

# Accès Valeur Pierre

RAPPORT ANNUEL 2023



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<sup>er</sup> 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

Frédéric JANBON

##### Vice-président

David BOUCHOUCHA

Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

##### Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN  
Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF  
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION  
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

## 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 4 octobre 2023

#### Conseil de surveillance

##### Président

Xavier-François DECROCCQ

##### 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 SA  
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 déclare 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://www.reim.bnpparibas.fr/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	17
Endettement et levier	19
Résultat et distribution	19
Capital et marché des parts	21
Événements postérieurs à la clôture	22
Assemblée générale	22
Tableaux complémentaires	23
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	34
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 JUIN 2024	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.



**Nous sommes l'une des sociétés de gestion les plus anciennes de la place et avons une longue expertise de nombreuses classes d'actifs immobiliers, même en temps de crise.**

**Notre forte présence en Europe et nos ambitions en matière d'ESG nous offrent une visibilité supplémentaire pour traverser ce contexte difficile, protéger la valeur et donc la performance de nos actifs.**



**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire  
BNP Paribas REIM France





# Éditorial

Chère associée, cher associé,

Votre SCPI Accès Valeur Pierre détient un patrimoine d'une valeur de 1,9 milliard d'euros au 31 décembre 2023. Son portefeuille est principalement constitué de bureaux situés dans les **zones de rareté et de centralité** : plus de 72 % du patrimoine est situé à Paris intra-muros, dont 42 % dans le Quartier Central des Affaires.

Depuis 2022, le contexte macro-économique a été très défavorable à l'immobilier. Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a fortement et rapidement augmenté les taux monétaires directeurs. **Or, la hausse des taux d'intérêt a des effets négatifs sur la valorisation des immeubles.**

Si la hausse des taux d'intérêt affecte tous les types d'actifs (bureaux, commerces, entrepôts, etc.) et toutes les localisations, l'ampleur des baisses de valeur est contrastée, en fonction des dynamiques immobilières propres à chaque segment.

## « Le patrimoine d'Accès Valeur Pierre a montré une belle résilience. »



La baisse de valeur du patrimoine est contenue : elle atteint 7,6 % en 2023. L'effet de la hausse des taux d'intérêt est partiellement compensé par le **dynamisme du marché locatif pour les bureaux situés à Paris intramuros**. 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. Ainsi, les taux de vacance restent faibles, notamment dans le Quartier Central des Affaires, et les loyers de marché continuent à fortement progresser à Paris.

Dans ce contexte, le prix de souscription de 840,00 €/part et le prix de retrait de 764,99 €/part, applicables depuis la transformation de la SCPI en capital variable en septembre 2022, sont maintenus.

La distribution brute est passée de 26,25 €/part en 2022 à 29,44 €/part en 2023, soit une hausse de 12 %. Pour 2024, il est prévu une **stabilité de la distribution** par rapport à 2023 (29,44 €/part)<sup>(1)</sup>.

Les macro-tendances constatées sur le marché immobilier renforcent la conviction que le patrimoine de la SCPI et sa stratégie sont pertinents. Ainsi, dans ce contexte chahuté pour l'immobilier tertiaire, les piliers stratégiques de la SCPI, qui font sa résilience, sont maintenus : **un portefeuille qui se concentre à Paris intra-muros et une politique ambitieuse de modernisation du patrimoine.**

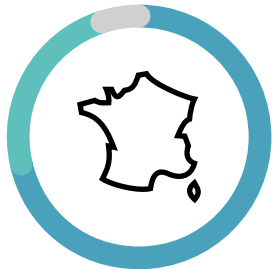
**Raphaël SERRAT**  
Fund Manager de la SCPI Accès Valeur Pierre

<sup>(1)</sup> Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

# Chiffres clés au 31/12/2023

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup>

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



● Paris intra-muros **71,6 %**  
● Région parisienne **23,6 %**  
● Autres régions **4,8 %**

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



● Bureaux **93,0 %**  
● Commerces **7,0 %**



Nombre d'immeubles<sup>(2)</sup>  
**72**



Taux d'Occupation Financier (TOF) « ASPIM »  
**91,0 %**



Nombre de locataires  
**231**

## MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**25 368**



NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉES EN 2023  
**976**



PRIX DE SOUSSCRIPTION À FIN 2023  
**840,00 €/part**



VALEUR DE RETRAIT À FIN 2023  
**764,99 €/part**

## INDICATEURS CLÉS

### LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	<b>1 886,53 M€</b> <b>788,90 €/part</b>
Valeur de réalisation	<b>1 588,46 M€</b> <b>664,26 €/part</b>
Valeur de reconstitution	<b>1 935,44 M€</b> <b>809,36 €/part</b>

### LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	<b>25,44 €/part</b>
Distribution de plus-value	<b>4,00 €/part</b>
Distribution brute (avant fiscalité)	<b>29,44 €/part</b>
Report à nouveau cumulé	<b>12,98 €/part</b>

## PERFORMANCE<sup>(3)</sup>

### TRI

5 ans	<b>11,42 %</b>
10 ans	<b>9,15 %</b>

### TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	<b>3,50 %</b>
Variation Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	<b>-10,69 %</b>
Rendement global immobilier (a) + (b)	<b>-7,19 %</b>

## INDICATEUR DE RISQUE<sup>(4)</sup>



<sup>(1)</sup> Sur la base des valeurs vénales.

<sup>(2)</sup> Données transparentes incluant les participations indirectes.

<sup>(3)</sup> Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

<sup>(4)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre 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.





## LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »<sup>(1)</sup>.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

## RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de

l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions<sup>(2)</sup> de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques<sup>(3)</sup> croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

## VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

**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 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. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

<sup>(1)</sup> Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).  
<sup>(2)</sup> Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.  
<sup>(3)</sup> Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

## 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 rédhibitoires 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 rédhibitoire 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<sup>ème</sup> 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’actions 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.

D’une manière plus générale, l’analyse ESG des actifs du portefeuille d’Accès Valeur Pierre s’effectue, grâce à un outil (Deepki) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

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 64. 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	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	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	kWhEF/m².an	kgCO₂eq/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	128,03	11,44	98 %	98 %	72 %	97 %	98 %	97 %
Indicateurs de surperformance du fonds	134,00*					21,6 %**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 1								
Neuilly-sur-Seine 185 Charles de Gaulle	157,81	15,69	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 33 Wagram	152,04	21,91	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Tour Mattei	253,65	24,64	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 43-45, avenue Kléber	241,28	28,42	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	152,26	8,93	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 1								
Neuilly-sur-Seine 185 Charles de Gaulle	157,81	15,69	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Rue d'Artois	45,27	2,59	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	152,26	8,93	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 51-53, rue de Provence	135,87	12,51	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Mérignac - CC Soleil	ND	ND	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX
5 actifs les moins performants - actifs Phase 1								
Paris - 76 Passy	ND	ND	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 8, rue Bellini	135,86	15,19	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 45 Lafayette	182,82	10,46	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 47 Diderot	119,78	17,13	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Gassin - La Foux 83	ND	ND	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

\* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en France : <https://index-esg.com/>  
\*\* 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 31/12/2023)

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)
Neuilly-sur-Seine - 185 Charles ce Gaulle	59	69
Paris - Rue d'Artois	55	55
Paris - 16-18 rue Vaneau	53	53
Paris - 51-53 rue de Provence	52	51
Mérignac - Centre commercial Soleil	51	51
Boulogne-Billancourt - Rue du Dôme	35	49
Issy-les-Moulineaux - 70 Éboué	28	44
Nanterre - Trois Fontanot	38	44
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	43	43
Paris - 43-45, avenue Kléber	43	43
Paris - 80, avenue Marceau	36	42
Paris - 35, rue Froidevaux	30	42
Levallois-Perret - Marjolin	40	42
Paris - Tour Mattei	36	42
Levallois-Perret - Jules Guesde	31	41
Paris - 4, avenue Bertie Albrecht	26	39
Clichy - 54, rue Martre	27	38
Paris - 26 Fossés Saint-Jacques	31	37
Charenton - Atria	27	37
Paris - 79 La Boétie	32	36
Paris - 31 rue Fleurus	36	36
Paris - 2-4 Louis David	32	35
Paris - 70 Kléber	33	35
Levallois-Perret - 130-136, rue Victor Hugo	31	35
Paris - 58 Dessous Des Berges	34	34
Paris - 52 rue de Monceau	34	34
Saint-Cloud - 26, quai Carnot	28	34
Paris - 2, place de la Madeleine	23	33
Paris - 20, rue du Four	22	33
Paris - 29 rue du Four	22	33
Paris - 17 Tristan Bernard	33	33
Paris - Montparnasse	26	33

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)
Boulogne-Billancourt - Louis Pasteur	29	33
Paris - 14 rue Bassano	28	32
Paris - 33 Wagram	23	31
Paris - Italiens Building	28	31
Paris - 68 Saint-Marcel	29	31
Paris - 66 avenue Kléber	27	31
Paris - 55 avenue Kléber	28	30
Paris - 31 Colonnes du Trone	24	30
Paris - 30, avenue Franklin Roosevelt	30	30
Nanterre - Arago	20	29
Montrouge - Les Miroirs	19	29
Paris - 69-71, rue du Chevaleret	26	29
Paris - 92, avenue Kléber	29	29
Cannes - 83, rue d'Antibes	17	29
Paris - 6, boulevard des Capucines	28	28
Paris - Place Valois	27	27
Rueil-Malmaison - L'Europeen	21	27
Paris - Tolbiac Massena	25	27
Paris - 43-47, avenue de la Grande Armée	22	27
Neuilly-sur-Seine - Rue des Poissonniers	19	27
Paris - Place des États-Unis	22	26
Paris - 87-89 La Boétie	16	25
Paris - 17Bis Joseph de Maistre	25	25
Paris - 112/114 rue Cardinet	22	24
Paris - 26, avenue Victor Hugo	23	23
Paris - Iéna Bassano	17	23
Boulogne-Billancourt - 92 Yves Kermen	16	21
Gassin - La Foux 83	18	21
Paris - 47 Diderot	21	21
Paris - 45 Lafayette	19	21
Paris - 8, rue Bellini	17	20
Paris - 76 Passy	18	18



# Marché immobilier

## LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité fin 2023. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

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

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a ralenti en 2023, sous l'effet de la remontée brutale des taux d'intérêt. Son volume s'établit à 14,3 milliards d'euros, une baisse de -51 % par rapport à 2022, de -54 % par rapport à la moyenne décennale. Toutes les classes d'actifs sont touchées. Le segment de la logistique

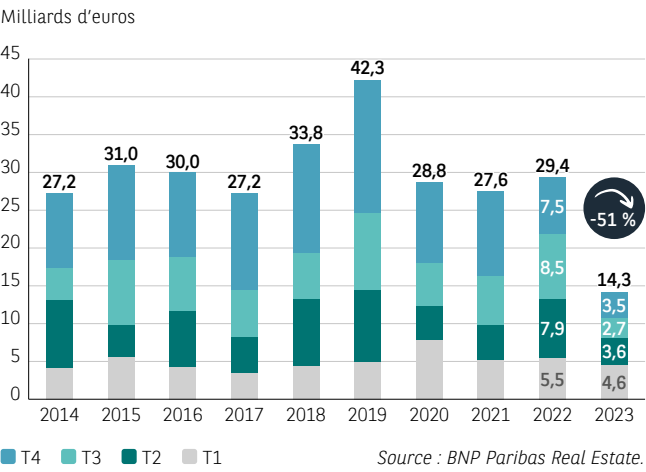
a connu la plus forte contraction de l'investissement (-63 %). Les bureaux, qui demeurent la classe d'actif la plus recherchée, ont également connu un fort déclin des volumes investis (-56 %). En revanche, l'hôtellerie profite de la nette reprise des activités touristiques pour se distinguer (-14 %).

