateurs du semestre

	PRIX DE SOUSCRIPTION	765,00 €
	VALEUR DE RETRAIT	696,69 €
	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2025	
	Nombre de parts au 31/12/2024	2 391 334
	Nouvelles parts souscrites au 1 ^{er} semestre 2025	+968
	Retraits du 1 ^{er} semestre 2025	-968
	Nombre de parts au 30/06/2025	2 391 334



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT (AU 30/06/2025)
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

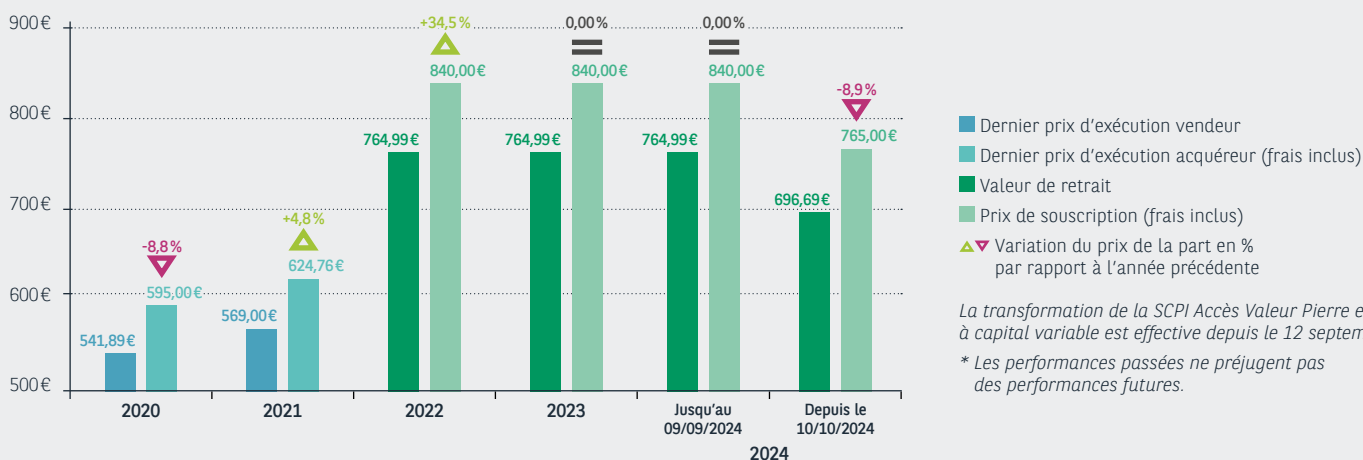
116 181
SOIT 4,86 %

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

Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 116 181 parts en attente de retrait au 30 juin 2025.

Indicateurs historiques

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



La transformation de la SCPI Accès Valeur Pierre en SCPI à capital variable est effective depuis le 12 septembre 2022.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

Conditions de souscription

La société est à capitale variable. 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 souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la société a atteint son capital social statuaire.

Les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du deuxième mois suivant la date de souscription correspondant à la date de complétude du dossier de souscription y compris la réception des fonds.

Par exemple : pour une souscription datée d'octobre 2024, les parts ont porté jouissance au 1^{er} décembre 2024.

Depuis le 10 septembre 2024

Valeur nominale **229,00 €**

Prime d'émission **536,00 €**

Prix de souscription 765,00 €

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

Conditions de retrait ou de cession directe

Conditions de retrait des parts

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

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

Conformément à l'article 422-218 du RGAMF, les demandes de retrait sont enregistrées sur le registre et traitées par ordre chronologique de réception sous réserve d'une contrepartie de souscription nouvelle du même nombre de parts et dans les limites de la clause de variabilité. Les parts remboursées seront annulées et porteront jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

Conditions de cession directe

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

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

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

Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.com

WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS **LIVING ASSETS**

Contact : BNP Paribas REIM France
Tél. : 01 55 65 23 55
www.reim.bnpparibas.com



Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.com) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Accès Valeur Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n°22-14 en date du 26 août 2022 - Note d'information actualisée le 23 janvier 2025.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM.

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation Clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.com - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Tintabule - juillet 2025