

Accès Valeur Pierre

RAPPORT ANNUEL 2024



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

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

RCS NANTERRE n°300 794 278

Agrément AMF

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

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



Directoire



Jean-Maxime
JOUIS

Président
du Directoire



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,
Product Development
et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

David BOUCHOUCHA
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Vice-président

Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Membres

- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management
- Harold de VILLEMANDY

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

547 615 486 euros

Siège social

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

Numéro d'immatriculation

317 326 155 RCS NANTERRE

Visa AMF

SCPI n°22-14 en date du 26 août 2022 –
Note d'information actualisée le 23 janvier 2025

Conseil de surveillance

Président

Xavier-François DECROCQ

Vice-Président

Georges BADER

Membres

- Jean-Luc ALEXANDRE
- Christophe COUTURIER
- Claude BOULAND
- Paul CHENEL
- Charles-Emmanuel D'ADHEMAR DE CRANSAC
- Régis de LAROUILLIERE
- Paul LOURADOUR
- Yves PERNOT
- AXA France VIE,
représentée par Romain AIGLON
- CARDIF Assurance Vie,
représentée par Benoit ALEXANDRE
- 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.com/fr-fr/produits/scpi/acces-valeur-pierre>



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	12
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	14
Patrimoine	14
Situation locative	16
Endettement et levier	18
Résultat et distribution	18
Capital et marché des parts	20
Événements postérieurs à la clôture	21
Assemblée générale	21
Tableaux complémentaires	22
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024	34
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 JUIN 2025	52
ANNEXES ESG / SFDR	60
GLOSSAIRE	68



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.

« Depuis maintenant plus de 60 ans, notre modèle s'est révélé robuste, à l'épreuve des cycles de marché et capable de saisir les opportunités quand le cycle s'inverse. Le contexte de ces deux dernières années nous incite à développer nos expertises sectorielles pour davantage diversifier notre gamme de produits. Chez BNP Paribas REIM, nous mettons un point d'honneur à valoriser nos actifs et à améliorer constamment la performance financière et extra-financière des portefeuilles que nous gérons. Notre force réside avant tout dans nos équipes, des experts engagés au quotidien et qui ont à cœur de délivrer une valeur ajoutée significative pour l'ensemble de nos clients. »

Jean-Maxime JOUIS
CEO de BNP Paribas REIM
& Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA ; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR ; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH ; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited ; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg SA.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Éditorial

Chère associée, cher associé,

Votre SCPI Accès Valeur Pierre détient un patrimoine d’une valeur de 1,7 milliard d’euros au 31 décembre 2024 composé majoritairement de bureaux, et principalement localisé à Paris (73,6 % au 31 décembre 2024).

L’année 2024 aura été marquée par une forte volatilité sur les taux d’intérêts compte tenu du contexte géopolitique international et de l’instabilité politique. Cependant un regain d’optimisme semble se dessiner suite à la baisse de l’inflation qui a conduit à une première baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE), de 4 % à 3,75 %, enclenchée début juin 2024.

Plusieurs baisses de taux consécutives entre septembre et décembre ont ensuite amené les taux directeurs à 3,15 % à fin 2024.

Dans ce contexte et suite à la baisse des valeurs vénale du patrimoine immobilier en juin 2024, votre SCPI a enregistré une baisse de son prix de part de 8,9 % le 10 septembre 2024. La distribution brute 2024 de votre SCPI s’établit à 29,66 €/part et devrait être maintenue en 2025.

« Attachés à l’histoire parisienne d’Accès Valeur Pierre, nous continuons chez BNP Paribas REIM France de cultiver l’identité des localisations centrales de votre SCPI et de renforcer ce positionnement unique sur le marché des SCPI. »

En effet, les macro-tendances observées sur le marché de bureaux se confirment : les entreprises plébiscitent les immeubles bénéficiant de localisations centrales, dans des lieux de vie et de sociabilité, bien desservis par les transports en commun, dans le but d’attirer et de retenir les talents. La hausse des loyers observée sur ces localisations laisse également entrevoir un potentiel de revenus supplémentaires à terme pour la SCPI en rénovant ou en restructurant ses actifs de sorte à attirer des locataires.

Fort de ce positionnement, votre SCPI continue sa stratégie de modernisation du patrimoine par la poursuite des restructurations des actifs dans Paris au « 52, rue de Monceau » et « 16, rue d’Artois » qui seront livrés courant 2025 et qui permettront de cibler des loyers de marché, nettement supérieurs aux précédents loyers que la SCPI percevait sur ces adresses. Ces immeubles, futurs emblèmes du patrimoine d’Accès Valeur Pierre, illustrent 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.



Brice VIALATTE de PEMILLE
et Stéphane AVRILLON
Gérants de la SCPI Accès Valeur Pierre

En résumé, nous sommes convaincus qu’Accès Valeur Pierre doit rester fidèle à son histoire et son identité et doit continuer à travailler son patrimoine d’exception.

Chiffres clés au 31/12/2024

RÉPARTITION DU PATRIMOINE⁽¹⁾

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- Paris intra-muros **73,6 %**
- Région parisienne **21,3 %**
- Autres régions **5,0 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



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



Nombre
d'immeubles⁽²⁾
67



Taux d'Occupation Financier
(TOF) « ASPIM »
89,4 %



Nombre
de locataires
234

MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS
25 501



NOMBRE DE NOUVELLES
PARTS CRÉÉS EN 2024
-



PRIX DE SOUSCRIPTION
À FIN 2024
765,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT À FIN 2024
696,69 €/part

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	1 769,98 M€ 740,17 €/part
Valeur de réalisation	1 521,13 M€ 636,10 €/part
Valeur de reconstitution	1 850,27 M€ 773,74 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	25,44 €/part
Distribution de plus-value	4,00 €/part
Fiscalité payée par la SCPI	0,22 €/part
Distribution brute (avant fiscalité)	29,66 €/part
Report à nouveau cumulé	10,93 €/part

PERFORMANCE⁽³⁾

TRI

5 ans	5,29 %
10 ans	7,92 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	3,53 %
Variation Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b)	-4,24 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	-0,71 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁴⁾



⁽¹⁾ Sur la base des valeurs vénale.

⁽²⁾ Données transparentes incluant les participations indirectes.

⁽³⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

⁽⁴⁾ 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 performances passées ne préjugent pas des performances futures.



UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, la société de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable et prend des engagements ambitieux pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d'action ESG 2021-2025 axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d'action visait à offrir 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, classés Article 8 ou 9 selon SFDR.

Ayant atteint ces objectifs en 2024, nous avons revu et renforcé notre stratégie ESG.

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 renforcer nos engagements ESG pour 2025 et au-delà. Notre nouvelle stratégie porte sur l'adaptation au changement climatique, l'atténuation des risques climatiques et la proposition de produits responsables :

- Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs aux risques physiques croissants et développerons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. De plus, la considération des risques climatiques physiques sera intégrée dans la gestion des risques et les décisions d'investissement. Nous fournirons une formation aux équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

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.

⁽¹⁾ **Carbone opérationnel**, couvrant la consommation énergétique de l'intégralité du bâtiment (locataires et propriétaires).

⁽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⁾ 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.

⁽⁴⁾ **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, outil développé par les universitaires européens pour mesurer la performance énergétique et les émissions carbone d'un actif en comparaison avec sa trajectoire de décarbonisation.

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.



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. À ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

La SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme et se décline comme suit 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 :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

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 énergie, confort et bien être des occupants, pollution et gestion de l'eau. Des critères réhibitores 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 réhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable 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.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 50 % ; Social : 30 % ; Gouvernance : 20 %.

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 trimestriellement. 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

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 seront menées jusqu’au 30 juin 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 60. La note moyenne du portefeuille est de 35/100 et vise un progrès de 20 points d’ici juillet 2025. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d’au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

Thème	Notation ISR	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvision- nement	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	55	156,35	16,56	100 %	100 %	77 %	98 %	98 %	98 %
Indicateurs de surperformance du fonds		204,79*					21,6 %**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 1									
Neuilly-sur-Seine 185 Charles de Gaulle	78	162,13	17,46	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 33 Wagram	47	135,52	16,54	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Tour Mattei	51	154,93	18,81	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 43-45, avenue Kléber	55	219,19	29,34	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	71	156,27	16,14	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 1									
Neuilly-sur-Seine 185 Charles de Gaulle	78	162,13	17,46	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	72	143,11	15,77	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	71	156,27	16,14	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Boulogne-Billancourt - Rue du Dôme	67	95,57	7,82	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 51-53, rue de Provence	67	108,44	12,45	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 1									
Paris – 17bis Joseph de Maistre	25	86,56	7,08	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris - 76 Passy	26	184,42	15,09	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris – 52, rue de Monceau	34	136,32	11,15	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris – Iéna Bassano	35	135,89	23,03	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Neuilly-sur-Seine - Rue des Poissonniers	38	169,60	13,87	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

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

** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1 (SCORE AU 31/12/2024)

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)	N+2 (2024)
Neuilly-sur-Seine - 185 Charles de Gaulle	59	69	78
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	43	43	72
Paris - 16-18 rue Vaneau	53	53	71
Paris - 51-53 rue de Provence	52	51	67
Boulogne-Billancourt - Rue du Dôme	35	49	67
Paris - 31 rue Fleurus	36	36	61
Issy-les-Moulineaux - 70 Éboué	28	44	60
Paris - 35, rue Froidevaux	30	42	59
Nanterre - Trois Fontanot	38	44	58
Paris - 79 La Boétie	32	36	58
Paris - 58 Dessous des Berges	34	34	56
Paris - 66 avenue Kléber	27	31	56
Paris - Tolbiac Massena	25	27	56
Paris - Rue d'Artois	55	55	55
Paris - 43-45, avenue Kléber	43	43	55
Clichy - 54, rue Martre	27	38	55
Paris - 43-47, avenue de la Grande Armée	22	27	55
Paris - 80, avenue Marceau	36	42	54
Paris - 4, avenue Bertie Albrecht	26	39	53
Levallois-Perret - 130-136, rue Victor Hugo	31	35	52
Paris - Montparnasse	26	33	52
Paris - 69-71, rue du Chevaleret	26	29	52
Paris - 6, boulevard des Capucines	28	28	52
Mérignac - Centre commercial Soleil	51	51	51
Paris - Tour Mattei	36	42	51
Charenton - Atria	27	37	51
Paris - 45 Lafayette	19	21	51
Paris - 70 Kléber	33	35	50
Gassin - La Foux 83	18	21	50

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)	N+2 (2024)
Paris - 30, avenue Franklin Roosevelt	30	30	49
Montrouge - Les Miroirs	19	29	49
Paris - 87-89 La Boétie	16	25	49
Paris - 2, place de la Madeleine	23	33	48
Paris - 14 rue Bassano	28	32	48
Paris - Italiens Building	28	31	48
Paris - 33 Wagram	23	31	47
Paris - 68 Saint-Marcel	29	31	47
Nanterre - Arago	20	29	47
Paris - 47 Diderot	21	21	47
Boulogne-Billancourt - Louis Pasteur	29	33	46
Rueil-Malmaison - L'Européen	21	27	46
Paris - 17 Tristan Bernard	33	33	44
Paris - 55 avenue Kléber	28	30	44
Paris - 29 rue du Four	22	33	43
Paris - 20, rue du Four	22	33	42
Paris - Place Valois	27	27	42
Paris - 26, avenue Victor Hugo	23	23	42
Paris - 26 Fossés Saint-Jacques	31	37	41
Saint-Cloud - 26, quai Carnot	28	34	41
Cannes - 83, rue d'Antibes	17	29	41
Paris - Place des États-Unis	22	26	41
Paris - 112/114 rue Cardinet	22	24	41
Paris - 8, rue Bellini	17	20	41
Boulogne-Billancourt - 92 Yves Kermen	16	21	40
Paris - 92, avenue Kléber	29	29	38
Neuilly-sur-Seine - Rue des Poissonniers	19	27	38
Paris - Iéna Bassano	17	23	35
Paris - 52 rue de Monceau	34	34	34
Paris - 76 Passy	18	18	26
Paris - 17Bis Joseph de Maistre	25	25	25



LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2024 se termine sur un bilan globalement positif. La baisse de l'inflation s'est poursuivie, ouvrant la voie aux baisses de taux directeurs. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi abaissé son taux de dépôt de 100 points de base en 2024, pour atterrir à 3,00 % fin décembre. Cette baisse a notamment permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, qui sont toutefois restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe. En effet, les incertitudes demeurent élevées et devraient continuer de peser sur la croissance en 2025, en particulier celles liées à la politique économique menée par les États-Unis.