Dans ce contexte, la décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des valeurs immobilières, s'est accélérée en 2023. Les bureaux et la logistique ont connu les plus fortes décompressions, de l'ordre de 150-200 points de base (pbs) depuis le retour de l'inflation. Les commerces « prime », qui ont connu une décompression anticipée dès 2019-2020, ont été plus résilients sur la période récente.

Cette situation inédite a des effets variés selon les types d'investisseurs. Les investisseurs étrangers se montrent particulièrement prudents et représentent 21 % de l'investissement en 2023, contre 33 % en moyenne sur la période 2020-2022. Les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

Les perspectives pourraient s'éclaircir dès le second semestre 2024. Avec le ralentissement de l'inflation, la Banque centrale européenne (BCE) prévoit de commencer à assouplir sa politique monétaire dans le courant de l'année 2024. Cette inversion de tendance est susceptible de mettre un terme à la décompression des taux et d'amorcer modestement le rebond de l'investissement.

### Investissement en immobilier d'entreprise en France



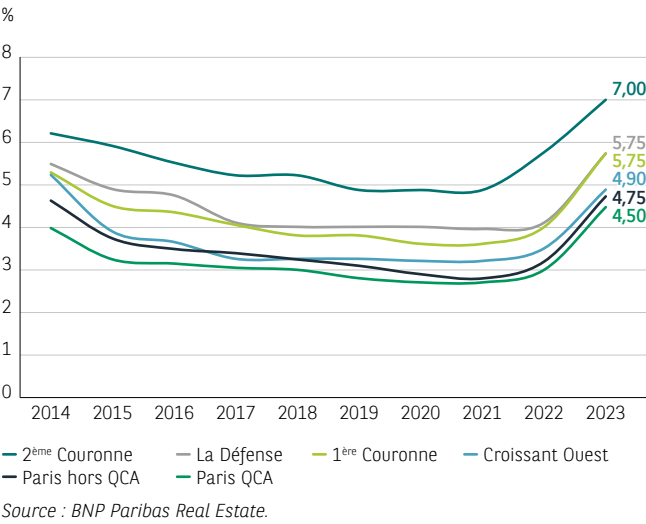
## L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Seuls 6,4 milliards d'euros ont été investis en immobiliers de bureaux en 2023, en baisse de -56 % par rapport à 2022, et de -64 % par rapport à la moyenne décennale. Dans un contexte d'adoption accrue du télétravail, ce déclin témoigne de la prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe d'actif, qui reste toutefois la plus recherchée (44 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2023). Le recul est particulièrement marqué pour les bureaux en Île-de-France (-69 % vs la moyenne décennale), qui concentre désormais 73 % de l'investissement en bureaux, contre près de 90 % sur la période 2014-2020.

Le segment des très grandes transactions est particulièrement à la peine. Les volumes quasi-nuls investis à la Défense en 2023 (15 millions d'euros, -97 % par rapport à 2022) témoignent parfaitement de ce phénomène, qui tient notamment au déploiement accentué du télétravail et du flex-office dans les sièges de grandes entreprises.

La décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des prix et qui se concentrerait initialement sur les secteurs aux fondamentaux locatifs les plus fragiles, est désormais généralisée. Elle se situe dans une fourchette de +170/+180 pbs (Lille, Paris QCA) à +210 pbs (deuxième couronne, Lyon).

### Taux de rendement « prime » des bureaux en Île-de-France



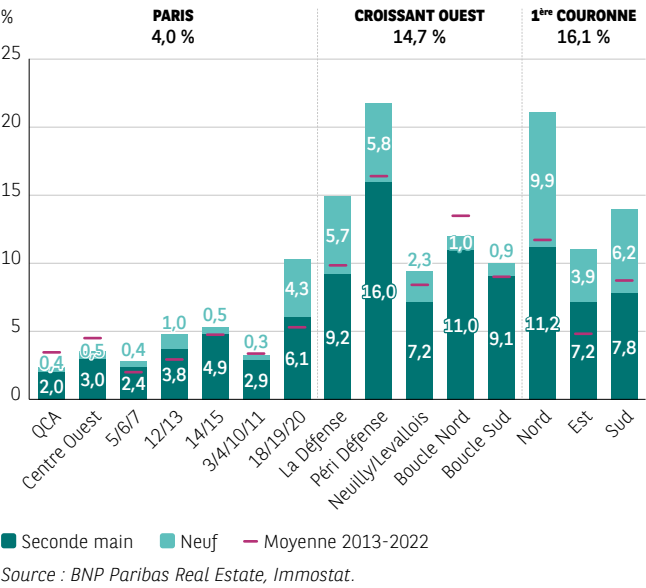
## LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 932 000 m<sup>2</sup> de surfaces prises à bail en 2023, le marché locatif francilien affiche une baisse de -17 %. Ce ralentissement est la conséquence de l'essor du télétravail/flex-office depuis la pandémie de Covid-19, et semble être la nouvelle normalité du marché. Le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens continue par conséquent sa progression. Il s'élève à 8,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024, soit +50 pbs sur 1 an, et plus de +350 pbs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Dans ce contexte, certains segments de marchés sont particulièrement fragilisés :

- Sur le plan géographique, les zones périphériques concentrant des sièges de grandes entreprises, ainsi que des métiers et secteurs d'activité exposés au télétravail, sont nettement affaiblis. Dans ce contexte, le taux de vacance a atteint 16,1 % en 1<sup>ère</sup> Couronne et s'est stabilisé à 14,9 % à la Défense. En revanche, les secteurs les plus centraux, rendus plus abordables par la réduction des espaces permise par le télétravail, restent très résilients. Ainsi, le taux de vacance ne dépasse pas 4 % à Paris.
- En matière de tranche de surface, les grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pâtissent logiquement de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse des surfaces prises à bail (-28 % sur un an). En revanche, les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de -11 %.
- 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 fin d'année avec une signature de bail à 1 067 €/m<sup>2</sup>/an.

### Taux de vacance des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2023 (en %)







PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine de 1 887 M€ (en détention directe et indirecte). 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	69,5 %	44	2,2 %	4	71,6 %	48
Région Parisienne	23,6 %	20	-	-	23,6 %	20
Reste de la France	-	-	4,8 %	4	4,8 %	4
TOTAL	93,0 %	64	7,0 %	8	100,0 %	72

	Bureaux	Commerces	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	193 368 m²	19 425 m²	212 793 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	1 236 M€	117 M€	1 353 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1 755 M€	132 M€	1 887 M€

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 72 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 887 M€ au 31 décembre 2023, contre 1 938 M€ au 31 décembre 2022.

La baisse de 51 M€ en 2023 s'explique par les événements et effets suivants :

- +91 M€ au titre des acquisitions ;
- -7 M€ (valeurs au 31 décembre 2022) de cessions ;
- +19 M€ de travaux d'investissement (incluant les appels de fonds des VEFA) ;
- -154 M€ de variation à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles à périmètre constant baisse de -7,6 % en 2023 (-154 M€) dans un contexte où la hausse des taux directeurs décidés par les banques centrales dans le monde exerce des pressions négatives sur les prix de l'immobilier. Les évolutions sont cependant contrastées.

	31/12/2022		31/12/2023		Variation de la valeur par part %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 777 820	743,75 €	1 588 462	664,26 €	-10,7 %
Valeur de reconstitution	2 152 976	900,69 €	1 935 441	809,36 €	-10,1 %

ACQUISITIONS 2023

Au cours de l'année 2023, la SCPI Accès Valeur Pierre a réalisé trois acquisitions dans Paris intra-muros.

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix AEM <sup>(1)</sup> (en M€)	Date de signature
70, boulevard de Courcelles PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	4 630	Bureaux	84,7	18/04/2023
202-207, rue de Bercy PARIS 12 <sup>ème</sup> (75)	516	Bureaux	5,4	02/06/2023
31-37, avenue de Wagram PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	459	Bureaux	7,8	13/06/2023
TOTAL	5 674		97,8	



TYPLOGIE

**Bureaux**

SURFACE LOCATIVE

**4 630 m²**

PRIX DE L'ACQUISITION AEM<sup>(1)</sup>

**84,7 M€**

L'ensemble immobilier développe une surface d'environ 4 630 m² à usage de bureaux et bénéficie d'un emplacement exceptionnel face au parc Monceau, en plein cœur du quartier central des affaires. Sa situation est particulièrement attractive entre Saint-Lazare et la place de l'Étoile.

Reflet de la qualité du patrimoine d'Accès Valeur Pierre, l'immeuble a été construit dans les années 1830 et a bénéficié de programmes de rénovation en 2015 puis en 2020. L'immeuble est entièrement loué à 10 locataires (notaires, cabinets d'avocats) offrant ainsi à la SCPI un revenu locatif sécurisé.

Par ailleurs, du fait d'une dynamique locative favorable, l'immeuble bénéficie d'un potentiel de revalorisation sur le long terme.

Le montant de l'acquisition s'élève à 84,7 M€ « acte en main ».

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.



TYPOLOGIE

Bureaux

SURFACE LOCATIVE

516 m<sup>2</sup>

PRIX DE L'ACQUISITION AEM<sup>(1)</sup>

5,4 M€

202-207, rue de Bercy – Paris 12<sup>ème</sup> (75)

31-37, avenue de Wagram – Paris 17<sup>ème</sup> (75)

TYPOLOGIE

Bureaux

SURFACE LOCATIVE

459 m<sup>2</sup>

PRIX DE L'ACQUISITION AEM<sup>(1)</sup>

7,8 M€

Pour la troisième année consécutive, votre SCPI a poursuivi sa stratégie de se renforcer dans les copropriétés où elle est présente. Ces acquisitions, qui concernent le 202-207, rue de Bercy à Paris 12<sup>ème</sup> et le 31-37, avenue de Wagram à Paris 17<sup>ème</sup>, permettent notamment à votre SCPI d’accroître sa flexibilité pour mener des actions en vue de valoriser l’ensemble de son patrimoine.

CESSIONS 2023

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
8, rue Parmentier PUTEAUX (92)	1 725	Bureaux	7,5	30/06/2023
<b>TOTAL</b>	<b>1 725</b>		<b>7,5</b>	

Pour rappel, le montant des cessions s’est élevé à 55 M€ en 2022 et à 11 M€ en 2021, soit environ 1,2 % 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 11,7 M€ en 2023. Ces investissements importants ont pour objectif d’augmenter les valeurs vénales et les loyers, et d’adapter le patrimoine aux nouvelles exigences environnementales.

Deux plateaux de bureaux situés au 6, boulevard des Capucines – Paris 9<sup>ème</sup> (75) ont fait l’objet d’une restructuration importante qui a permis d’atteindre les plus hauts niveaux de loyer du secteur.

Par ailleurs, les travaux d’entretien de l’ensemble du patrimoine, comptabilisés en charges, se sont élevés à 3,0 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 0,4 M€ à fin 2023, contre 2,4 M€ à fin 2022. 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 immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

MONTANT TOTAL  
DES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

11,7 M€

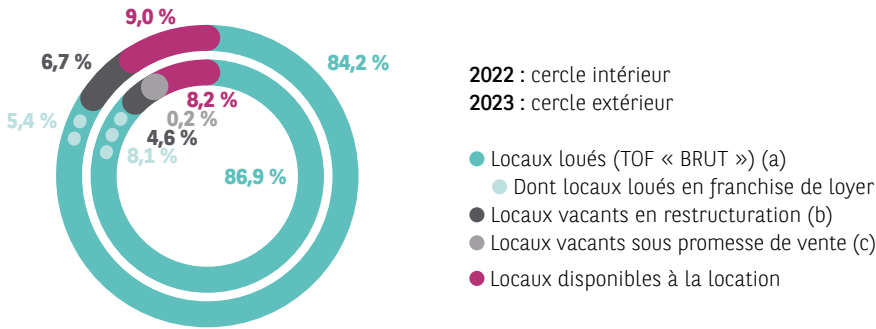
NOMBRE D'ACTIFS EN TRAVAUX

68

SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2023 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2023 est en légère baisse de 0,8 point par rapport à 2022. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+0,8 point) qui s’explique principalement par le départ de HANNOVER RUCKVERSICHERUNG de l’immeuble 31-33, avenue de Wagram à Paris 17<sup>ème</sup> (75) à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. Les locaux ont été reloués début 2024 au locataire TERRA NOVA.

L’impact financier des relocations de l’année (+5,6 M€ de loyers) a permis de compenser celui des départs de locataires (-5,6 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 5,4 % des loyers nets et potentiels en 2023, contre 8,1 % en 2022. La baisse par rapport à 2022 s’explique principalement par la fin de la période de franchises des baux signés à l’issue de la livraison en 2021 du chantier du 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92).

TOF « ASPIM »  
(a+b+c)

2023

91,0 %

2022

91,8 %

La part des locaux en restructuration est en hausse de 2,1 points par rapport à 2022. Cette variation s’explique principalement par le lancement de nouveaux chantiers notamment le 16, rue d’Artois – Paris 8<sup>ème</sup> (75) et le 52, rue de Monceau – Paris 8<sup>ème</sup> (75). La part des locaux en restructuration devrait continuer à représenter une part importante du patrimoine, reflet de la stratégie de modernisation du patrimoine existant en vue d’augmenter significativement les loyers et les valeurs vénales.



43-45, avenue Kléber – Paris 16<sup>ème</sup> (75)



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2023

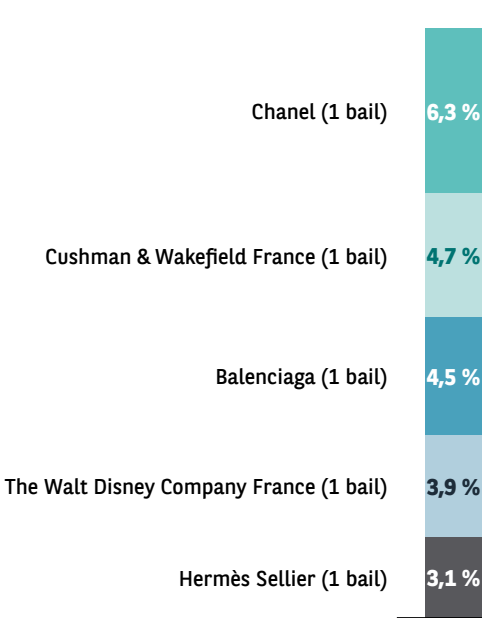
Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
16, rue d'Artois PARIS 8 <sup>ème</sup> (75)	1 737	Bureaux	LA SOCIÉTÉ L'ESPACE
6, rue Louis Pasteur BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	1 492	Bureaux	AUBAY
21, rue des Trois Fontanot NANTERRE (92)	1 281	Bureaux	GROUPAM CAMPUS
112-114, rue Cardinet PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	915	Bureaux	CD&B OFFICESTUPS
8-10, avenue du Stade de France SAINT-DENIS (93)	857	Bureaux	VINCI ENERGIES
69-71, rue du Chevaleret PARIS 13 <sup>ème</sup> (75)	752	Bureaux	DNV FRANCE
130-136, rue Victor Hugo LEVALLOIS-PERRET (92)	555	Bureaux	SOCIÉTÉ NATIONALE SNCF
92, avenue Kleber PARIS 16 <sup>ème</sup> (75)	545	Bureaux	H4D
15-17, boulevard du Général de Gaulle MONTROUGE (92)	487	Bureaux	SONEPAR
105, rue Jules Guesde LEVALLOIS-PERRET (92)	452	Bureaux	SERVICES CONSEILS & PUBLICITÉ
Autres	3 153		17 locataires
TOTAL	12 226	4 892 K€ de loyers, soit 6,7 % des loyers de la SCPI	

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2023, les 5 principaux baux concentrent 22,5 % des loyers d'Accès Valeur Pierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

5 principaux baux = 22,5 %

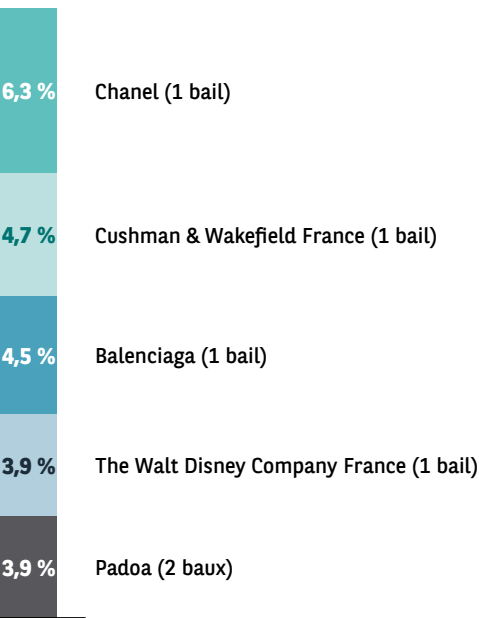


PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2023

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
7-9, rue Frédéric Lemaitre PARIS 20 <sup>ème</sup> (75)	2 309	Bureaux	CEGOS
6, boulevard des Capucines PARIS 9 <sup>ème</sup> (75)	2 173	Bureaux	GIAMBATTISTA VALLI
6, rue Yves Kermen BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	799	Bureaux	ACCENTA
21, rue des Trois Fontanot NANTERRE (92)	599	Bureaux	INSTITUT FRANÇAIS DE FORMATION
6, rue Louis Pasteur BOULGNE-BILLANCOURT (92)	429	Bureaux	OMEA
35, rue Froidevaux PARIS 14 <sup>ème</sup> (75)	424	Bureaux	UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS
70, boulevard de Courcelles PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	420	Bureaux	UNION NATIONALE MUTUALISTE
130-136, rue Victor Hugo LEVALLOIS-PERRET (92)	416	Bureaux	EDUSERVICES
21, rue des Trois Fontanot NANTERRE (92)	412	Bureaux	A&A EDUFIRST IFFP
31-37, avenue de Wagram PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	380	Bureaux	ATYPIO
Autres	2 534		13 locataires
TOTAL	10 895	5 576 K€ de loyers, soit 7,7 % 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 2023, les 5 principaux locataires représentent 23,3 % des loyers de votre SCPI.

5 principaux locataires = 23,3 %



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 2023, 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	314,3	-	314,3
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Le 28 septembre 2023, Accès Valeur Pierre a contracté un nouvel emprunt direct auprès de la Deutsche PfandBriefbank et Bayerische Landesbank pour 120 M€. Fin décembre 2023, votre SCPI a procédé à un remboursement partiel anticipé de 1,7 M€ de l'emprunt souscrit auprès de la Banque Postale.

Ainsi au 31 décembre 2023, votre SCPI comptabilise 314 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 23,3 M€, la Société Générale pour 20 M€, la Deutsche PfandBriefbank pour 80 M€ et enfin la Bayerische Landesbank et Deutsche PfandBriefbank pour 120 M€. Toutes ces dettes sont à taux fixe (au taux moyen de 2,3 %).

Votre SCPI dispose également de deux lignes de crédit renouvelable à taux variable de respectivement 60 M€ et 40 M€ auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel. Au 31 décembre 2023, ces facilités ne sont pas utilisées.

L'emprunt contracté auprès de la Société Générale arrivera à échéance en septembre 2024. Les autres échéances sont échelonnées entre juin 2025 et septembre 2023.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	75,2	1,8	77,0
Charges non récupérables	-7,0	-0,2	-7,2
Travaux non récupérables et gros entretien	-1,1	-	-1,1
Impact des douteux	-1,8	-	-1,7
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-7,5	-	-7,5
Autres charges d'exploitation	-2,4	-12,9	-15,3
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-5,1	-	-5,1
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	1,0	1,2	2,1
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-



LEVIER AIFM AU 31/12/2023

MÉTHODE BRUTE

117 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

120 %

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

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

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 49,8 M€ (20,82 € par part) en 2022 à 52,6 M€ (21,98 € par part) en 2023, soit une hausse de 2,8 M€ (+5,6 %).

Les recettes locatives passent de 67,0 M€ (soit 69 % des recettes globales) en 2022 à 72,6 M€ (soit 70 % des recettes globales) en 2023. Cette hausse de 5,6 M€ s'explique principalement par l'acquisition du 70, boulevard de Courcelles – Paris 17<sup>ème</sup> (75), les signatures de nouveaux baux intervenues au cours de l'année et la fin des franchises sur des locataires significatifs de votre SCPI.