2025 devrait également être marquée par les efforts de consolidation budgétaire et une remontée probablement plus nette des taux de chômage. Dans ce contexte, il apparaît difficile d'anticiper un rebond de la consommation des ménages en Europe et une baisse franche des taux d'épargne. L'investissement des entreprises est aussi pris dans des vents contraires, avec d'un côté, la détente des conditions de financement et les besoins en matière de digitalisation et de verdissement des appareils productifs, et de l'autre, certains signes de dégradation de la situation financière des entreprises, la fragilité de la demande et l'incertitude prégnante. En revanche, un élément positif du côté de la politique monétaire : le retour de l'inflation à la cible de 2 % devrait être sécurisé en 2025, permettant à la BCE de poursuivre le desserrement de sa politique monétaire avec 4 nouvelles baisses de taux attendues d'ici juin, qui porteraient le taux de dépôt à 2 %. La croissance en zone euro est ainsi attendue en légère hausse en 2025 : +0,9 % (vs. +0,7 % en 2024) - plus limitée en France : +0,7 % (vs. 1,1 % en 2024).

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

Après une forte baisse en 2023, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent à un niveau très faible, avec seulement 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024 (-45 % par rapport à la moyenne décennale).

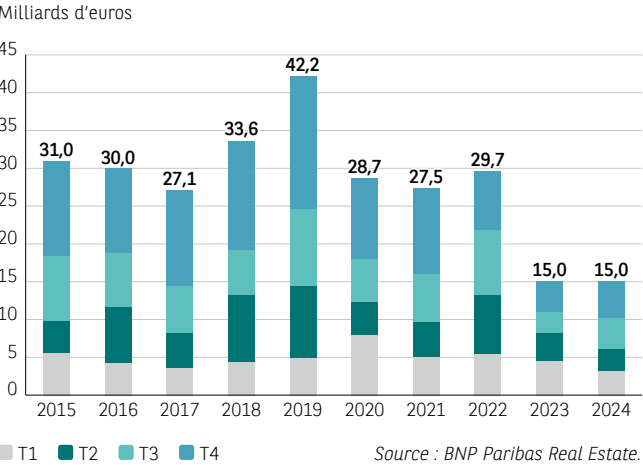
Les dynamiques sont toutefois très hétérogènes en fonction des typologies. L'hôtellerie est en très forte hausse et dépasse largement sa moyenne 5 ans (+46 %). La logistique réalise également une très belle année (+105 % vs. 2023) avec des volumes investis proche de

leur niveau long terme. Avec plus de 5 milliards d'euros investis en logistique et en locaux d'activité, le secteur devient la principale classe d'actifs en France. Deux exceptions majeures à cette reprise : le bureau avec des montants investis encore en baisse (-27 % vs. 2023) et le commerce (-23 % vs. 2023). Ce résultat décevant sur cette dernière classe d'actifs s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025.

Dans ce contexte, les évolutions de taux sont également hétérogènes entre les actifs. En Île-de-France, les taux de rendement prime en bureaux ont poursuivi leur décompression, à l'exception de Paris QCA qui, en cette fin d'année, voit son taux se compresser pour atteindre les 4,00 %. En commerce, la correction des taux de rendement prime s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025. En logistique, les taux de rendement prime ont continué de se décompresser sur la première partie de l'année, pour ensuite se stabiliser autour de 4,90 %.

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



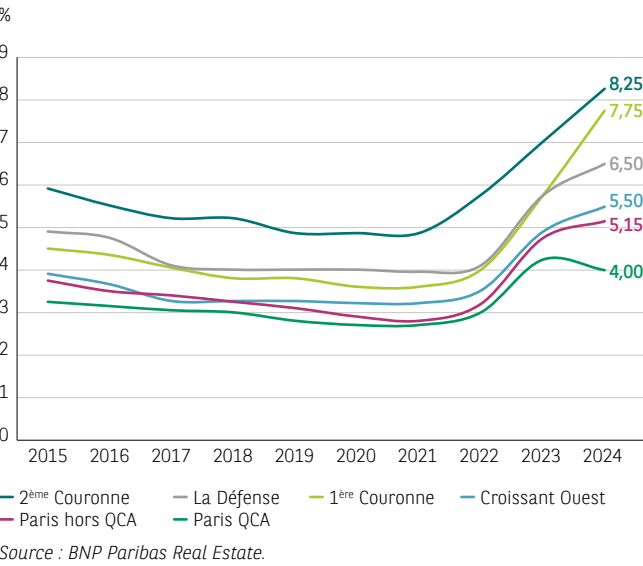
L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Près de 5 milliards d'euros ont été investis en bureaux en France cette année, soit une baisse de 27 % par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente plus que 32 % du volume global investi cette année en immobilier d'entreprise contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années. Le bureau a, en effet, subi la hausse des taux d'intérêt, à l'instar des autres classes d'actifs mais également des changements structurels liés au déploiement massif du télétravail.

En Île-de-France, moins de 4 milliards d'euros ont été engagés. Seulement 8 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées, toutes situées dans Paris intramuros. Le marché francilien a été dominé par les investissements dans Paris QCA : ce secteur concentre plus de 50 % des montants engagés cette année en bureaux. Dans les métropoles régionales, 1,5 milliard d'euros ont été investis en bureaux en 2024. Lyon reste en tête des métropoles régionales, suivie par Aix-Marseille et Lille.

Après de fortes décompressions en 2023 et début 2024, les taux se sont stabilisés sur la fin de l'année sur la majorité des marchés. La dynamique future des taux dépendra largement des localisations et des fondamentaux des marchés locatifs. Ainsi, les secteurs les mieux positionnés pourraient enregistrer de légères compressions de taux en 2025, à l'instar de Paris QCA qui affiche une compression de 25 points de base sur le dernier trimestre de 2024.

Taux de rendement prime des bureaux en Île-de-France



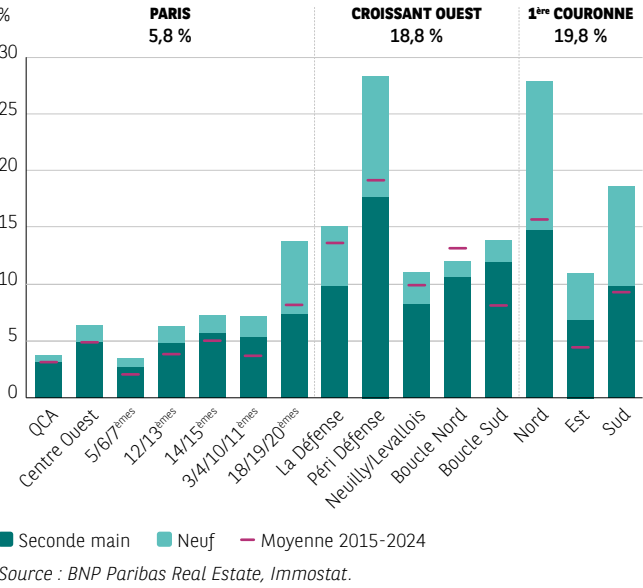
LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 750 400 m² placés cette année, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023. Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47 % de la demande placée francilienne. Sur le reste de l'Île-de-France, le secteur de La Défense augmente fortement notamment grâce à la transaction de SANOFI, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-42 %) et dans la Boucle Sud (-32 %).

Dans ce contexte de baisse globale de la demande, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2 % au quatrième trimestre 2024. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8 %) alors qu'elle atteint 19,8 % en 1^{ères} Couronnes et 14,9 % à La Défense. L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Île-de-France (+8 % sur un an) ; elle s'établit à 7 millions avec une part de neuf qui reste stable (33 %). Cependant, on constate une diminution des offres en chantiers, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir.

Quant aux valeurs locatives, leur évolution reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint en 2024 avec plusieurs signatures de baux à 1 200 €/m²/an.

Taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2024 (en %)





PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, votre SCPI détient un patrimoine de 1 770 M€ (en détention directe et indirecte), constitué de près de 92,4 % de bureaux, dont 71 % situés à Paris intra-muros (en pourcentage des valeurs vénales). La répartition des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (en quote-part de détention) se présente comme suit (en pourcentage des valeurs vénales) :

	Bureaux		Commerces		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Paris	71,0 %	42	2,6 %	4	73,6 %	46
Région Parisienne	21,3 %	17	-	-	21,3 %	17
Reste de la France	-		5,0 %	4	5,0 %	4
TOTAL	92,4 %	59	7,6 %	8	100,0 %	67

	Bureaux	Commerces	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	178 866 m²	14 537 m²	193 402 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	1 217 M€	109 M€	1 326 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1 635 M€	135 M€	1 770 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 67 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 770 M€ au 31 décembre 2024, contre 1 887 M€ au 31 décembre 2023.

La baisse de 117 M€ en 2024 s'explique par les événements et effets suivants :

- 82 M€ (valeurs au 31 décembre 2023) de cessions ;
- +10 M€ de travaux d'investissement (incluant les appels de fonds des VEFA) ;
- 45 M€ de variation des valeurs vénales à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles à périmètre constant baisse de -2,45 % en 2024 (-45 M€) dans un contexte où la hausse des taux directeurs décidée par les banques centrales dans le monde exerce des pressions négatives sur les prix de l'immobilier. Les évolutions sont cependant contrastées et votre SCPI a bénéficié de son exposition à Paris QCA (Quartier Central des Affaires) qui a permis de contenir la baisse de valeur de son patrimoine.

Au second semestre 2024, la valeur vénale du patrimoine s'est stabilisée avec une légère baisse de -0,3 % suite à l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (contre -2,15 % au premier semestre 2024).

	31/12/2023		31/12/2024		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 588 462	664,26 €	1 521 130	636,10 €	-4,24 %
Valeur de reconstitution	1 935 441	809,36 €	1 850 273	773,74 €	-4,40 %

ACQUISITIONS 2024

Au cours de l'année 2024, la SCPI Accès Valeur Pierre n'a pas réalisée d'acquisition.

CESSIONS 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
2-4, rue Louis David PARIS 16 ^{ème} (75)	3 181	Bureaux	27,8	02/05/2024
68, rue Marjolin LEVALLOIS-PERRET (92)	4 910	Bureaux	23,0	30/10/2024
105 avenue Jules Guesde LEVALLOIS-PERRET (92)	3 226	Bureaux	13,5	27/09/2024
31, rue des Colonnes du Trône PARIS 12 ^{ème} (75)	1 243	Bureaux	11,5	04/06/2024
Le Péripole FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	784	Bureaux	0,8	21/06/2024
TOTAL	13 344		76,5	

La SCPI a procédé à la cession de 5 immeubles, au cours de l'année 2024 dans une stratégie de désengagement des localisations jugées non stratégiques. Ces cessions ont représenté un montant total de 76,5 M€, ce qui a notamment permis de rembourser 20 M€ d'emprunts arrivés à échéances, 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, tel que les chantiers des rues d'Artois et de Monceau à Paris 8^{ème} (75).

Pour rappel, le montant des cessions s'est élevé à 7,03 M€ en 2023 et à 52 M€ en 2022, soit environ 2,45 % 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 10,2 M€ en 2024. Ces investissements importants ont pour objectif d'augmenter les valeurs vénales et les loyers, et d'adapter le patrimoine aux nouvelles exigences environnementales. Ces investissements portent notamment sur les immeubles du 16, rue d'Artois - Paris 8^{ème} et 52, rue de Monceau - Paris 8^{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 0,9 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 0,2 M€ à fin 2024, contre 0,4 M€ à fin 2023. 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.