Les produits de participations passent de 0,88 M€ en 2022 à 1,12 M€ soit 1 % des recettes globales en 2023. Ils comprennent les dividendes et intérêts financiers reçus de l'OPPCI REAF.



DISTRIBUTION

Au titre de l’exercice 2023, la distribution s’est élevée à 29,44 € par part (contre 26,25 € par part en 2022\*) 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).

\* Distribution brute comprenant 0,25 € par part d’impôt sur les plus-values de cession payé par la SCPI pour le compte de l’associé en 2022.

Distribution en € par part de pleine jouissance

Revenus fonciers	Revenus financiers <sup>(1)</sup>	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution de prime de fusion (au titre des plus-values sur cessions d’immeubles) <sup>(2)</sup>	Fiscalité sur les plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
24,5509 €	0,8891 €	25,44 €	4,00 €	-	29,44 €	86,4 %	13,6 %

<sup>(1)</sup> 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 0,1138 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1530 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,2667 €/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.

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

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

<sup>(5)</sup> 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.

Le résultat net de l’exercice 2023 s’établissant à 21,98 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 3,46 € 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d’associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d’augmentation de capital <sup>(2)</sup>	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 € <sup>(3)</sup>	5 570 055 €
2023	547 615 486 €	6 066 639 €	2 391 334	25 359	840,00 €	5 320 151 €

<sup>(1)</sup> Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur ou l’acquéreur.

<sup>(3)</sup> 840 € à compter du 12 septembre 2022.

Le montant de la collecte (nette de retrait) de l’année s’élève à 6,1 M€.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d’exécution d’une cession	Nombre de parts en attente de retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2022 <sup>(1)</sup>	28 850	1,23 %	-	-	-
2023	69 948	2,93 %	-(2)	102 495 <sup>(2)</sup>	-

<sup>(1)</sup> Entre le 12 septembre 2022 et le 31 décembre 2022.

<sup>(2)</sup> Le volume de souscription ne permet plus d’exécuter les retraits, si bien que des parts sont en attente de retrait. Le délai d’exécution d’une cession n’est pas connu à date.

À fin d’année 2023, l’absence de collecte ne permet pas de compenser les demandes de retrait en attente. Au 31 décembre 2023, il reste 102 495 parts en attente de retrait, soit 4,3 % du nombre total de parts.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
				Depuis le 12/09/2022	
Prix d’exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	490,00 €	594,00 €	541,89 €	569,00 €	840,00 €
Prix d’exécution moyen annuel	544 €	588 €	537 €	604 €	-
Prix acheteur moyen correspondant	598 €	645 €	589 €	664 €	-
Dividende versé au titre de la période	24,00 €	24,00 €	24,92 € <sup>(2)</sup>	26,25 € <sup>(2)</sup>	29,44 €
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	4,02 %	3,72 %	3,86 %	4,45 %	3,50 %
Report à nouveau cumulé par part	19,56 €	18,91 €	18,67 €	15,97 €	12,98 €

<sup>(1)</sup> Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021, 2022 et 2023 au taux de distribution tel que défini précédemment.

<sup>(2)</sup> Distribution brute.

Le prix de souscription de la part est fixé à 840,00 € depuis le 12 septembre 2022. 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 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 229,00 €
- Prime d’émission : 611,00 €
- Prix de souscription : 840,00 €

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 75,01 euros 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 764,99 € la part.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TRI

5 ans

11,42 %

10 ans

9,15 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Dividende versé au titre de l’année (a)

29,44 €

Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (b)

840,00 €

Taux de distribution (a) / (b)

3,50 %

(dont part des revenus non récurrents = 13,6 %)

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Taux de distribution (a)

3,50 %

Variation de la Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)

-10,69 %

Rendement global immobilier (a) + (b)

-7,19 %

20 – Portail-SCPI.fr

– 21 Fortuny



## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Résolutions à caractère ordinaire présentées lors de la prochaine assemblée générale mixte :

- Outre l’approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s’exprimer sur l’acceptation de la candidature de l’expert externe en évaluation.

Résolutions à caractère extraordinaire présentées lors de la prochaine assemblée générale mixte :

- **Refonte de la note d’information** : la société de gestion vous sollicite pour l’approbation des modifications portant principalement sur les points suivants :
  - Clarification de la politique d’investissement ;
  - Introduction des mécanismes de gestion de liquidité et notamment de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la société.
  - Ces mécanismes ont pour objectif d’assurer une meilleure liquidité de la SCPI et de prévenir les situations de blocage des retraits en permettant un passage sur le marché secondaire ;
  - Modification des conditions générales de souscription des parts et notamment introduction de la possibilité de souscrire des parts décimalisées.
  - La souscription de parts décimalisées en dixièmes, centièmes ou millièmes a pour objectif de moderniser la SCPI en permettant de mettre en place une possibilité d’épargne programmée. Les dispositions des statuts réglant l’émission, la transmission des parts sociales et le retrait d’associés sont également applicables aux parts sociales souscrites

provenant d’une souscription fractionnée et s’appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s’appliquent aux parts sociales souscrites provenant d’une souscription fractionnée et s’appliqueront aux parts décimalisées, sans qu’il soit nécessaire de le spécifier ;

- Modification des modalités de sorties et notamment introduction d’un mécanisme de plafonnement des demandes de retrait supérieures à 1,5 millions d’euros.
- Afin d’assurer une meilleure liquidité de la SCPI et de prévenir les situations de blocage, la société de gestion propose d’introduire un mécanisme qui plafonnera les ordres de retrait de plus de 2 000 parts (soit environ 1,5 millions d’euros). En cas d’ordre de retrait de plus 2 000 parts, le retrait sera exécuté partiellement et par tranche de 2 000 arts au maximum, sous réserve de souscriptions suffisantes. Les parts non exécutées seront automatiquement inscrites sur le registre des retraits, à la date de remboursement de la dernière tranche exécutée ;
- Modification de la présentation des frais pour assurer une meilleure transparence de l’information conformément aux attentes de l’Autorité des Marchés Financiers ;
- Modification de la présentation des modalités de fonctionnement de la société.
- **Modifications statutaires** : la société de gestion vous sollicite pour l’approbation des modifications statutaires qui reflètent les modifications apportées à la note d’information.

## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	27,96	98,11 %	27,95	88,59 %	27,11	84,59 %	29,24	102,17 %	31,87	104,18 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54	1,89 %	3,60	11,41 %	4,94	15,41 %	-0,62	-2,17 %	-1,28	-4,18 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>28,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>31,55</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32,05</b>	<b>100,00 %</b>	<b>28,62</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30,59</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	3,00	10,53 %	2,90	9,19 %	2,76	8,61 %	2,89	10,10 %	3,18	10,40 %
Autres frais de gestion	2,03	7,12 %	1,97	6,24 %	2,85	8,89 %	2,50	8,74 %	2,55	8,34 %
Entretien du patrimoine au cours de l’exercice	0,71	2,49 %	0,77	2,44 %	0,89	2,78 %	1,60	5,59 %	1,26	4,12 %
Charges locatives non récupérées	0,54	1,89 %	1,04	3,30 %	1,02	3,18 %	1,06	3,70 %	1,35	4,41 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,28</b>	<b>22,03 %</b>	<b>6,68</b>	<b>21,17 %</b>	<b>7,52</b>	<b>23,46 %</b>	<b>8,05</b>	<b>28,13 %</b>	<b>8,34</b>	<b>27,27 %</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour gros entretiens	-0,01	-0,04 %	1,25	3,96 %	0,51	1,59 %	-0,89	-3,11 %	-0,85	-2,78 %
Autres <sup>(2)</sup>	0,48	1,68 %	0,27	0,86 %	-0,24	-0,75 %	0,21	0,73 %	0,73	2,39 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,47</b>	<b>1,64 %</b>	<b>1,52</b>	<b>4,82 %</b>	<b>0,27</b>	<b>0,84 %</b>	<b>-0,68</b>	<b>-2,38 %</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,39 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6,75</b>	<b>23,67 %</b>	<b>8,20</b>	<b>25,99 %</b>	<b>7,79</b>	<b>24,30 %</b>	<b>7,37</b>	<b>25,75 %</b>	<b>8,22</b>	<b>26,88 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>21,75</b>	<b>76,33 %</b>	<b>23,35</b>	<b>74,01 %</b>	<b>24,26</b>	<b>75,70 %</b>	<b>21,25</b>	<b>74,25 %</b>	<b>22,37</b>	<b>73,12 %</b>
Variation report à nouveau	-2,25	-7,89 %	-0,65	-2,06 %	-0,24	-0,75 %	-2,75	-9,61 %	-3,07	-10,04 %
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-	-	-	2,00	-	4,00	-
Revenus distribués avant prélèvement	24,00	84,22 %	24,00	76,07 %	24,50	76,45 %	24,00	83,86 %	25,44	83,16 %
Revenus distribués après prélèvement	23,70	83,14 %	22,74	72,08 %	22,64	70,63 %	23,84	83,28 %	25,17	82,29 %

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.





DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 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	2 449 547,76	253 976,57	116 625,74	362 825,13	24 732,73	1 945 364,16
Nombre de factures	392	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	7,92 %	0,82 %	0,38 %	1,17 %	0,08 %	6,29 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	2 449 547,76	253 976,57	116 625,74	362 825,13	24 732,73	1 945 364,16
Nombre de factures	392	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	7,92 %	0,82 %	0,38 %	1,17 %	0,08 %	6,29 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 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	10 826 696,35	1 069 089,94	374 820,26	300 854,07	1 438 368,48	8 712 653,54
Nombre de factures	1 048	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	9,95 %	0,98 %	0,34 %	0,28 %	1,32 %	8,01 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	10 826 696,35	1 069 089,94	374 820,26	300 854,07	1 438 368,48	8 712 653,54
Nombre de factures	1 048	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	9,95 %	0,98 %	0,34 %	0,28 %	1,32 %	8,01 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	1 376 064 332,65
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	37 194 634,32
Valeur nette des autres actifs	-292 062 682,05
Valeur comptable	1 121 196 284,92
Soit pour une part	468,86 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 858 207 625,00
Valeur vénale des participations (expertise)	11 819 490,00
Valeur avance sur comptes courants	10 497 634,32
Valeur nette des autres actifs	-292 062 682,05
Valeur de réalisation	1 588 462 067,27
Soit pour une part	664,26 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	1 588 462 067,27
Frais d'acquisition	139 577 020,60
• sur immeubles	138 986 046,10
• sur titres	590 974,50
Commission de souscription	207 401 851,01
Valeur de reconstitution	1 935 440 938,88
Soit pour une part	809,36 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2023
✦ Fonds collectés	642 880 420,39	6 066 639,48	648 947 059,87
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-34 183 756,05	-5 402 315,68	-39 586 071,73
✦ Primes de fusion	627 686 201,31	-	627 686 201,31
- Frais prélevés sur la prime de fusion	-42 024 353,79	-9 421 404,00	-51 445 757,79
- Achats ✦ cessions d'immeubles (directs ou indirects)	-1 271 965 095,17	-99 069 672,25	-1 371 034 767,42
✦ +/- values sur cessions d'immeubles	-85 051 055,03	-10 411 505,51	-95 462 560,54
- Agencements	-42 054 320,29	-563 343,71	-42 617 664,00
SOLDE	-204 711 958,63	-118 801 601,67	-323 513 560,30





# 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.

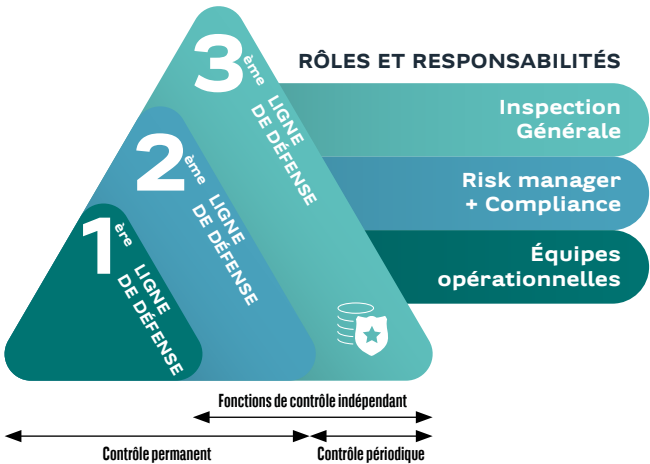
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- 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 de 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) 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 2023.**

### 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<sup>e</sup> 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 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

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 et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure* (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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % 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 2023, 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 ;
- L'acquisition de lots de copropriété permettant de détenir la pleine propriété des immeubles à l'actif du portefeuille.

La transformation de votre SCPI en capital variable en 2022 a été effectuée afin de donner les moyens de réaliser les projets ci-dessus avec un recours limité à l'endettement.

## GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

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

- En 2023, votre SCPI a fait l'acquisition de trois biens immobiliers à Paris intra-muros ; deux plateaux de bureaux dans des immeubles dans lesquels Accès Valeur Pierre est déjà présente et un immeuble situé au 70, boulevard de Courcelles – Paris 17<sup>ème</sup> pour 84,7 M€ (acte en main).
- En parallèle, votre SCPI a cédé un immeuble de bureaux vacant situé au 8, rue Parmentier à Puteaux (92) pour un prix net vendeur de 7,5 M€.

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.

## SUIVI DU MARCHÉ DES PARTS

Depuis le 12 septembre 2022, Accès Valeur Pierre est devenue une SCPI à capital variable. En 2022, votre SCPI a réalisé une collecte satisfaisante qui lui a permis de procéder à de nouvelles acquisitions en début d'année 2023.

La hausse des taux d'intérêt a fortement impacté le marché de l'immobilier et plus particulièrement le marché des SCPI. Cela a provoqué un ralentissement de la collecte ne permettant plus de compenser les demandes de retrait. Au 31 décembre 2023, il y a 102 495 parts en attente de retrait majoritairement en lien avec des ordres de retrait « d'investisseurs institutionnels ».

Votre conseil s'assurera que la société de gestion met tout en œuvre pour que la situation du marché des parts reste maîtrisée et que les solutions envisagées soient dans l'intérêt de l'ensemble des associés.

## RÉSULTATS 2023

Le résultat est en hausse de 2,8 M€ (+1,16 € par part) par rapport à celui de 2022. Cette hausse s'explique principalement par la hausse des recettes locatives liée notamment à l'acquisition du 70, boulevard de Courcelles – Paris 17<sup>ème</sup> (75) et à la fin des franchises de loyers sur des locataires significatifs de notre SCPI.

À fin 2023, le report à nouveau s'élève à 12,98 € par part, soit l'équivalent de plus de 5 mois de distribution. Cette réserve doit permettre de contribuer à compléter ponctuellement la distribution.

Enfin, la distribution est en hausse à 29,44 € par part, incluant notamment 4,00 € par part prélevés sur la prime de fusion. Le taux de distribution sur le prix de souscription atteint 3,50 %.

## VALEURS DE LA SCPI

En 2023, la baisse de valeur du patrimoine est contenue (-7,6 % à périmètre constant) ce qui s'explique principalement par le positionnement résolument parisien de votre SCPI. Sur ces performances, la société de gestion a décidé de laisser le prix de la part inchangé. Le conseil a pris acte de cette décision.

## FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors des réunions du conseil de surveillance, la société de gestion présente 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 cinq membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale. Également, 22 candidats se présentent à vos suffrages pour vous représenter.

Les cinq membres sortants (Monsieur Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC, Monsieur Georges BADER, Monsieur Paul CHENEL, Monsieur Régis de LAROUILLIÈRE et la société AXA France VIE représentée par Monsieur Romain AIGLON) sollicitent leur renouvellement. En tenant compte de leur implication et motivation à 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. Le conseil est également favorable aux résolutions extraordinaires qui visent à mettre à jour nos statuts.

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 2023

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 - S.C.P.I. relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L’OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D’AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 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 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 23 avril 2024

KPMG S.A.  
Pascal LAGAND  
Associé





# Rapports du commissaire aux comptes

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, un montant de 5 320 009,24 € 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 2023, un montant de 7 466 784,31 €.

### COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la S.C.P.I. 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 S.C.P.I. 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 S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., 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 2023, un montant de 187 039,13 € 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 2023.

## 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<sup>er</sup> juillet 2017.  
À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 14 363,52 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2023 ;
- 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 1 240 686,57 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2023 ;
- Un bail commercial a été signé entre votre société et la société BNP Paribas pour des bureaux situés au 47 boulevard Diderot à Paris, détenu à 33 % en indivision avec deux autres S.C.P.I., en date du 1<sup>er</sup> avril 2019.  
À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 90 866,81 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 23 avril 2024  
KPMG S.A.  
Pascal LAGAND  
Associé





ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 376 464 185,97	1 858 207 625,00	1 276 831 170,01	1 908 889 750,00
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	1 376 464 185,97	1 858 207 625,00	1 259 730 127,62	1 891 829 750,00
Immobilisations en cours	-	-	17 101 042,39	17 060 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-399 853,32	-	-2 408 569,28	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-399 853,32	-	-2 408 569,28	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	26 697 000,00	11 819 490,00	26 697 000,00	22 540 762,50
Immobilisations financières contrôlées	26 697 000,00	11 819 490,00	26 697 000,00	22 540 762,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	1 402 761 332,65	1 870 027 115,00	1 301 119 600,73	1 931 430 512,50
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	10 497 634,32	10 497 634,32	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	10 497 634,32	10 497 634,32	10 497 634,32	10 497 634,32
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	679 989,75	679 989,75	670 636,22	670 636,22
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	679 989,75	679 989,75	670 636,22	670 636,22
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	61 126 666,19	61 126 666,19	42 288 035,20	42 288 035,20
Locataires et comptes rattachés	12 442 230,30	12 442 230,30	10 730 138,83	10 730 138,83
Locataires douteux	8 274 258,16	8 274 258,16	5 899 438,46	5 899 438,46
Dépréciations des créances douteuses	-4 863 157,32	-4 863 157,32	-3 096 356,10	-3 096 356,10
Autres créances	45 316 681,17	45 316 681,17	28 754 814,01	28 754 814,01
Avances et acomptes versés sur commande	4 238 917,52	4 238 917,52	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 516 137,66	1 516 137,66	1 956 445,88	1 956 445,88
Fournisseurs, avoirs à recevoir	104 601,35	104 601,35	46 260,83	46 260,83
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	5 027 814,50	5 027 814,50	4 351 800,33	4 351 800,33
Débiteurs divers	34 429 210,14	34 429 210,14	22 400 306,97	22 400 306,97
Provision pour dépréciations des créances	-43 346,12	-43 346,12	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	45 495 880,88	45 495 880,88	63 783 731,40	63 783 731,40
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	45 495 880,88	45 495 880,88	48 783 731,40	48 783 731,40
Placements - dépôts à terme	-	-	15 000 000,00	15 000 000,00
TOTAL III	107 302 536,82	107 302 536,82	106 742 402,82	106 742 402,82
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-230 000,00	-230 000,00	-330 000,00	-330 000,00
Dettes	-410 064 155,72	-410 064 155,72	-281 960 926,92	-281 960 926,92
Dettes financières	-332 365 482,70	-332 365 482,70	-212 491 394,53	-212 491 394,53
Dettes d'exploitation	1 014 073,94	1 014 073,94	-953 313,09	-953 313,09
Dettes diverses	-78 712 746,96	-78 712 746,96	-68 516 219,30	-68 516 219,30
Dettes fiscales	-3 202 205,52	-3 202 205,52	-2 784 824,10	-2 784 824,10
Fournisseurs d'immobilisation	-5 442 711,03	-5 442 711,03	-5 981 422,88	-5 981 422,88
Locataires créditeurs	-19 051 588,33	-19 051 588,33	-15 864 105,03	-15 864 105,03
Associés, dividendes à payer	-22 732 605,59	-22 732 605,59	-21 155 742,88	-21 155 742,88
Associés, opérations sur capital	-99 960,00	-99 960,00	-206 050,00	-206 050,00
Créditeurs divers	-28 183 676,49	-28 183 676,49	-22 524 074,41	-22 524 074,41
TOTAL IV	-410 294 155,72	-410 294 155,72	-282 290 926,92	-282 290 926,92
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	8 259 820,04	8 259 820,04	10 048 631,89	10 048 631,89
Produits constatés d'avance	-832 130,94	-832 130,94	-51 638,16	-51 638,16
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	3 501 247,75	3 501 247,75	1 443 815,58	1 443 815,58
TOTAL V	10 928 936,85	10 928 936,85	11 440 809,31	11 440 809,31
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 121 196 284,92	-	1 147 509 520,26	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	1 588 462 067,27	-	1 777 820 432,03



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>547 391 982,00</b>	<b>-</b>	<b>223 504,00</b>	<b>547 615 486,00</b>
Capital souscrit	547 391 982,00	-	223 504,00	547 615 486,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>646 966 529,86</b>	<b>-</b>	<b>-8 980 584,20</b>	<b>637 985 945,66</b>
Prime d'émission ou de fusion	723 174 639,70	-	5 843 135,48	729 017 775,18
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-76 208 109,84	-	-14 823 719,68	-91 031 829,52
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-85 051 055,03</b>	<b>-</b>	<b>-10 411 505,51</b>	<b>-95 462 560,54</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>23 248,47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 248,47</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>44 627 379,45</b>	<b>-6 448 564,49</b>	<b>61 533,44</b>	<b>38 240 348,40</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-6 448 564,49</b>	<b>6 448 564,49</b>	<b>-7 206 183,07</b>	<b>-7 206 183,07</b>
Résultat de l'exercice	49 762 119,51	-49 762 119,51	52 562 915,45	52 562 915,45
Acomptes sur distribution	-56 210 684,00	56 210 684,00	-59 769 098,52	-59 769 098,52
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 147 509 520,26</b>	<b>-</b>	<b>-26 313 235,34</b>	<b>1 121 196 284,92</b>