MONTANT TOTAL
DES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

10,2 M€

NOMBRE D'ACTIFS EN TRAVAUX

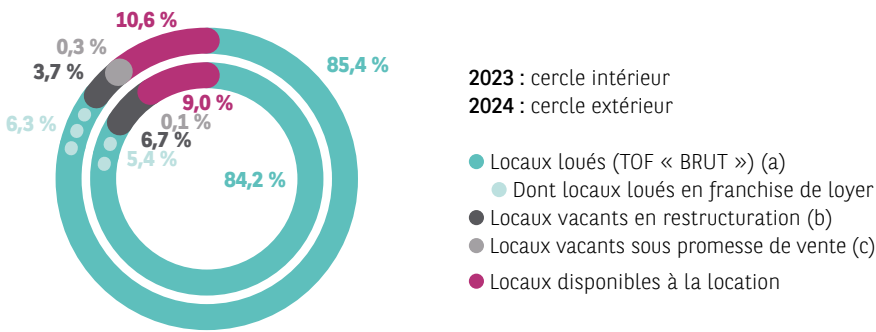
44



SITUATION LOCATIVE

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

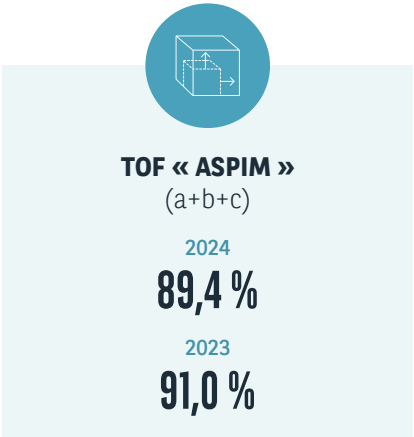
Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2024 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2024 est en baisse de 1,6 point par rapport à 2023. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+1,6 point) qui s’explique principalement par le départ d’HABITAT FRANCE de l’immeuble 31-37, avenue de Wagram à Paris 17^{ème} (75) à la suite de la mise en liquidation de cette société en décembre 2023 et à la fin des travaux de modernisation des plateaux de bureaux de l’immeuble 8, rue Bellini à Paris 16^{ème} (75). La commercialisation de ces plateaux est en cours.

L’impact financier des relocations de l’année (+4,7 M€ de loyers) a permis de compenser partiellement celui des départs de locataires (-6,0 M€ de loyers) (cf. *infra* *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 6,3 % des loyers nets et potentiels en 2024, contre 5,4 % en 2023. La hausse par rapport à 2023 s’explique principalement par la période de franchise du locataire NEUILLY BUSINESS CENTER sur l’immeuble 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) et la franchise accordée au locataire TERRA NOVA sur l’immeuble 31-37, avenue de Wagram à Paris 17^{ème} (75).



La part des locaux en restructuration est en baisse de 3 points par rapport à 2023. Cette variation s’explique principalement par la fin des travaux de restructuration de l’immeuble 8, rue Bellini à Paris 16^{ème} (75) et sur l’immeuble 6, rue Louis Pasteur à Boulogne-Billancourt (92). La part des locaux en restructuration devrait continuer à 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 2024

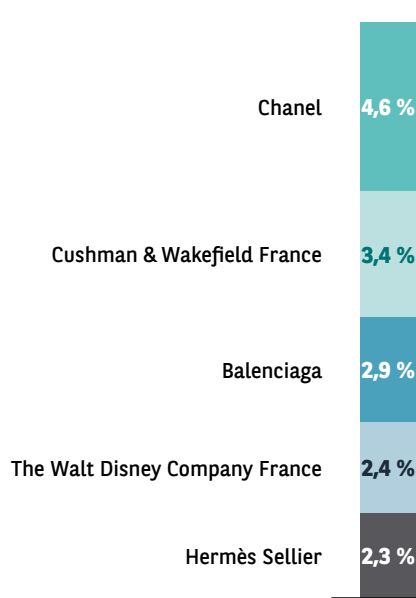
Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
31-37, avenue de Wagram PARIS 17 ^{ème} (75)	2 736	Com-merce	HABITAT FRANCE
50-60, boulevard François Arago NANTERRE (92)	1 985	Bureaux	SDEL INFI
6, bd des Capucines PARIS 9 ^{ème} (75)	1 070	Bureaux	WAT - WE ARE TOGETHER
43, avenue de la Grande Armée PARIS 17 ^{ème} (75)	943	Bureaux	NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION
70, boulevard de Courcelles PARIS 17 ^{ème} (75)	736	Bureaux	IFS FRANCE
112-114, rue Cardinet PARIS 17 ^{ème} (75)	696	Bureaux	BLUENOVE
68, boulevard St-Marcel PARIS 4 ^{ème} (75)	690	Bureaux	UNIC
112-114 rue Cardinet PARIS 17 ^{ème} (75)	610	Bureaux	NEXMOVE
130, avenue Victor Hugo LEVALLOIS-PERRET (92)	555	Bureaux	SOCIEÉTÉ NATIONALE SNCF
6, bd des Capucines PARIS 9 ^{ème} (75)	471	Bureaux	WAT - WE ARE TOGETHER
Autres	1 924		12 locataires
TOTAL	12 415		6 030 K€ de loyers, soit 7,8 % des loyers de la SCPI

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2024, les 5 principaux baux concentrent 15,6 % des loyers d’Accès Valeur Pierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

5 principaux baux = 15,6 %

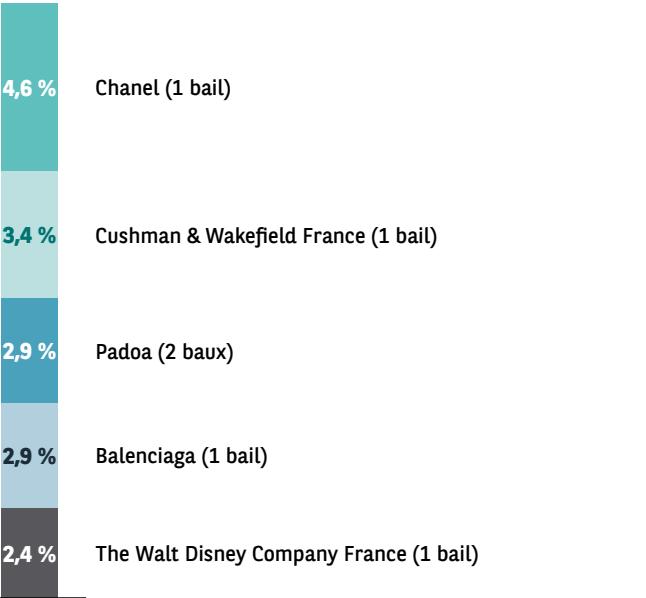


PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
31-37, avenue de Wagram PARIS 17 ^{ème} (75)	1 743	Bureaux	TERRA NOVA
112-114 rue Cardinet PARIS 17 ^{ème} (75)	826	Bureaux	HAGER-ELECTRO
112-114 rue Cardinet PARIS 17 ^{ème} (75)	823	Bureaux	EFICIA
69-71, rue de Chevaleret PARIS 13 ^{ème} (75)	775	Bureaux	BOXCO
70, boulevard de Courcelles PARIS 17 ^{ème} (75)	605	Bureaux	ORISHA
21, rue des Trois Fontanot NANTERRE (92)	579	Bureaux	UNITED BISCUITS
87, rue La Boétie PARIS 8 ^{ème} (75)	413	Com-merce	DANCEFLOOR PARIS
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL-MALMAISON (92)	384	Bureaux	HEXAMEDICS
70, avenue Kleber PARIS 16 ^{ème} (75)	310	Bureaux	IMMOBEL FRANCE
31-37, avenue de Wagram PARIS 17 ^{ème} (75)	245	Bureaux	LAP GROUPE
Autres	2 341		16 locataires
TOTAL	9 043		4 723 K€ de loyers, soit 6,1 % des loyers de la SCPI

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 2024, les 5 principaux locataires représentent 16,1 % des loyers de votre SCPI.

5 principaux locataires = 16,1 %



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 2024, 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	292,8	-	292,8
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Le 13 septembre 2024, Accès Valeur Pierre a remboursé un emprunt long terme auprès de la Société Générale pour 20 M€. Le 23 décembre 2024, Accès Valeur Pierre a remboursé partiellement un emprunt long terme auprès de la Société Générale pour 1,43 M€ afin de rétablir le covenant bancaire sur ce prêt.

Ainsi au 31 décembre 2024, votre SCPI comptabilise 292,8 M€ de dette financière (en incluant la quote-part de dette des participations) avec les banques prêteuses suivantes : LCL pour 71 M€, La Banque Postale pour 21,8 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 de 2,4 %.

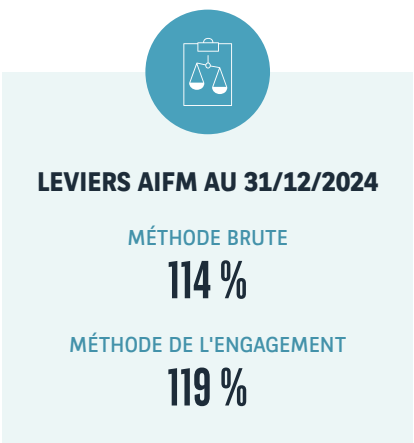
Les prochaines échéances de remboursement de ces emprunts sont échelonnées entre juin 2025 et septembre 2033.

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. Au 31 décembre 2024, ces facilités ne sont pas utilisées.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	80,3	1,9	82,3
Charges non récupérables	-7,9	-0,3	-8,3
Travaux non récupérables et gros entretien	-0,6	-	-0,6
Impact des douteux	0,1	-0,1	-
Composants du résultat d’exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-8,1	-	-8,1
Autres charges d'exploitation	-3,0	-0,1	-3,0
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-7,5	-	-7,5
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	1,4	0,1	1,5
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	0,1	-	0,1



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 42 de ce rapport.

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 52,6 M€ (21,98 € par part) en 2023 à 55,9 M€ (23,39 € par part) en 2024, soit une hausse de 3,3 M€ (+6,4 %).

Les recettes locatives passent de 72,6 M€ (soit 70 % des recettes globales) en 2023 à 77,6 M€ (soit 74 % des recettes globales) en 2024. Cette hausse de 5,0 M€ s’explique principalement par la signature de nouveaux baux intervenus au cours de l’année et la fin des franchises sur des locataires significatifs de votre SCPI notamment sur l’actif 185, avenue Charles de Gaulle (92) avec la fin des périodes de franchises liées à la restructuration de 2021.

Les produits de participations restent stables à 1,12 M€ en 2023 et 2024. Ils comprennent les dividendes et intérêts financiers reçus de l’OPPCI REAL ESTATE ACCESS FUND.

DISTRIBUTION

Au titre de l’exercice 2024, la distribution s’est élevée à 29,66 € par part (en légère hausse du fait de 0,22 € par part d’imposition sur la plus-value payée par la SCPI pour le compte de l’associé et réintégrée à la distribution) dont 4,00 € par part prélevés sur la prime de fusion (permettant de distribuer aux associés une partie des plus-values de cessions d’immeubles) et 0,22 € par part de fiscalité sur les plus-values de cession d’immeubles payée par la SCPI.

Distribution en euros par part de pleine jouissance

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution de prime de fusion (au titre des plus-values sur cessions d’immeubles) ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
24,5226 €	0,9174 €	25,44 €	4,00 €	0,22 €	29,66 €	86,4 %	13,6 %

⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l’intermédiaire d’un OPCI. L’OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l’OPCI. S’agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l’impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s’élèvent à 0,1174 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1578 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2752 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l’État de résidence de l’associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d’imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ La distribution d’une partie des plus-values sur cessions d’immeubles a été réalisée par prélèvement sur la prime de fusion.

⁽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.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TRI

5 ans **+5,29 %**

10 ans **+7,92 %**

TAUX DE DISTRIBUTION

Dividende versé au titre de l’année (a) **29,66 €**

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 (b) **840,00 €**

Taux de distribution (a) / (b) **3,53 %**
(dont part des revenus non récurrents = 13,6 %)

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER 2024

Taux de distribution (a) **3,53 %**

Variation de la Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b) **-4,24 %***

Rendement global immobilier (a) + (b) **-0,71 %**

* La valeur de réalisation de la SCPI s’étant stabilisée sur le 2^{ème} semestre 2024 (-0,82 %), la variation de -4,24 % s’explique principalement par l’évolution des valeurs au cours du 1^{er} semestre 2024 (-3,42 %).