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>95 317 137,32</b>	<b>90 097 447,17</b>
<b>Loyers</b>	<b>72 592 944,54</b>	<b>67 012 977,15</b>
<b>Produits annexes</b>	<b>2 404 082,54</b>	<b>1 416 050,58</b>
Produits annexes	2 378 955,88	1 415 930,76
Subventions	21 790,37	-
Autres produits de gestion courante	3 336,29	119,82
<b>Transferts de charges immobilières</b>	<b>191 919,20</b>	<b>671 880,00</b>
<b>Produits des participations contrôlées</b>	<b>1 116 679,61</b>	<b>884 870,59</b>
<b>Reprises de provisions</b>	<b>3 321 694,73</b>	<b>4 431 780,87</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	2 344 569,28	3 658 838,88
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	977 125,45	772 941,99
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>6 583 748,06</b>	<b>5 638 237,53</b>
Primes d'assurance	64 224,30	57 346,49
Taxes foncières	3 655 292,32	2 955 308,06
Taxes sur les bureaux	2 864 231,44	2 625 582,98
Remboursements de gros entretiens	-	-
<b>Charges facturées</b>	<b>9 106 068,64</b>	<b>10 041 650,45</b>
Taxes locatives	1 000 991,69	997 300,60
Charges locatives	8 105 076,95	9 044 349,85

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>28 811 919,65</b>	<b>29 041 005,60</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>15 689 816,70</b>	<b>15 679 887,98</b>
Primes d'assurance	64 224,30	57 346,49
Taxes foncières	3 655 292,32	2 955 308,06
Taxes sur les bureaux	2 864 231,44	2 625 582,98
Taxes locatives	1 000 991,69	997 300,60
Charges locatives	8 105 076,95	9 044 349,85
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>3 039 890,26</b>	<b>2 198 400,69</b>
Entretiens, réparations	2 922 858,85	1 762 000,09
Travaux refacturables	117 031,41	436 400,60
<b>Travaux de gros entretiens</b>	<b>33 992,81</b>	<b>1 983 341,94</b>
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>6 968 439,89</b>	<b>6 355 996,90</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>3 166 240,55</b>	<b>2 398 319,05</b>
Loyer bail à construction	137 859,94	132 957,41
Charges locatives non récupérées	2 675 011,94	2 088 641,63
Primes d'assurance	353 368,67	176 720,01
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>1 675 980,73</b>	<b>2 079 380,69</b>
Commissions et honoraires	1 604 421,64	2 010 917,28
Frais de contentieux	71 559,09	63 513,41
Publicité, insertions	-	4 950,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 126 218,61</b>	<b>1 878 297,16</b>
Impôts fonciers	1 069 436,53	779 002,41
Taxes locatives	246 065,29	175 997,65
Taxes sur les bureaux	809 237,79	922 209,10
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	1 479,00	1 088,00
<b>Dotations aux provisions pour gros entretiens</b>	<b>335 853,32</b>	<b>1 581 859,28</b>
<b>Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers</b>	<b>2 743 926,67</b>	<b>1 241 518,81</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	2 743 926,67	1 241 518,81
<b>Dépréciation des titres de participation contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>66 505 217,67</b>	<b>61 056 441,57</b>

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>8 040 680,96</b>	<b>7 004 980,59</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	13 307,00
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	7 940 680,96	6 991 673,59
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>17 860 550,40</b>	<b>16 448 836,79</b>
<b>Commissions de la société de gestion</b>	<b>12 973 832,68</b>	<b>13 765 451,78</b>
Commission de gestion	7 466 784,31	6 773 778,19
Commission de souscription	5 320 009,24	5 615 173,59
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	187 039,13	1 376 500,00
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>3 016 740,23</b>	<b>722 158,63</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>2 762 635,12</b>	<b>232 197,70</b>
Honoraires	445 264,25	161 237,72
Frais d'actes	1 396 941,27	-
Services bancaires	897 518,58	49 586,27
Cotisations et contributions	22 911,02	21 373,71
<b>Impôts et taxes</b>	<b>254 105,11</b>	<b>489 960,93</b>
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	238 957,00	478 448,00
TVA non récupérable	15 148,11	11 512,93
Prélèvements libératoires	-	-



	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>Diverses charges d’exploitation</b>	<b>1 471 203,95</b>	<b>1 693 815,30</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	222 987,95	302 328,50
Pertes sur créances irrécouvrables	35 190,54	19 883,17
Autres charges de gestion courante	1 213 025,46	1 371 603,63
<b>Dotations aux amortissements d’exploitation</b>	<b>355 427,42</b>	<b>267 411,08</b>
<b>Dotations aux provisions d’exploitation</b>	<b>43 346,12</b>	<b>-</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	43 346,12	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
<b>RÉSULTAT D’EXPLOITATION AUTRE QUE L’ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-9 819 869,44</b>	<b>-9 443 856,20</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>976 007,73</b>	<b>4 123,56</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d’intérêts des comptes courants	483 970,73	4 123,56
Autres produits financiers	492 037,00	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>5 101 482,71</b>	<b>2 344 189,08</b>
Charges d’intérêts des emprunts	5 099 237,23	2 216 997,23
Charges d’intérêts des comptes courants	2 245,48	127 191,85
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 125 474,98</b>	<b>-2 340 065,52</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 714,01</b>	<b>522 954,03</b>
Produits exceptionnels	3 714,01	522 954,03
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>671,81</b>	<b>33 354,37</b>
Charges exceptionnelles	671,81	33 354,37
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 042,20</b>	<b>489 599,66</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>104 337 540,02</b>	<b>97 629 505,35</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>51 774 624,57</b>	<b>47 867 385,84</b>
<b>RÉSULTAT DE L’EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>52 562 915,45</b>	<b>49 762 119,51</b>

## ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L’EXERCICE

La collecte nette sur l’exercice s’est élevée à 6 066 639,48 euros.

La date d’entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois qui suit celui de l’encaissement.

En 2023, l’augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l’inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l’investissement immobilier. Ce contexte de marché a notamment conduit à la baisse de la collecte de nouveaux capitaux et à la hausse des retraits sur les SCPI.

### 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 2023, 7,04 % des actifs immobiliers ont fait l’objet d’une visite. La valeur vénale résulte de l’actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l’expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

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

#### Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités 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 2023 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<sup>er</sup> janvier 2023).

Le taux appliqué en 2023 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<sup>er</sup> janvier 2023).

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 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 245 694 968,90	126 887 386,49	-	17 611 789,40	1 354 970 565,99
Frais d'acquisitions	14 035 158,72	7 459 984,04	-	1 522,78	21 493 619,98
Immobilisations en cours	16 629 000,00	-	-16 629 000,00	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	472 042,39	21 540,00	-493 582,39	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 276 831 170,01	134 368 910,53	-17 122 582,39	-17 613 312,18	1 376 464 185,97
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 276 831 170,01	134 368 910,53	-17 122 582,39	-17 613 312,18	1 376 464 185,97
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	411 605,59	-	411 605,59	10 497 634,32
TOTAL	37 194 634,32	411 605,59	-	-411 605,59	37 194 634,32
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, actions et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 314 025 804,33	134 780 516,12	-17 122 582,39	-18 024 917,77	1 413 658 820,29

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 293 858 853,34	1 754 912 625,00	1 177 137 930,99	1 779 879 750,00
Commerces	82 605 332,63	103 295 000,00	82 592 196,63	111 950 000,00
Entrepôts et locaux d’activité	-	-	-	-
TOTAL	1 376 464 185,97	1 858 207 625,00	1 259 730 127,62	1 891 829 750,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	-	-	17 101 042,39	17 060 000,00
TOTAL	-	-	17 101 042,39	17 060 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	26 697 000,00	11 819 490,00	26 697 000,00	22 540 762,50
TOTAL	26 697 000,00	11 819 490,00	26 697 000,00	22 540 762,50
TOTAL GÉNÉRAL	1 403 161 185,97	1 870 027 115,00	1 303 528 170,01	1 931 430 512,50

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Provision 2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 302 502,20	-	-	-	1 302 502,20	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	922 827,08	-	335 853,32	-	858 827,08	399 853,32
Dépenses prévisionnelles sur 2025	183 240,00	-	-	-	183 240,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 408 569,28	-	335 853,32	-	2 344 569,28	399 853,32

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

SPPICAV REAL ACCESS FUND				
Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 260 034,20	30 481 872,66	22 260 034,20	31 510 129,33
Dettes	-	-20 212 716,80	-	-10 517 153,76
Autres actifs	-	-	-	-
Disponibilités	4 436 965,80	1 550 334,14	4 436 965,80	1 547 786,92
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	26 697 000,00	11 819 490,00	26 697 000,00	22 540 762,50
Compte Courant	10 497 634,32	10 497 634,32	10 497 634,32	10 497 634,32
TOTAL	10 497 634,32	10 497 634,32	10 497 634,32	10 497 634,32
TOTAL GÉNÉRAL	37 194 634,32	22 317 124,32	37 194 634,32	33 038 396,82

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ACCES FUND	26 697 000,00	11 819 490,00	-	-	23 644 543,24	50,00 %
TOTAL	26 697 000,00	11 819 490,00	-	-	23 644 543,24	50,00 %

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	679 989,75	670 636,22	Emprunts contractés par la SCPI	314 389 852,22	196 117 423,95
TOTAL	679 989,75	670 636,22	Dépôts de garantis versés	17 947 831,93	16 373 970,58
			Comptes bancaires créditeurs	27 798,55	
			TOTAL	332 365 482,70	212 491 394,53

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	10 497 634,32	10 497 634,32	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10 497 634,32	10 497 634,32	-	-	-	-

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 31/12/2023
Refinancement de créance LE CRÉDIT LYONNAIS	CRÉDIT LYONNAIS 7 ans <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	26/06/2019	26/06/2025	0,70 %	25 000 000,00	25 000 000,00	23 270 000,00
170, boulevard du Montparnasse - PARIS	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 5 ans <sup>(3)</sup>	13/09/2019	13/09/2024	0,70 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
Refinancement du Crédit Renouvelable SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG 9 ans <sup>(4)</sup>	31/03/2021	31/03/2030	1,105 % <sup>(8)</sup>	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans <sup>(5)</sup>	17/05/2021	17/05/2025	<sup>(9)</sup>	60 000 000,00	-	-
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans <sup>(6)</sup>	21/04/2023	21/04/2027	<sup>(10)</sup>	40 000 000,00	-	-
Refinancement	BAYERISCHE LANDESBANK 10 ans <sup>(7)</sup>	28/09/2023	28/09/2033	4,31927 % <sup>(11)</sup>	120 000 000,00	120 000 000,00	120 000 000,00
TOTAL							314 270 000,00
Intérêts courus sur emprunts							119 852,22
TOTAL GÉNÉRAL							314 389 852,22

<sup>(1)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 35 500,00 €.

<sup>(2)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 6 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 16 666,68 €.

<sup>(3)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 6 000,00 €.

<sup>(4)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 160 862,40 €.

<sup>(5)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 48 382,00 €.

<sup>(6)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 30 217,03 €.

<sup>(7)</sup> Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 10 ans. Au titre de l'exercice 2023, la charge supportée a été de 57 799,31 €.

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

<sup>(9)</sup> 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<sup>(12)</sup> de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 0,58 %.

<sup>(10)</sup> 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<sup>(12)</sup> de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 1,20 %.

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

<sup>(12)</sup> Euribor : Euro interbank offered rate. 3,900 % au 31 décembre 2023

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	20 000 000,00	94 270 000,00	200 000 000,00	314 270 000,00
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	20 000 000,00	94 270 000,00	200 000 000,00	314 270 000,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	20 000 000,00	94 270 000,00	200 000 000,00	314 270 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commande	4 238 917,52	Dettes fiscales	3 202 205,52
Fournisseurs débiteurs	1 516 137,66	Fournisseurs d'immobilisation	5 442 711,03
Fournisseurs, avoirs à recevoir	104 601,35	Locataires créditeurs	19 051 588,33
Créances fiscales	5 027 814,50	Associés / Dividendes à payer	22 732 605,59
Appels de charges syndics et ADB	25 553 544,57	Acomptes sur charges refacturées	25 553 544,57
Créances sur cessions d'immobilisations	7 481 565,00	Compte d'attente « marché des parts »	305 885,83
Charges avancées en attente de remboursement	700 701,73	Quote part Indivisaire à reverser	1 415 030,44
Quote part Indivisaire à recevoir	693 398,84	Impôt sur plus-values à régulariser	608 399,90
TOTAL	45 316 681,17	Trop perçus sur souscription	-
		Fonds reçus sans BS	99 960,00
		Créditeurs divers	300 815,75
		TOTAL	78 712 746,96

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 2022	723 174 639,70
Mouvements de l'exercice	5 843 135,48
Souscriptions : 70 924 parts	43 334 564,00
Retraits : 69 948 parts	-37 491 428,52
Solde au 31 décembre 2023	729 017 775,18

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2022	547 391 982,00
Mouvements de l'exercice	223 504,00
Souscriptions : 70 924 parts	16 241 596,00
Retraits : 69 948 parts	-16 018 092,00
Solde au 31 décembre 2023	547 615 486,00

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	-76 208 109,84
Mouvements de l'exercice	-14 823 719,68
Honoraires sur transformation du capital fixe en capital variable	-20 773,00
Commission de souscription	-5 320 009,24
Régularisation prélèvement sur prime RAN	-61 533,44
Distributions de prime de fusion	-9 421 404,00
Solde au 31 décembre 2023	-91 031 829,52



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

Solde au 31 décembre 2022	-85 051 055,03
Sous-total des immeubles vendus	-86 285,73
Régularisation cession 2019 du 62-72, rue de Villiers – 92300 LEVALLOIS-PERRET	-13 330,00
Régularisation cession 2021 du Parc d'Activités Nord – 17 rue Michael Faraday – 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	-2 088,00
Régularisation cession 2022 du 4 rue Vélasquez – 75008 PARIS	-2 088,00
Régularisation cession 2022 du 25 chemin des Bassins Europarc – 94000 CRÉTEIL	-6 800,00
8 rue Parmentier – 11-15 quai de Dion Bouton – 92800 PUTEAUX	15 996,67
185 avenue Charles de Gaulle (échanges de lots) – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	-77 976,40
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-10 325 219,78
Remplacements ou renouvellements de la période	-10 325 219,78
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	
Néant	-
Solde au 31 décembre 2023	-95 462 560,54

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	49 762 119,51
Report à nouveau 2021	44 627 379,45
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	94 389 498,96
Dividende versé	-56 210 684,00
REPORT À NOUVEAU 2022	38 178 814,96

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	144 164,69	212 979,74
Conseil de surveillance, remboursement de frais	15 089,19	25 614,69
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	30 361,84	18 755,31
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	4 828,70	1 127,86
Autres charges de gestion courante		
Charges de gestion courante	0,20	4 225,05
Mesures commerciales, accompagnement des baux	1 279 745,26	1 300 658,58
Protocole transactionnel locataire LAMARCK FS au 43-45, avenue Kléber – PARIS	-66 720,00	66 720,00
TOTAL	1 471 203,95	1 693 815,30

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-86 695,66	365 116,00
Indemnités d'occupation	494 045,41	48 207,34
Indemnités de remise en état	202 435,00	534 916,16
Travaux refacturés	117 031,41	436 400,60
Indemnités assurances	1 647 959,05	10 177,00
Indemnités diverses	4 440,02	20 035,76
Intérêts de retard locataires	-259,35	1 077,90
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires	-	-
Produits annexes perçus	3 336,19	-
Produits divers de gestion courante	0,10	119,82
Subventions		
Subventions d'exploitation	21 790,37	-
TOTAL	2 404 082,54	1 416 050,58

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	191 919,20	671 880,00
TOTAL	191 919,20	671 880,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions de souscription	5 320 009,24	5 615 173,59
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	187 039,13	1 376 500,00
Étalement frais emprunts	2 412 859,59	-
Honoraires sur transformation du capital fixe en capital variable	20 773,00	-
TOTAL	7 940 680,96	6 991 673,59

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits financiers		
Produits financiers divers	976 007,73	4 123,56
TOTAL	976 007,73	4 123,56
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	2 245,48	127 191,85
Intérêts sur emprunt	5 099 237,23	2 216 997,23
TOTAL	5 101 482,71	2 344 189,08
RÉSULTAT FINANCIER	-4 125 474,98	-2 340 065,52

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties	3 710,60	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	56 730,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	466 207,00
Produits divers	3,41	17,03
<b>TOTAL</b>	<b>3 714,01</b>	<b>522 954,03</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales	667,00	33 346,00
Charges diverses	4,81	8,37
<b>TOTAL</b>	<b>671,81</b>	<b>33 354,37</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 042,20</b>	<b>489 599,66</b>

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
<b>Tiers : société de gestion : BNP REIM France</b>	
Commissions d'arbitrage	187 039,13
Commissions de souscription	5 320 009,24
Commissions de gestion	7 466 784,31
<b>Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND</b>	
Dividende encaissé	705 074,02
Nominal de l'avance en compte-courant	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus	411 605,59
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	104 601,35	Intérêts courus sur emprunts	119 852,22
Créances locataires et comptes rattachés	1 296 416,70	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 972 160,67
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	207 494,32	Locataires avoirs à établir	3 489 792,59
Créances fiscales	1 546,43	Dettes fiscales	88 103,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 610 058,80</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7 669 908,48</b>

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	3 096 356,10	2 743 926,67	946 763,61	30 361,84	4 863 157,32
Dépréciation des créances diverses	-	43 346,12	-	-	43 346,12
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>330 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 000,00</b>	<b>230 000,00</b>
Restaurant inter entreprise au 4, rue Joseph Monnier – RUEIL-MALMAISON	100 000,00	-	-	100 000,00	-
Locataire HERMÈS au 17-35, rue Carnot – LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS	230 000,00	-	-	-	230 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>3 426 356,10</b>	<b>2 787 272,79</b>	<b>946 763,61</b>	<b>130 361,84</b>	<b>5 136 503,44</b>

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
<b>Hypothèques</b>	
<b>Crédit Lyonnais</b> : 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.	-
<b>Deutsche Pfandbriefbank AG</b> : 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.	-
<b>Bayerische Landesbank</b> : 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.	-
<b>Cession Dailly</b>	
<b>La Banque Postale</b> : promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles de l’immeuble 17-35, rue Carnot à LE PRÉ-SAINT-GERVAIS.	-
<b>Société Générale</b> : promesse de cession Dailly portant sur les loyers toutes taxes comprises et indemnités diverses sur les baux de l’immeuble 170, boulevard du Montparnasse à PARIS.	-
<b>Deutsche Pfandbriefbank AG</b> : 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.	-
<b>Bayerische Landesbank</b> : 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.	-
<b>Covenants bancaires</b>	

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 (Dette 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.
- Société Générale :
  - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : ≤ 25 % ;
  - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≥ 250 %.
- Crédit Lyonnais :
  - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 25 % ;
  - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) > 250 % ;
  - des Immeubles garant > 120 %.
- Deutsche Pfandbriefbank AG :
  - LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : ≤ 65 % ;
  - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≥ 250 % ;
  - de Patrimoine (Valeur d’Expertise du patrimoine minimale) ≥ sept cent cinquante millions d’euros.
- Banque Européenne du Crédit Mutuel :
  - LTV (Dette Financière Nette / Valeur du patrimoine) : ≥ 30 % ;
  - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≤ 3 ;
  - de Patrimoine Libre (Encours du Crédit / Valeur du Patrimoine Libre) ≥ 40 %.
- Bayerische Landesbank :
  - LTV Fonds (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : ≤ 40 % ;
  - LTV Immeuble (Encours du Prêt / Valeur de Marché des Immeubles) : ≤ 60 % ;
  - Valeur de Réalisation ≥ neuf cents millions d’euros.

Privilège de Prêteur de Deniers

**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.

**Société Générale** : inscription en privilège de prêteur de Deniers au profit de la Société Générale sur l’immeuble du boulevard du Montparnasse à PARIS, à hauteur du montant du prêt en principal, soit 20 millions d’euros majoré de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires. L’inscription prendra fin le 13 septembre 2025.