Par rapport à l’année 2020, la distribution brute a augmenté de 23,6 % (soit +5,66 € par part), passant de 24,00 € par part en 2020 à 29,66 € par part en 2024.

Le résultat net de l’exercice 2024 s’établissant à 23,93 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 2,05 € par part a été effectué.

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 €

⁽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	-

⁽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 2024, les souscriptions de l’année ont permis d’honorer les demandes de retraits de 512 parts. À fin d’année 2024, l’absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retraits en attente. Au 31 décembre 2024, il reste 96 179 parts en attente de retrait, soit 4,0 % du nombre total de parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
			Depuis le 12/09/2022		Depuis le 10/09/2024
Prix d’exécution au 1 ^{er} janvier	594,00 €	541,89 €	569,00 €	-	-
Prix de souscription	-	-	840,00 €	840,00 €	840,00 €
Prix d’exécution moyen annuel	588,00 €	537,00 €	604,00 €	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	645,00 €	589,00 €	664,00 €	-	-
Dividende versé au titre de la période	24,00 €	24,92 € ⁽²⁾	26,25 € ⁽²⁾	29,44 €	29,66 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	3,72 %	3,86 %	4,45 %	3,50 %	3,53 %
Report à nouveau cumulé par part	18,91 €	18,67 €	15,97 €	12,98 €	10,93 €

⁽¹⁾ Pour l’année 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2024 au taux de distribution tel que défini précédemment.

⁽²⁾ Distribution brute.

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 2024 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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Afin de prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l’ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d’investissement alternatifs et l’ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), il est proposé à l’assemblée générale extraordinaire de procéder à la mise à jour de certaines dispositions statutaires.

À titre de rappel, l’ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d’actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l’entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l’ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l’attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d’investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l’approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire consécutive à l’assemblée générale ordinaire annuelle d’approbation des comptes, les modifications statutaires suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L’ORDONNANCE DU 12 MARS 2025

Composition du conseil de surveillance

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-99 du Code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du conseil de surveillance à un minimum de trois (contre sept précédemment) et à un maximum de douze, nous vous proposons d’aligner les statuts sur ces nouvelles dispositions, en ajustant en conséquence le nombre minimal et le nombre maximal de membres du conseil.

Participation aux assemblées générales par télécommunication

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir, dans l’avis de convocation, la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l’assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d’introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote, qui sera le cas échéant proposé dans l’avis de convocation.

Suppression des conditions de quorum

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n’est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu’elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence, afin de prévoir que les assemblées générales peuvent désormais se tenir et délibérer valablement sans condition de quorum, quel que soit le nombre d’associés présents ou représentés.

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d’organiser une seconde convocation en l’absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L’ORDONNANCE DU 3 JUILLET 2024

Mise à jour de l’objet social

Afin d’aligner la rédaction de l’objet social sur la nouvelle rédaction de l’article L.214-114 du Code monétaire et financier et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d’exercer tout ou partie des activités permises par la loi.

Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s’étend, le cas échéant, à l’établissement d’une situation comptable intermédiaire, notamment en cas d’augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe ou à chaque premier semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d’adapter les statuts en conséquence, afin de permettre à la société de gestion d’arrêter et de publier ces valeurs conformément à l’article L.214-109 du Code monétaire et financier sus-visé, sans qu’il soit nécessaire de les soumettre à l’approbation de l’assemblée générale ni à celle du conseil de surveillance.

Enfin, d’autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La société de gestion procédera ensuite à une mise à jour de la note d’information afin d’harmoniser les statuts et la note d’information s’agissant des modifications proposées.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	27,95	88,59 %	27,11	84,59 %	29,24	102,17 %	31,87	104,18 %	32,98	106,73 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,60	11,41 %	4,94	15,41 %	-0,62	-2,17 %	-1,28	-4,18 %	-2,08	-6,73 %
TOTAL REVENUS	31,55	100,00 %	32,05	100,00 %	28,62	100,00 %	30,59	100,00 %	30,90	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,90	9,19 %	2,76	8,61 %	2,89	10,10 %	3,18	10,40 %	3,38	10,94 %
Autres frais de gestion	1,97	6,24 %	2,85	8,89 %	2,50	8,74 %	2,55	8,34 %	2,54	8,22 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,77	2,44 %	0,89	2,78 %	1,60	5,59 %	1,26	4,12 %	0,22	0,71 %
Charges locatives non récupérées	1,04	3,30 %	1,02	3,18 %	1,06	3,70 %	1,35	4,41 %	1,45	4,69 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	6,68	21,17 %	7,52	23,46 %	8,05	28,13 %	8,34	27,27 %	7,59	24,56 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour gros entretiens	1,25	3,96 %	0,51	1,59 %	-0,89	-3,11 %	-0,85	-2,78 %	-0,10	-0,32 %
Autres ⁽²⁾	0,27	0,86 %	-0,24	-0,75 %	0,21	0,73 %	0,73	2,39 %	0,02	0,06 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,52	4,82 %	0,27	0,84 %	-0,68	-2,38 %	-0,12	-0,39 %	-0,08	-0,26 %
TOTAL CHARGES	8,20	25,99 %	7,79	24,30 %	7,37	25,75 %	8,22	26,88 %	7,51	24,30 %
Résultat courant	23,35	74,01 %	24,26	75,70 %	21,25	74,25 %	22,37	73,12 %	23,39	75,70 %
Variation report à nouveau	-0,65	-2,06 %	-0,24	-0,75 %	-2,75	-9,61 %	-3,07	-10,04 %	-2,05	-6,63 %
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-	2,00	-	4,00	-	4,00	-
Revenus distribués avant prélèvement	24,00	76,07 %	24,50	76,45 %	24,00	83,86 %	25,44	83,16 %	25,44	82,33 %
Revenus distribués après prélèvement	22,74	72,08 %	22,64	70,63 %	23,84	83,28 %	25,17	82,29 %	25,16	81,42 %

⁽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 2024 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	1 827 802,56	354 581,55	122 271,34	582 613,91	94 090,12	1 028 827,19
Nombre de factures	231	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	5,46 %	1,06 %	0,37 %	1,74 %	0,28 %	3,07 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	1 827 802,56	354 581,55	122 271,34	582 613,91	94 090,12	1 028 827,19
Nombre de factures	231	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	5,46 %	1,06 %	0,37 %	1,74 %	0,28 %	3,07 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	12 421 117,73	96 185,85	187 754,44	216 349,13	3 813 494,27	8 203 519,89
Nombre de factures	1 101	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	10,63 %	0,08 %	0,16 %	0,19 %	3,26 %	7,02 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	12 421 117,73	96 185,85	187 754,44	216 349,13	3 813 494,27	8 203 519,89
Nombre de factures	1 101	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	10,63 %	0,08 %	0,16 %	0,19 %	3,26 %	7,02 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2024 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	1 299 512 396,74
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	37 090 603,70
Valeur nette des autres actifs	-242 997 991,21
Valeur comptable	1 093 605 009,23

Soit pour une part 457,32 €

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 742 242 625,00
Valeur vénale des participations (expertise)	11 491 845,00
Valeur avance sur comptes courants	10 393 603,70
Valeur nette des autres actifs	-242 997 991,21
Valeur de réalisation	1 521 130 082,49

Soit pour une part 636,10 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	1 521 130 082,49
Frais d'acquisition	130 868 081,11
• sur immeubles	130 293 488,86
• sur titres	574 592,25
Commission de souscription	198 275 304,88

Valeur de reconstitution 1 850 273 468,48

Soit pour une part 773,74 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
✦ Fonds collectés	648 947 059,87	38 062,82	648 985 122,69
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-39 586 071,73	-37 749,43	-39 623 821,16
✦ Primes de fusion	627 686 201,31	-	627 686 201,31
- Frais prélevés sur la prime de fusion	-51 445 757,79	-9 565 825,00	-61 011 582,79
- Achats ✦ cessions d'immeubles (directs ou indirects)	-1 371 034 767,42	74 287 199,65	-1 296 747 567,77
✦ +/- values sur cessions d'immeubles	-95 462 560,54	-13 233 510,09	-108 594 730,37
- Agencements	-42 617 664,00	2 510 491,46	-40 107 172,54
SOLDE	-323 513 560,30	53 998 669,41	-269 413 550,63



43-45, avenue Kléber – Paris 16^{ème} (75)



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.

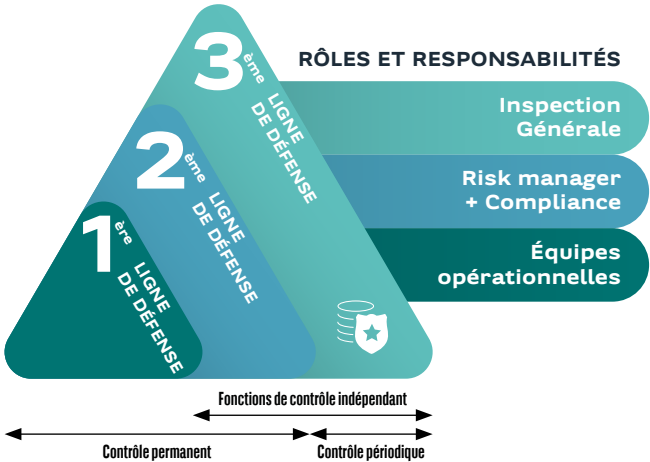
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- 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 a 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 2024.

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 »).

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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2024, 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 de la réglementation 2019/2088 dite *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, actionnaire de BNP Paribas REIM France, 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 pour l'exercice 2024 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Xavier-François DECROcq

Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2024, 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 de qualité 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.

- Sur 2024, votre SCPI n'a pas réalisé d'acquisition, mais votre SCPI a lancé un programme de travaux ambitieux sur

des actifs à fort potentiel de valorisation (restructuration du 16, rue d'Artois – Paris 8^{ème}, du 52 rue de Monceau – Paris 8^{ème}, et préparation des autorisations administratives sur le 10 place des États-Unis – Paris 16^{ème}).

Votre conseil de surveillance a également régulièrement 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.

Le marché immobilier de « bureaux » est resté déprimé en 2024. La société de gestion a tout de même réussi à réaliser, dans ce contexte, plusieurs cessions d'immeubles. Le conseil a rappelé que les opérations doivent rester en ligne avec la stratégie de la SCPI.

Les cessions ont été :

- 2/4, rue Louis David – Paris 16^{ème} pour 27,8 M€ ;
- 31, rue des Colonnes du Trône – Paris 11^{ème} pour 11,5 M€ ;
- 44, rue Roger Salengro – Fontenay-sous-Bois (94) pour 0,8 M€ ;
- 105, rue Jules Guesde – Levallois-Perret (92) pour 13,5 M€ ;
- 68, rue Marjolin – Levallois-Perret (92) pour 23,0 M€.

Soit un total de 76,5 M€.

VALEURS DE LA SCPI

Les hausses successives des taux directeurs entre juillet 2022 et septembre 2023 et un marché immobilier attentiste ont réduit la valorisation des actifs immobiliers de bureaux en début d'année. Au niveau de la SCPI, les valeurs d'expertise des actifs ont diminué au 30 juin 2024 entraînant mécaniquement une baisse des valeurs de reconstitution.

La valeur de reconstitution actualisée est passée de 809,36 € au 31 décembre 2023 à 781,12 € au 30 juin 2024 soit une baisse de 3,5 % par part au 1^{er} semestre 2024.

En conséquence le prix de souscription a été ajusté le 10 septembre 2024 à 765,00 € par part.

La baisse des taux du marché sur la deuxième partie de 2024 a permis de stabiliser les valeurs d'actifs. La valeur de reconstitution n'a que légèrement baissé au deuxième semestre pour s'établir à 773,76 € par part au 31 décembre 2024.

Sur la base des expertises à la fin de l'année 2024, la valeur des actifs de votre société s'est élevée à 1 769 984 k€.

Pour émettre ses avis, le conseil reste attentif aux perspectives d'activités dans le contexte international instable que nous connaissons.

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.

Au 31 décembre 2024, la SCPI affiche 96 179 parts en attente de retraits soit 4 % du total des parts. À noter que 512 parts ont été souscrites par compensation avec des retraits.

ENDETTEMENT

Toujours vigilants sur l'endettement, les membres du conseil se sont assurés du maintien des équilibres financiers de votre société en 2024.

Au 31 décembre 2024, la SCPI a un endettement de 292,8 M€ versus 314 M€ l'année précédente ce qui représente un taux d'endettement de 16 % de la valeur estimée de votre patrimoine.

RÉSULTATS 2024

Le résultat est en hausse de 3,3 M€ (+1,41 € par part) par rapport à celui de 2023. Les recettes locatives passent de 72,6 M€ (soit 70 % des recettes globales) en 2023 à 77,6 M€ (soit 74 % des recettes globales) en 2024. Cette hausse de 5 M€ s'explique principalement par la signature de nouveaux baux intervenus au cours de l'année et la fin des franchises sur des locataires significatifs de votre SCPI notamment sur l'actif 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92).

À fin 2024, le report à nouveau s'élève à 10,93 € par part, soit l'équivalent de 5,16 mois de distribution. Cette réserve doit permettre de contribuer à compléter ponctuellement la distribution.

Enfin, la distribution est en hausse à 29,66 € par part, incluant notamment 4,22 € de revenus non récurrents. Le taux de distribution, sur la base du prix de souscription de 765,00 € par part (en vigueur depuis le 10 septembre 2024) atteint 3,88 %.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors des réunions du conseil de surveillance, la société de gestion présente au conseil de surveillance 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.

Les mandats de membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale. Au total, 14 candidats se présentent à vos suffrages pour vous représenter.

Deux membres sortants (Messieurs Christophe Couturier et Yves Pernot) 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.

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

En assemblée générale extraordinaire, la société de gestion propose la mise à jour de nos statuts suite à la parution de deux ordonnances respectivement le 4 juillet 2024 et le 12 mars 2025. Cela concerne principalement la suppression du quorum pour les assemblées d'associés, la fixation de 3 à 12 du nombre de membres du conseil de surveillance et la suppression de l'approbation par l'assemblée et le conseil des valeurs d'expertise des immeubles de votre patrimoine.

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 2024

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 2024, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 le paragraphe « 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 et indirectement 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 30 avril 2025

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisé 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 de commerce.

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 de l'exercice et au cours des 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 en charges pour l'exercice 2024, un montant de 37 038,32 € 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 2024, un montant de 8 082 635,27 €.

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 arrêtee 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 hors taxes à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié hors taxes 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 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 SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 1 896 681,96 € hors taxes.

COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France, en cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine, correspondant à 3 % hors taxes au maximum du montant toutes taxes comprises des travaux réalisés.

Aucune commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine n'a été comptabilisée sur l'exercice 2024.

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 15 370,22 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2024 ;
- 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 1 316 507,97 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2024.
- 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 SCPI, en date du 1^{er} avril 2019. À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 96 108,12 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2024.

Paris La Défense, le 30 avril 2025

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 299 666 494,86	1 742 242 625,00	1 376 464 185,97	1 858 207 625,00
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	1 299 666 494,86	1 742 242 625,00	1 376 464 185,97	1 858 207 625,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-154 098,12	-	-399 853,32	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-154 098,12	-	-399 853,32	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	26 697 000,00	11 491 845,00	26 697 000,00	11 819 490,00
Immobilisations financières contrôlées	26 697 000,00	11 491 845,00	26 697 000,00	11 819 490,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	1 326 209 396,74	1 753 734 470,00	1 402 761 332,65	1 870 027 115,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	10 393 603,70	10 393 603,70	10 497 634,32	10 497 634,32
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	10 393 603,70	10 393 603,70	10 497 634,32	10 497 634,32
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	594 763,02	594 763,02	679 989,75	679 989,75
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	594 763,02	594 763,02	679 989,75	679 989,75
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	56 916 796,27	56 916 796,27	61 126 666,19	61 126 666,19
Locataires et comptes rattachés	13 698 208,85	13 698 208,85	12 442 230,30	12 442 230,30
Locataires douteux	7 631 835,44	7 631 835,44	8 274 258,16	8 274 258,16
Dépréciations des créances douteuses	-4 807 470,38	-4 807 470,38	-4 863 157,32	-4 863 157,32
Autres créances	40 437 568,48	40 437 568,48	45 316 681,17	45 316 681,17
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	4 238 917,52	4 238 917,52
Fournisseurs débiteurs	225 701,58	225 701,58	1 516 137,66	1 516 137,66
Fournisseurs, avoirs à recevoir	345 250,83	345 250,83	104 601,35	104 601,35
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	4 436 319,22	4 436 319,22	5 027 814,50	5 027 814,50
Débiteurs divers	35 430 296,85	35 430 296,85	34 429 210,14	34 429 210,14
Provision pour dépréciations des créances	-43 346,12	-43 346,12	-43 346,12	-43 346,12
Valeurs de placement et disponibilités	81 908 008,05	81 908 008,05	45 495 880,88	45 495 880,88
Valeurs mobilières de placement	394 038,81	394 038,81	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	41 458 313,90	41 458 313,90	45 495 880,88	45 495 880,88
Placements - dépôts à terme	40 055 655,34	40 055 655,34	-	-
TOTAL III	139 419 567,34	139 419 567,34	107 302 536,82	107 302 536,82
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-230 000,00	-230 000,00	-230 000,00	-230 000,00
Dettes	-391 740 589,45	-391 740 589,45	-410 064 155,72	-410 064 155,72
Dettes financières	-310 751 181,17	-310 751 181,17	-332 365 482,70	-332 365 482,70
Dettes d'exploitation	-734 464,76	-734 464,76	1 014 073,94	1 014 073,94
Dettes diverses	-80 254 943,52	-80 254 943,52	-78 712 746,96	-78 712 746,96
Dettes fiscales	-3 932 409,58	-3 932 409,58	-3 202 205,52	-3 202 205,52
Fournisseurs d'immobilisation	-2 833 406,57	-2 833 406,57	-5 442 711,03	-5 442 711,03
Locataires créditeurs	-21 145 012,99	-21 145 012,99	-19 051 588,33	-19 051 588,33
Associés, dividendes à payer	-23 304 130,04	-23 304 130,04	-22 732 605,59	-22 732 605,59
Associés, opérations sur capital	-	-	-99 960,00	-99 960,00
Créditeurs divers	-29 039 984,34	-29 039 984,34	-28 183 676,49	-28 183 676,49
TOTAL IV	-391 970 589,45	-391 970 589,45	-410 294 155,72	-410 294 155,72
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	6 619 064,54	6 619 064,54	8 259 820,04	8 259 820,04
Produits constatés d'avance	-34 283,16	-34 283,16	-832 130,94	-832 130,94
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	2 968 249,52	2 968 249,52	3 501 247,75	3 501 247,75
TOTAL V	9 553 030,90	9 553 030,90	10 928 936,85	10 928 936,85
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 093 605 009,23		1 121 196 284,92	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	1 521 130 082,49		1 588 462 067,27	

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	637 985 945,66	-	-9 565 511,61	628 420 434,05
Prime d'émission ou de fusion	729 017 775,18	-	38 062,82	729 055 838,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-91 031 829,52	-	-9 603 574,43	-100 635 403,95
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 CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-95 462 560,54	-	-13 132 169,83	-108 594 730,37
RÉSERVES	23 248,47	-	-	23 248,47
REPORT À NOUVEAU	38 240 348,40	-7 206 183,07	711,11	31 034 876,44
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-7 206 183,07	7 206 183,07	-4 894 305,36	-4 894 305,36
Résultat de l'exercice	52 562 915,45	-52 562 915,45	55 932 217,36	55 932 217,36
Acomptes sur distribution	-59 769 098,52	59 769 098,52	-60 826 522,72	-60 826 522,72
TOTAL GÉNÉRAL	1 121 196 284,92	-	-27 591 275,69	1 093 605 009,23

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
PRODUITS IMMOBILIERS	101 818 415,99	95 317 137,32
Loyers	77 624 879,34	72 592 944,54
Produits annexes	1 432 780,55	2 404 082,54
Produits annexes	1 358 207,24	2 378 955,88
Subventions	-	21 790,37
Autres produits de gestion courante	74 573,31	3 336,29
Transferts de charges immobilières	1 286 803,00	191 919,20
Produits des participations contrôlées	1 117 682,52	1 116 679,61
Reprises de provisions	2 040 561,72	3 321 694,73
Reprises sur provisions pour gros entretiens	399 853,32	2 344 569,28
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 640 708,40	977 125,45
Charges remboursées par les locataires	6 842 880,29	6 583 748,06
Primes d'assurance	67 914,51	64 224,30
Taxes foncières	3 688 092,21	3 655 292,32
Taxes sur les bureaux	3 086 873,57	2 864 231,44
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	11 472 828,57	9 106 068,64
Taxes locatives	843 787,02	1 000 991,69
Charges locatives	10 629 041,55	8 105 076,95

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
CHARGES IMMOBILIÈRES	28 841 943,76	28 811 919,65
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 315 708,86	15 689 816,70
Primes d'assurance	67 914,51	64 224,30
Taxes foncières	3 688 092,21	3 655 292,32
Taxes sur les bureaux	3 086 873,57	2 864 231,44
Taxes locatives	843 787,02	1 000 991,69
Charges locatives	10 629 041,55	8 105 076,95
Charges d'entretien du patrimoine locatif	813 148,89	3 039 890,26
Entretiens, réparations	484 224,82	2 922 858,85
Travaux refacturables	328 924,07	117 031,41
Travaux de gros entretiens	46 949,22	33 992,81
Autres charges immobilières	7 927 017,21	6 968 439,89
Services extérieurs	3 080 524,88	3 166 240,55
Loyer bail à construction	149 842,29	137 859,94
Charges locatives non récupérées	2 771 400,57	2 675 011,94
Primes d'assurance	159 282,02	353 368,67
Autres services extérieurs	2 693 485,56	1 675 980,73
Commissions et honoraires	2 619 511,20	1 604 421,64
Frais de contentieux	73 974,36	71 559,09
Publicité, insertions	-	-
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	2 153 006,77	2 126 218,61
Impôts fonciers	1 012 092,59	1 069 436,53
Taxes locatives	360 136,49	246 065,29
Taxes sur les bureaux	770 697,42	809 237,79
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	10 080,27	1 479,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	154 098,12	335 853,32
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 585 021,46	2 743 926,67
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 585 021,46	2 743 926,67
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	72 976 472,23	66 505 217,67

PRODUITS D'EXPLOITATION	1 933 720,28	8 040 680,96
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	-	100 000,00
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	1 933 720,28	7 940 680,96
CHARGES D'EXPLOITATION	13 005 375,98	17 860 550,40
Commissions de la société de gestion	10 016 355,55	12 973 832,68
Commission de gestion	8 082 635,27	7 466 784,31
Commission de souscription	37 038,32	5 320 009,24
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 896 681,96	187 039,13
Charges d'exploitation de la société	630 348,66	3 016 740,23
Services extérieurs	410 500,59	2 762 635,12
Honoraires	189 660,57	445 264,25
Frais d'actes	-	1 396 941,27
Services bancaires	202 547,74	897 518,58
Cotisations et contributions	18 292,28	22 911,02
Impôts et taxes	219 848,07	254 105,11
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	218 922,00	238 957,00
TVA non récupérable	926,07	15 148,11
Prélèvements libératoires	-	-

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Diverses charges d’exploitation	1 825 673,54	1 471 203,95
Frais de tenue de conseils et assemblées	441 082,85	222 987,95
Pertes sur créances irrécouvrables	102 069,66	35 190,54
Autres charges de gestion courante	1 282 521,03	1 213 025,46
Dotations aux amortissements d’exploitation	532 998,23	355 427,42
Dotations aux provisions d’exploitation	-	43 346,12
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	43 346,12
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D’EXPLOITATION AUTRE QUE L’ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-11 071 655,70	-9 819 869,44
PRODUITS FINANCIERS	1 366 302,46	976 007,73
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d’intérêts des comptes courants	1 366 240,84	483 970,73
Autres produits financiers	61,62	492 037,00
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	7 467 244,89	5 101 482,71
Charges d’intérêts des emprunts	7 467 222,77	5 099 237,23
Charges d’intérêts des comptes courants	22,12	2 245,48
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-6 100 942,43	-4 125 474,98
PRODUITS EXCEPTIONNELS	129 017,61	3 714,01
Produits exceptionnels	129 017,61	3 714,01
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	674,35	671,81
Charges exceptionnelles	674,35	671,81
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	128 343,26	3 042,20
TOTAL DES PRODUITS	105 247 456,34	104 337 540,02
TOTAL DES CHARGES	49 315 238,98	51 774 624,57
RÉSULTAT DE L’EXERCICE (bénéfice ou perte)	55 932 217,36	52 562 915,45

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L’EXERCICE

La collecte nette sur l’exercice s’est élevée à 38 062,82 euros.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L’établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d’indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d’exploitation.

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 2024, aucun des actifs immobiliers n’a 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 contôlées 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 entretiens 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 2024 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 2024).

Le taux appliqué en 2024 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 2024).

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 31/12/2023	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mise hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 354 970 565,99	10 616 565,74	-	86 476 167,42	1 279 110 964,31
Frais d'acquisitions	21 493 619,98	86 103,30	-	1 024 192,73	20 555 530,55
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 376 464 185,97	10 702 669,04	-	-87 500 360,15	1 299 666 494,86
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 376 464 185,97	10 702 669,04	-	-87 500 360,15	1 299 666 494,86
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	26 697 000,00	-	-	-	26 697 000,00
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	10 497 634,32	411 605,60	-	515 636,22	10 393 603,70
TOTAL	37 194 634,32	411 605,60	-	-515 636,22	37 090 603,70
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, actions et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 413 658 820,29	11 114 274,64	-	-88 015 996,37	1 336 757 098,56

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 217 061 162,23	1 634 942 625,00	1 293 858 853,34	1 754 912 625,00
Commerces	82 605 332,63	107 300 000,00	82 605 332,63	103 295 000,00
Entrepôts et locaux d’activité	-	-	-	-
TOTAL	1 299 666 494,86	1 742 242 625,00	1 376 464 185,97	1 858 207 625,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	26 697 000,00	11 491 845,00	26 697 000,00	11 819 490,00
TOTAL	26 697 000,00	11 491 845,00	26 697 000,00	11 819 490,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 326 363 494,86	1 753 734 470,00	1 403 161 185,97	1 870 027 115,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Provision 2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	399 853,32	-	-	-	399 853,32	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	154 098,12	-	-	154 098,12
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	399 853,32	-	154 098,12	-	399 853,32	154 098,12

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

SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 260 034,20	29 362 741,96	22 260 034,20	30 481 872,66
Dettes	-	-20 146 576,98	-	-20 212 716,80
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	4 436 965,80	2 275 680,03	4 436 965,80	1 550 334,14
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	26 697 000,00	11 491 845,00	26 697 000,00	11 819 490,00
Compte Courant	10 393 603,70	10 393 603,70	10 497 634,32	10 497 634,32
TOTAL	10 393 603,70	10 393 603,70	10 497 634,32	10 497 634,32
TOTAL GÉNÉRAL	37 090 603,70	21 885 448,70	37 194 634,32	22 317 124,32

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	26 697 000,00	11 491 845,00	-	-	22 984 782,57	50,00 %
TOTAL	26 697 000,00	11 491 845,00	-	-	22 984 782,57	50,00 %

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Détail des dettes financières	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Fonds de roulement syndics	594 763,02	679 989,75	Emprunts contractés par la SCPI	292 957 423,95	314 389 852,22
TOTAL	594 763,02	679 989,75	Dépôts de garantis versés	17 793 757,22	17 947 831,93
			Comptes bancaires créditeurs	-	27 798,55
			TOTAL	310 751 181,17	332 365 482,70

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	10 393 603,70	10 393 603,70	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10 393 603,70	10 393 603,70	-	-	-	-

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 31/12/2024
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	25 000 000,00	21 840 000,00
170, boulevard du Montparnasse - PARIS	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 5 ans ⁽³⁾	13/09/2019	13/09/2024	0,70 %	20 000 000,00	-	-
Refinancement du Crédit Renouvelable SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG 9 ans ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	17/05/2021	17/05/2025	⁽⁹⁾	55 000 000,00	-	-
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans ⁽⁶⁾	21/04/2023	21/04/2027	⁽¹⁰⁾	40 000 000,00	-	-
Refinancement	BAYERISCHE LANDESBANK 10 ans ⁽⁷⁾	28/09/2023	28/09/2033	4,31927 % ⁽¹¹⁾	120 000 000,00	120 000 000,00	120 000 000,00
TOTAL							292 840 000,00
Intérêts courus sur emprunts							117 423,95
TOTAL GÉNÉRAL							292 957 423,95

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, la charge supportée a été de 16 666,68 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Au titre de l'exercice 2024, la charge supportée a été de 4 216,67 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2024, la charge supportée a été de 160 862,40 €.

⁽⁵⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2024, la charge supportée a été de 48 382,00 €.

⁽⁶⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2024, la charge supportée a été de 43 474,24 €.

⁽⁷⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2024, 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⁽¹²⁾ de la période d'intérêts condidérée 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⁽¹²⁾ de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 1,20 %.

⁽¹¹⁾ L'emprunt fait l'objet d'un taux de base de 3,01927 % et d'une marge de 1,30 %.

⁽¹²⁾ Euribor : Euro interbank offered rate. 2,924 % au 31 décembre 2024.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	21 840 000,00	71 000 000,00	200 000 000,00	292 840 000,00
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	21 840 000,00	71 000 000,00	200 000 000,00	292 840 000,00
Emprunts à taux variables	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	21 840 000,00	71 000 000,00	200 000 000,00	292 840 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commande	-
Fournisseurs débiteurs	225 701,58
Fournisseurs, avoirs à recevoir	345 250,83
Créances fiscales	4 436 319,22
Appels de charges syndics et ADB	27 162 524,62
Créances sur cessions d'immobilisations	7 481 565,00
Charges avancées en attente de remboursement	482 661,50
Quote part Indivisaire à recevoir	303 545,73
TOTAL	40 437 568,48

Détail des dettes diverses	31/12/2024
Dettes fiscales	3 932 409,58
Fournisseurs d'immobilisation	2 833 406,57
Locataires créditeurs	21 145 012,99
Associés / Dividendes à payer	23 304 130,04
Acomptes sur charges refacturées	27 162 524,62
Compte d'attente « marché des parts »	240 200,32
Quote part Indivisaire à reverser	420 856,78
Impôt sur plus-values à régulariser	847 350,32
Trop perçus sur souscription	-
Fonds reçus sans BS	-
Créditeurs divers	369 052,30
TOTAL	80 254 943,52

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.

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	729 017 775,18
Mouvements de l'exercice	38 062,82
Souscriptions : 512 parts	297 532,00
Retraits : 512 parts	-259 469,18
Solde au 31 décembre 2024	729 055 838,00

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2023	547 615 486,00
Mouvements de l'exercice	-
Souscriptions : 512 parts	117 248,00
Retraits : 512 parts	-117 248,00
Solde au 31 décembre 2024	547 615 486,00

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	-91 031 829,52
Mouvements de l'exercice	-9 603 574,43
Commission de souscription	-37 038,32
Régularisation prélèvement sur prime RAN	-711,11
Distributions de prime de fusion	-9 565 825,00
Solde au 31 décembre 2024	-100 635 403,95

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

Solde au 31 décembre 2023	-95 462 560,54
Sous-total des immeubles vendus	-3 200 600,49
Régularisation cession 2019 du Parc Pereire – Bât. D - 95, rue Pereire – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	400,00
Régularisation cession 2019 du 66, avenue Kléber (parties communes) – 75016 PARIS	302,06
Régularisation cession 2022 du 4 rue Vélasquez – 75008 PARIS	-4 064,10
2, rue Louis-David – 75016 PARIS	379 155,24
31, rue des Colonnes du Trône – 75012 PARIS	2 711 741,23
Le Péripôle 1 – 58, avenue Roger Salengro – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	-1 535 844,00
105, rue Jules Guesde – 92300 LEVALLOIS-PERRET	-793 061,64
68, rue Marjolin – 92300 LEVALLOIS-PERRET	-4 119 123,18
66, avenue Kléber (parties communes) – 75016 PARIS	159 893,90
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-9 931 569,34
Remplacements ou renouvellements de la période	-9 931 569,34
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Néant	-
Solde au 31 décembre 2024	-108 594 730,37

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023

Bénéfice net 2023	52 562 915,45
Report à nouveau 2022	38 240 348,40
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	90 803 263,85
Dividende versé	-59 769 098,52
REPORT À NOUVEAU 2023	31 034 165,33

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	352 901,84	144 164,69
Conseil de surveillance, remboursement de frais	24 446,94	15 089,19
Conseil de surveillance, assurance	6 734,07	6 734,07
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	88 184,16	30 361,84
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	13 885,50	4 828,70
Autres charges de gestion courante		
Charges de gestion courante	463,96	0,20
Mesures commerciales, accompagnement des baux	1 282 057,07	1 279 745,26
Protocole transactionnel locataire LAMARCK FS au 43-45, avenue Kléber – PARIS	-	-66 720,00
TOTAL	1 825 673,54	1 471 203,95

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	146 716,17	-86 695,66
Indemnités d'occupation	782 599,26	494 045,41
Indemnités de remise en état	80 724,00	202 435,00
Travaux refacturés	328 924,07	117 031,41
Indemnités assurances	6 009,56	1 647 959,05
Indemnités diverses	11 894,49	4 440,02
Intérêts de retard locataires	1 339,69	-259,35
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires	-	-
Produits annexes perçus	62 968,35	3 336,19
Produits divers de gestion courante	11 604,96	0,10
Subventions		
Subventions d'exploitation	-	21 790,37
TOTAL	1 432 780,55	2 404 082,54

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	1 286 803,00	191 919,20
TOTAL	1 286 803,00	191 919,20

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Commissions de souscription	37 038,32	5 320 009,24
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	1 896 681,96	187 039,13
Étalement frais emprunts	-	2 412 859,59
Honoraires sur transformation du capital fixe en capital variable	-	20 773,00
TOTAL	1 933 720,28	7 940 680,96

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits financiers		
Produits financiers divers	1 366 302,46	976 007,73
TOTAL	1 366 302,46	976 007,73
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	22,12	2 245,48
Intérêts sur emprunt	7 467 222,77	5 099 237,23
TOTAL	7 467 244,89	5 101 482,71
RÉSULTAT FINANCIER	-6 100 942,43	-4 125 474,98

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	3 710,60
Dégrèvements de taxes foncières reçus	129 010,00	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	7,61	3,41
TOTAL	129 017,61	3 714,01
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	667,00	667,00
Charges diverses	7,35	4,81
TOTAL	674,35	671,81
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	128 343,26	3 042,20

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	1 896 681,96
Commissions de souscription	37 038,32
Commissions de gestion	8 082 635,27
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	706 076,92
Nominal de l'avance en compte-courant	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus	411 605,60
Souscriptions versées	-

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	345 250,83	Intérêts courus sur emprunts	117 423,95
Créances locataires et comptes rattachés	1 658 497,93	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 229 923,87
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	103 463,70	Locataires avoirs à établir	3 802 450,09
Créances fiscales	1 543,43	Dettes fiscales	28 176,00
TOTAL	2 108 755,89	TOTAL	6 177 973,91

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2024
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	4 863 157,32	1 585 021,46	1 552 524,24	88 184,16	4 807 470,38
Dépréciation des créances diverses	43 346,12	-	-	-	43 346,12
Provisions pour risques et charges	230 000,00	-	-	-	230 000,00
Locataire HERMÈS au 17-35, rue Carnot – LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS	230 000,00	-	-	-	230 000,00
TOTAL	5 136 503,44	1 585 021,46	1 552 524,24	88 184,16	5 080 816,50

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	
La Banque Postale : promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles de l’immeuble 17-35, rue Carnot à LE PRÉ-SAINT-GERVAIS.	-
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 :	
• La Banque Postale :	
- LTV immeuble (Encours du crédit principal / valeur de marché de l’immeuble) : ≤ 65 % ;	
- LTV emprunteur (Dettes Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : ≤ 25 % ;	
- ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≥ 400 % ;	
- de Patrimoine (Valeur d’Expertise du patrimoine minimale) ≥ sept cent cinquante millions d’euros.	
• Crédit Lyonnais :	
- LTV emprunteur (Dettes 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 (Dettes 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 (Dettes 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	
La Banque Postale : inscription en privilège de prêteur de Deniers au profit de La Banque Postale sur l’immeuble de la rue Carnot à LE PRÉ-SAINT-GERVAIS, à hauteur du montant du prêt en principal, soit 25 millions d’euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	-
Promesse d'achat	
Néant	-
Engagements reçus	
Promesse de vente	
Néant	-
Cautions	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	-

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (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	
							2023	2024
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	3 117	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	01/01/12	675	3 000 000	-	2 210	3 002 210		
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	-	6 460	11 106 460		
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	942	5 390 000	-	21 053	5 411 053		
75012 PARIS 31, rue des Colonnes du Trône - Vente 2024	-	-	-	-	-	-		
75012 PARIS 16-18, rue des Colonnes du Trône	15/06/22	3 796	32 052 200	315 039	724 725	33 091 964		
75012 PARIS 205, rue de Bercy (Tour Mattei)	01/01/12 02/06/23	10 190	52 100 000 5 062 500	519 963	2 770 096	60 452 559		
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	-	15 728	16 015 728		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 72,50 % en indivision de 11 484 m²	30/09/05 01/01/09 01/01/12 15/09/15	8 326	3 428 260 15 660 000 4 662 000 33 560 250	58 750 - - 2 216 601	35 840	59 621 701		

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'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/12	760	5 100 000	-	2 210	5 102 210		
75014 PARIS 170, boulevard du Montparnasse	13/09/19	2 519	39 382 952	820 665	4 560	40 208 177		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/05 01/01/09 01/01/12 14/12/18	4 798	10 953 413 9 450 100 12 023 180 499 680	86 355 - - 42 670	2 450 141	35 505 539		
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	2 171 525	-	183 562	2 355 086		
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 16/07/21 09/11/22	3 323	12 770 000 3 640 000 13 612 200	- 267 817 993 845	3 252	31 287 114		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/12	370	2 800 000	-	492	2 800 492		
75016 PARIS 2, rue Louis-David Vente 2024	-	-	-	-	-	-		
75016 PARIS 10, place des États-Unis	01/01/12	1 970	16 000 000	-	154 332	16 154 332		
75017 PARIS 5, place Tristan Bernard	01/01/09	1 237	7 400 000	-	4 460	7 404 460		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/10 01/01/12 17/12/14 14/06/23	14 284	34 000 000 58 494 679 13 645 067 7 350 000	2 005 624 13 117 857 133 525 430	54 405	118 011 642		
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	4 630	78 888 456	5 837 871	1 601	84 727 929		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre 33 % en indivision de 1 830 m²	01/01/12	604	2 277 000	-	17 570	2 294 570		
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		112 319	821 219 494	18 411 151	15 317 711	854 948 356	1 308 938 500	1 257 500 250
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		

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'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	700	3 400 000	-	2 210	3 402 210		
TOTAL COMMERCE PARIS		2 163	30 512 365	233 803	227 333	30 973 501	41 000 000	45 800 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/12	4 238	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	2 078	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	1 793	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	-	6 161	8 706 161		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/09	13 913	23 500 000	-	19 958 945	106 183 685		
	01/01/12		38 733 217	22 184				
	01/10/12		16 900 000	130 500				
	03/04/18		5 500 000	52 036				
	29/05/19 19/05/21		1 329 093 13 000	42 561 2 150				
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 68, rue Marjolin Vente 2024	-	-	-	-	-	-		
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde Vente 2024	-	-	-	-	-	-		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/12	2 779	11 530 000	-	18 247	11 548 247		
92500 RUEIL-MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/09	6 757	26 648 041	-	147 960	26 796 001		
92500 RUEIL-MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/12	4 509	16 500 000	-	226 721	16 726 721		
93210 SAINT-DENIS 8-10, avenue du Stade de France 20 % en indivision de 25 082 m²	28/09/15	5 016	29 288 740	12 090	22 313	29 323 143		
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		

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'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
94120 FONTENAY- SOUS-BOIS - Le Péripôle 1 58, avenue Roger Salengro Vente 2024	-	-	-	-	-	-		
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		69 309	335 655 982	1 910 576	24 546 248	362 112 806	445 974 125	377 442 375
COMMERCE PROVINCE								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	2 559	11 850 000	-	4 560	11 854 560		
33700 BORDEAUX- MÉRIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 23 013 m²	01/01/12 01/01/12 21/08/15	3 452	18 225 000 8 074 199 1 366 752	-	6 760	27 672 711		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/12	2 008	12 100 000	-	4 560	12 104 560		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		8 019	51 615 951	-	15 880	51 631 831	62 295 000	61 500 000
TOTAL GÉNÉRAL		191 810	1 239 003 792	20 555 531	40 107 173	1 299 666 495	1 858 207 625	1 742 242 625
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT								
		191 810	1 239 003 792	20 555 531	40 107 173	1 299 666 495	1 773 027 625	1 742 242 625

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 41,45 % ⁽⁴⁾ en indivision de 19 362 m² - Vente 2020	-	-	26 697 000	-	-	26 697 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		-	26 697 000	-	-	26 697 000	11 819 490	11 491 845

TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		26 697 000		-	-	26 697 000	11 819 490	11 491 845
--	--	------------	--	---	---	------------	------------	------------

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND

COMMERCE PROVINCE

63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brezet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽⁶⁾ en indivision de 37 842 m²	10/11/15	9 271	10 393 604	-	-	10 393 604		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		9 271	10 393 604	-	-	10 393 604	10 497 634	10 393 604

TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		9 271	10 393 604	-	-	10 393 604	10 497 634	10 393 604
--	--	-------	------------	---	---	------------	------------	------------

⁽¹⁾ Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métrés existants.
⁽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'OPPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2.
⁽⁵⁾ Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2024 d'un montant de 103 463,70 €.
⁽⁶⁾ 50 % de l'OPPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean - 1, rue Jules Vernes d'une surface de 37 842 m².

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales 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 16 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024 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 2024 ;
- 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 ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2024 ;
- 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 deux membres du conseil de surveillance.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 1 – « FORME » des statuts ;
- Modification de l'article 2 – « OBJET » des statuts ;
- Modification de l'article 18 – « CONSEIL DE SURVEILLANCE » 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 ;
- Modification de l'article 26 – « INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX » des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2024 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 ;
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 101 369 636,69 €, soit une augmentation de 38 062,82 €.

DEUXIÈME RESOLUTION

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 2024.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 ordinaire, 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 RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2024	55 932 217,36 €
Majoré du report à nouveau	31 034 876,44 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	86 967 093,80 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2024	60 826 522,72 €
--	------------------------

(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	26 140 571,08 €
---------------------------------	------------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 25,44 €.

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 2024	2 ^e trim 2024	3 ^e trim 2024	4 ^e trim 2024
Pour un trimestre entier	6,36 €	6,36 €	6,36 €	6,36 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2025.

Le montant de la prime de fusion prélevée sur l'exercice 2024 s'est élevée à 9 565 825 € soit 4 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur comptable 1 093 605 009,23 €
soit 457,32 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur de réalisation 1 521 130 082,49 €
soit 636,10 € par part

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur de reconstitution 1 850 273 468,48 €
soit 773,74 € par part

ONZIÈME 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 ordinaire prend acte que :

- le montant de l’impôt payé sur les cessions d’immeubles réalisées au cours du dernier exercice s’élève à 521 608 € ;
- 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 238 537,04 €.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale ordinaire, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, des refinancements 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 2025.

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 14 candidatures pour 2 postes à pourvoir ou à renouveler, CARDIF ASSURANCE VIE ayant décidé de ne pas se représenter et étant précisé que depuis l’entrée en vigueur de l’ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, le nombre maximum de membres du conseil de surveillance d’une SCPI est limité à 12. 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 2027.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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

- COUTURIER Christophe (renouvellement) ;
- PERNOT Yves (renouvellement) ;
- AKOUN Véronique ;
- BAUMLIN Philippe ;
- BAUTMANS François-Xavier ;
- BILLON Pierre ;
- BIZOUARD Laetitia ;
- ETIENNE Jean-Marc ;
- GOHIN Maxime ;
- KIMMEL Olivier ;
- LEFEVRE Christian ;
- WASSE Patrick ;
- SCI AAAZ ;
- SCI LE CHÂTEAU À MURAT.

Ces deux candidats sont élus pour une durée de trois années. Leurs mandats prendront fin à l’issue de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2027.

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

13^{ème} résolution - 2 postes à pourvoir - 14 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge ⁽¹⁾	Nombre de parts ⁽²⁾	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérés ou non par BNP Paribas REIM ⁽³⁾	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
COUTURIER Christophe	60	96	Renouvellement	2	Directeur général Ecofi Investissement, Directeur général BTP Capital Investissement.
PERNOT Yves	79	196	Renouvellement	2	Investisseur immobilier en direct et via des foncières et des SCPI.
AKOUN Véronique	57	40	Nouveau	1	Consultante en finance, Membre de l’institut Français des administrateurs.
BAUMLIN Philippe	67	433	Nouveau	N/A	Retraité, Directeur régional CNP ASSURANCES, Maire adjoint en charge de la voirie, la sécurité et des déplacements.
BAUTMANS François-Xavier	50	150	Nouveau	N/A	Directeur banque privée – Intesa Sanpaolo Bank.
BILLON Pierre	71	68	Nouveau	1	Retraité.
BIZOUARD Laëtitia	42	595	Nouveau	1	Ostéopathe et enseignante, Gestionnaire de foncière familiale.
ETIENNE Jean-Marc	68	640	Nouveau	2	Dirigeant de société, Investisseur immobilier et bailleur privé.
GOHIN Maxime	41	136	Nouveau	1	Banquier conseil en placement, Gérant de fortune à la Caisse d’Épargne.
KIMMEL Olivier	46	75	Nouveau	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo, Investisseur privé, associé de SCPI, Membre de conseil de surveillance de SCPI.
LEFEVRE Christian	74	167	Nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP PARIBAS, Ingénieur financier CARDIF ASSURANCE VIE, Investisseur et bailleur privé.
WASSE Patrick	61	56	Nouveau	6	Chargé des engagements chez Société Générale.
SCI AAAZ	N/A	87	Nouveau	2	Représentée par BLANC Jocelyn, Ingénieur militaire d’infrastructures, Chargé de mission de la transformation du service en charge des infrastructures du ministère des armées.
SCI LE CHÂTEAU À MURAT	N/A	39	Nouveau	N/A	Représentée par RIBES Hervé, Directeur technique CONSTELLIUM, Associé gérant SCI familiale, Président du Rotary Colmar.

⁽¹⁾ À la date de l’assemblé générale.

⁽²⁾ Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2025 par le candidat.

⁽³⁾ Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l’article 1 – « FORME » des statuts comme suit :

« La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants, 1845 et suivants du Code Civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants, R. 214-130 et suivants et R. 214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier et ~~R. 214-130 et suivants~~, les articles 422-189 et suivants du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts. »

QUINZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l’article 2 – « OBJET » des statuts comme suit :

« La Société a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location *ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).*

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou indirectement, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut procéder à la transformation de l’usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles.

~~Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles et détenir des installations de production d’électricité utilisant l’énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d’énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.~~

À titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d’équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l’usage ou à l’exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l’acquisition directe ou indirecte, l’installation, la location ou l’exploitation de tout procédé de production d’énergies renouvelables, y compris la revente de l’électricité produite.

Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier, directement ou indirectement, dès lors qu’elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s’appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d’habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l’habitation.

L’actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l’article L.214-115 du Code Monétaire et Financier. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l’article 18 – « CONSEIL DE SURVEILLANCE » des statuts comme suit :

« 2) NOMINATION

~~Sous réserve du paragraphe 3 ci-dessus,~~

Le Conseil de Surveillance est composé de ~~sept associés au moins et de treize associés au plus~~ trois à douze associés. Toute modification du nombre de personnes au Conseil de Surveillance pourra être validée par une Assemblée Générale sur une résolution de la Société de Gestion, ou à défaut de toute autre personne autorisée et après avis du Conseil de Surveillance.

~~Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous,~~ Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l’Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans qui prend fin à l’issue de la réunion de l’Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l’exercice écoulé et tenue dans l’année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

~~Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l’Assemblée Annuelle. À cet effet, le Conseil procédera au tirage au sort permettant son renouvellement annuel par tiers.~~

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l’Assemblée Générale et la Société de Gestion propose aux associés

ces candidatures lors du vote d’une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance.

Le candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de trente parts au minimum.

Il ne pourra exercer simultanément plus de dix mandats de membre de Conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de gestion qui les gère). Cette dernière condition s’appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du Conseil de Surveillance à compter de l’issue de l’Assemblée Générale ayant adopté la présente modification.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l’expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d’un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu’à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l’Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l’alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n’en demeurent pas moins valables.

Pour le cas où le nombre des membres du Conseil deviendrait inférieur à ~~sept~~ trois, l’Assemblée Générale devrait être convoquée pour le compléter.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l’Assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d’un mandataire chargé de convoquer l’Assemblée Générale, à l’effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues à l’alinéa ~~11~~10 ci-dessus.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l’âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d’office. La limite d’âge pour l’exercice des fonctions de Président et de Vice-président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu’un Président ou un Vice-président atteint la limite d’âge, il est réputé démissionnaire d’office de ses fonctions de Président ou de Vice-président, selon le cas.

Dans l’un ou l’autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président ou le Vice-président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d’âge, exerceront leurs fonctions jusqu’à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels. Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

4 3) ORGANISATION

~~Sous réserve du paragraphe 3 ci-dessus,~~ Le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président ainsi qu’un Vice-président qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance.

Le Président est nommé par le Conseil de Surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n’est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d’égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d’égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination du Vice-président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l’exige l’intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Le Conseil de Surveillance pourra se tenir par visioconférence et téléconférence. Lorsque ce mode de consultation aura été choisi en concertation avec le Conseil, seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

En cas d’absence du Président, le Vice-président le remplace. En cas d’absence du Président et du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d’une lettre ou d’un courriel électronique avec accusé de réception, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil peut disposer au cours de la même séance de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou la Société de Gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil, ou de leur vote par correspondance, par la production d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal. »

- En conséquence, modification de la numérotation des paragraphes suivants de l’article 18 comme suit :
 - 54) CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE ;
 - 65) JETONS DE PRESENCE ;
 - 76) RESPONSABILITÉ.

Le reste de l’article 18 des statuts est inchangé.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 règlementairement. L’Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l’identification des associés dans les conditions fixées règlementairement 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. »

DIX-HUITIÈME 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.

~~La valeur de réalisation de la Société, la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de Gestion dans les conditions de la loi et des règlements, font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale.~~

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 quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement 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*. »

DIX-NEUVIÈME 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 la moitié 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*. »

VINGTIÈME 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. »

VNGT-ET-UNIÈME 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. »

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 26 – « INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX » des statuts comme suit :

« À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

~~Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'appréciation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~ »

VINGT-TROISIÈME 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.

Annexes ESG / 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, 1er alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Accès Valeur Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500IKXJKPDX107C84

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 88,43 % 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 10,28 % 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 78,14 % 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 2024, le portefeuille existant ainsi que toutes les nouvelles acquisitions ont été étudiés à travers cette grille.

Accès Valeur Pierre vise à améliorer la performance environnementale de ses actifs et renforcer le confort et le bien-être de ses occupants.

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 :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;

- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser le portefeuille existant ainsi que les nouveaux actifs acquis par Accès Valeur Pierre en 2024 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 ; les actifs de la Phase 2 seront évalués à partir du 2^{ème} cycle qui débute en juin 2025.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2024	Phase 1 au 31 décembre 2023
Performance énergétique	kWhEF/m².an	156,35	128,03
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	16,56	11,44
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	100 %	98 %
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	77 %	72 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	98 %	97 %
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	98 %	98 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	98 %	97 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau 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 ?

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

Un total de 88,43 % des actifs du fonds ont été considéré comme investissement durable. 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 ? ».

La méthodologie intègre différents critères dans sa définition des investissements durables qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l'un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com/our-commitment-to-corporate-social-responsibility)

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 10,28 % 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	10,28 %	La demande d'énergie primaire est inférieure d'au moins 10 % au seuil établi pour les exigences relatives aux bâtiments

60 –

– 61

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 (basé sur la valeur vénale des actifs)
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 ⁽¹⁾	59,07 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	63,06 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽¹⁾	65,70 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	130,27 kWhEF/m².an ⁽²⁾	91,13 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	13,32 kgCO ₂ eq/m ² (2)	91,13 %

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⁾ L’indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽²⁾ 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 2024 au 31 décembre 2024.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2024 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fond (% d'actifs)	Pays
Neuilly-sur-Seine - 185, avenue Charles de Gaulle	Bureaux	10,28 %	France
Paris - 33, avenue de Wagram	Bureaux	9,50 %	France
Paris - 70, boulevard de Courcelles	Bureaux	4,57 %	France
Paris - 43-45, avenue Kleber	Bureaux	4,37 %	France
Paris - Tour Mattei	Bureaux	4,21 %	France
Paris - 16, rue Vaneau	Bureaux	4,21 %	France
Paris - 6, boulevard de Capucines	Bureaux	3,64 %	France
Paris - 51, rue de Provence	Bureaux	2,94 %	France
Paris - 112, rue Cardinet	Bureaux	2,38 %	France
Paris - 17, quai Panhard et Levassor	Bureaux	2,29 %	France
Paris - 13-69, rue du Chevaleret	Bureaux	2,11 %	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 88,43 %.

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

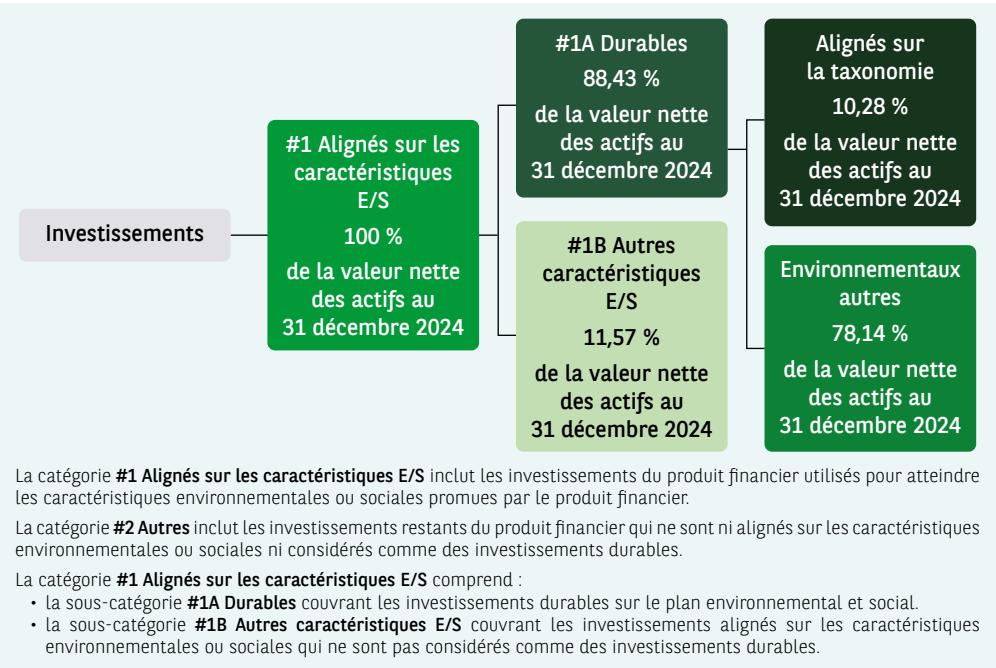
Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024
59,0 %	74,77 %	88,43 %

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 88,43 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 10,28 %.

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.





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 78,14 %.

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 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 10,28 %. 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 2024, 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. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

Une notation est fixée par thématique et au global. Dans le cadre du label ISR du fonds, l'évolution globale de la note ESG pour chaque actif ainsi que l'avancée des plans d'action ESG sont suivies et sont validées dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe de l'AFNOR afin de démontrer cette avancée.

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



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

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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.

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.

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 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 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.

VALEUR DE RÉALISATION

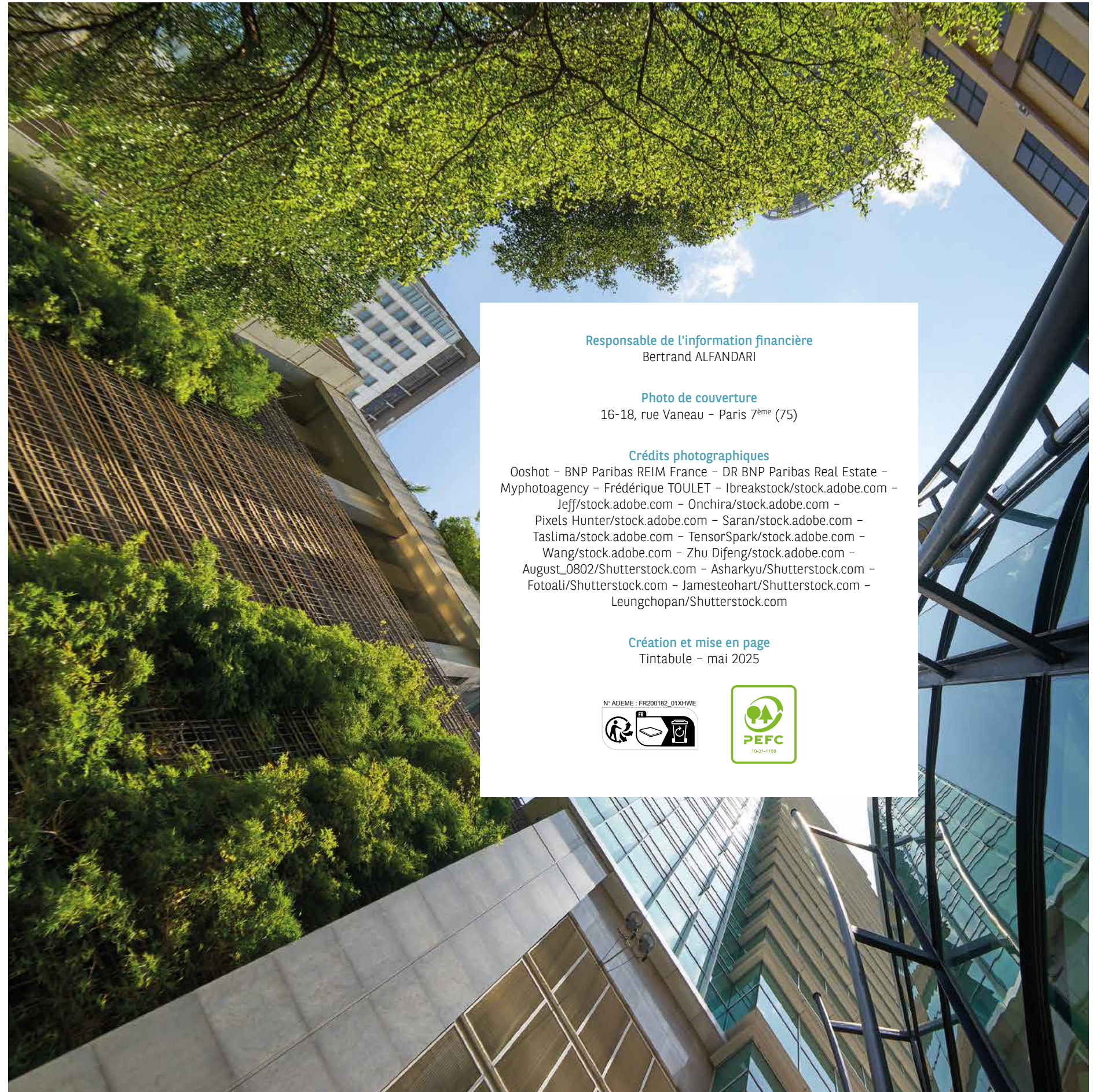
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

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.

Notes

[illegible]

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change