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 2023 (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	
							2022	2023
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 3, place de Valois	01/01/12	1 133	7 500 000	-	4 460	7 504 460	-	-
75002 PARIS 9-11, rue des Marivaux	01/01/09	3 115	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	690	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	-	2 848 952	25 548 952	-	-
75008 PARIS 16, rue d'Artois	01/01/12 10/02/22	1 917	16 000 000 751 644	- 60 625	63 977	16 876 246	-	-
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	1 576	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 1 095 m²	01/01/09 01/01/12	630	3 000 000 1 600 000	-	3 172	4 603 172	-	-
75008 PARIS 30, av. Franklin Roosevelt	01/01/12	366	2 720 000	-	76 323	2 796 323	-	-
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	01/01/12	1 243	8 033 110	-	15 595	8 048 705	-	-
75012 PARIS 16-18, rue des Colonnes du Trône	15/06/22	2 874	32 026 100	315 039	401 542	32 742 681	-	-
75012 PARIS 205, rue de Bercy (Tour Mattei)	01/01/12 02/06/23	10 189	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	-	5 510	16 005 510	-	-
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 m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
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	4 714	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 4 427 306	-	45 707	13 113 014	-	-
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	615	4 320 000	-	13 122	4 333 122	-	-
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/82 03/04/92	1 284	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	01/01/12 22/11/22	3 146	13 400 000 12 081 000	- 892 348	114 163	26 487 511	-	-
75016 PARIS 10, place des États-Unis	01/01/12	1 970	16 000 000	-	9 560	16 009 560	-	-
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 13 117 857 133 523 930	780	117 956 517	-	-
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	5 837 924	-	84 726 380	-	-
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre 33 % en indivision de 1 838 m²	01/01/12	606	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 Frédérick Lemaître	21/12/20	2 309	24 100 000	536 321	-	24 636 321	-	-
TOTAL BUREAUX PARIS		115 727	855 013 604	19 217 397	14 911 596	889 142 597	1 277 333 500	1 308 938 500
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/16	65	3 898 650	92 751	3 490	3 994 891	-	-
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/16	137	5 971 350	141 051	1 810	6 114 211	-	-
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/86	1 271	17 242 365	-	219 823	17 462 188	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(3)</sup>	Travaux d'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	640	3 400 000	-	2 210	3 402 210	-	-
TOTAL COMMERCE PARIS		2 113	30 512 365	233 803	227 333	30 973 501	44 000 000	41 000 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/12	4 220	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	-	357 781	8 357 781	-	-
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	-	147 914	14 267 914	-	-
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur Général Éboué	01/01/12	1 851	8 700 000	-	4 560	8 704 560	-	-
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/09 01/01/12 01/10/12 03/04/18 29/05/19 19/05/21	13 913	23 500 000 38 733 217 16 900 000 5 500 000 1 329 093 13 000	- 22 184 130 500 52 036 42 561 2 150	19 958 945	106 183 685	-	-
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	15/04/08 01/01/12	4 795	12 985 000 10 710 000	131 844	2 704 455	26 531 299	-	-
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/09	3 226	13 600 000	-	297 162	13 897 162	-	-
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/12	2 812	11 530 000	-	16 646	11 546 646	-	-
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/09	6 757	26 648 041	-	153 560	26 801 601	-	-
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/12	4 509	16 500 000	-	226 721	16 726 721	-	-
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton Vente 2023		-	-	-	-	-	-	-
93210 SAINT-DENIS 8-10 avenue du Stade de France 20 % en indivision de 25 081 m²	28/09/15	5 016	29 288 740	12 090	21 966	29 322 796	-	-
93310 LE PRÉ-ST-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 <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(3)</sup>	Travaux d'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 1 58, avenue Roger salengro	01/01/12	870	2 260 000	-	5 390	2 265 390	-	-
94220 CHARENTON 5, place des Marseillais	01/01/09 01/01/12	2 477	6 468 750 3 370 000	-	3 442	9 842 192	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		78 216	375 210 982	2 042 421	27 462 855	404 716 257	519 606 250	445 974 125
COMMERCE PROVINCE								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	2 559	11 850 000	-	4 560	11 854 560	-	-
33700 BORDEAUX-MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 23 024 m²	01/01/12 01/01/12 21/08/15	3 454	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		8 021	51 615 951	-	15 880	51 631 831	67 950 000	62 295 000
TOTAL GÉNÉRAL		204 077	1 312 352 902	21 493 620	42 617 664	1 376 464 186	1 908 889 750	1 858 207 625
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		195 705	1 196 951 946	14 075 482	42 617 664	1 253 645 092	1 884 795 750	1 747 251 232

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPPICAV REAL ACCESS FUND

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

92130 ISSY-LES- MOULINEAUX - 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % <sup>(4)</sup> en indivision de 19 362 m² - Vente 2020	26 697 000	-	-	26 697 000	-	-
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE	26 697 000	-	-	26 697 000	22 540 763	11 819 490

TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	26 697 000	-	-	26 697 000	22 540 763	11 819 490
--	------------	---	---	------------	------------	------------

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

SPPICAV REAL ACCESS FUND

COMMERCE PROVINCE

63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brezet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % <sup>(6)</sup> en indivision de 37 854 m²	10/11/15	9 274	10 497 634 <sup>(5)</sup>	-	-	10 497 634	-	-
TOTAL COMMERCE PROVINCE		9 274	10 497 634	-	-	10 497 634	10 497 634	10 497 634

TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS	9 274	10 497 634	-	-	10 497 634	10 497 634	10 497 634
--	-------	------------	---	---	------------	------------	------------

<sup>(1)</sup> Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métrés existant.  
<sup>(2)</sup> 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.  
<sup>(3)</sup> Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.  
<sup>(4)</sup> 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2.  
<sup>(5)</sup> Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2023 d'un montant de 207 494,32 €.  
<sup>(6)</sup> 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMO SIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean - 1, rue Jules Verne d'une surface de 37 854 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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 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 2023 ;
- 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 2023 ;
- 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 ;
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoir pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Refonte de la note d'information de la SCPI ;
- Modification de l'article 2 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 7.2 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 7.3 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 8.2 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 10 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 12 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 17 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 18.2 des statuts de la société ;
- Suppression de l'article 18.3 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 18.4 des statuts de la société ;
- Modification de l'article 19 Bis des statuts de la société ;
- 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 2023 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 augmentation de 223 504 € ;
- le poste « primes d'émission » s'élevait à 637 985 945,66 €, soit une baisse de 8 980 584,20 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

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 2023	52 562 915,45 €
Majoré du report à nouveau	38 240 348,40 €
dont prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	61 533,44 €
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>90 803 263,85 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023</b>	<b>59 769 098,52 €</b>
Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes	
<b>NOUVEAU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>31 034 165,33 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 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 <sup>er</sup> trim 2023	2 <sup>e</sup> trim 2023	3 <sup>e</sup> trim 2023	4 <sup>e</sup> trim 2023
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 2024.

Le montant de la prime de fusion prélevée sur l'exercice 2023 s'est élevée à 9 421 404,00 € soit 4,00 € 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 2023 :

- valeur comptable 1 121 196 284,92 € soit 468,86 € 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 2023 :

- valeur de réalisation 1 588 462 067,27 € soit 664,26 € 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 2023 :

- valeur de reconstitution 1 935 440 938,88 € soit 809,36 € 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 prend acte que :

- le montant de l’impôt payé sur les cessions d’immeubles réalisées au cours du dernier exercice s’élève à 822,00 € ;
- 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 822,00 €.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu’à l’assemblée générale qui statuera sur les comptes de l’exercice 2024.

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.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale ordinaire accepte la candidature de l’expert externe en évaluation CBRE VALUATION qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour la durée légale en vigueur prévue à l’article R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

### Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

**Il y a cette année 22 candidatures pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler. L’associé doit faire un choix de telle sorte qu’il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l’issue de l’assemblée appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2026.**

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur BADER Georges ;
- Monsieur CHENEL Paul ;
- Monsieur D’ADHEMAR de CRANSAC Charles ;
- Monsieur DE LAROUILLIERE Régis ;
- AXA RETRAITE ENTREPRISE ;
- Madame AKOUN Véronique ;
- Monsieur BENKIRAN Joseph ;
- Monsieur BILLON Pierre ;
- Madame BIZOUART Laetitia ;
- Monsieur BRONSART Jean-Luc ;
- Monsieur CUSSAC Pierre Christophe ;
- Monsieur DUQUENNE Olivier ;
- Monsieur ETIENNE Jean-Marc ;
- Monsieur GOHIN Maxime ;
- Monsieur GRALL Michel ;
- Madame KARSENTY Hélène ;
- Monsieur KIMMEL Olivier ;
- Monsieur LEFEVRE Christian ;
- Monsieur MORILLON Jacques ;
- Monsieur MOULIN Gilles ;
- Monsieur WEIL Patrick ;
- SC GLERM INVEST.

Ces cinq candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l’issue de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2026.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale ordinaire 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.

## DE LA COMPÉTENCE DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## SEIZIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance :

- Du rapport de la société de gestion ;
- Du rapport du conseil de surveillance ;
- Du projet des statuts modifiés ;
- Du projet de la note d’information modifiée ;

Approuve, sous condition suspensive d’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l’Autorité des Marchés Financiers, la refonte de la note d’information de la Société et notamment les modifications suivantes :

- Clarification de la politique d’investissement ;
- Modification des conditions de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la Société ;
- Modification des conditions générales de souscription des parts,
- Modification des modalités de sorties ;
- Modification de la présentation des frais ;
- Modification de la présentation des modalités de fonctionnement de la société.

Étant donné que ces modifications sont décidées sous condition suspensive du visa de l’Autorité des marchés financiers, elles ne pourront intervenir qu’après l’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers. Pour ce faire, l’assemblée générale extraordinaire donne pouvoir à la société de gestion pour constater la levée de la condition suspensive précitée et, en conséquence, la modification effective de la note d’information de la SCPI.

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l’article 2 « Objet » des statuts de la société comme suit :

### Ancienne rédaction :

« La Société a pour objet 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.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder 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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier 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.

.../...»

### Nouvelle rédaction :

« 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.

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).

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.

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.

.../...»

## DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers, décide d’introduire une clause qui permettrait, au moment de la compensation des demandes de retrait et de souscription, de (i) plafonner les demandes de retrait supérieur à 2 000 parts et (ii) de reporter dans le temps l’exécution de la partie ayant fait l’objet d’un plafonnement.

En conséquence de ce qui précède, l’assemblée générale extraordinaire décide de modifier le paragraphe 2 « Retrait des associés » de l’article 7 « Variabilité du capital – retrait – fond de remboursement – suspension et rétablissement de la variabilité » des statuts de la Société comme suit :

### Ancienne rédaction :

#### « Modalités de retrait

[...] Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d’inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet [...] »

### Nouvelle rédaction :

#### « Modalités de retrait

[...] Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des retraits à la date de réception du dossier si ce dernier est complet ou à la date de complétude du dossier et sont par conséquent traitées par ordre chronologique d’inscription, dans la limite de 2000 parts. En cas d’ordre de retrait de plus 2000 parts, le retrait sera exécuté partiellement et par tranche de 2000 parts au maximum, sous réserve de souscriptions suffisantes. Les parts non exécutées seront automatiquement inscrites sur le registre des retraits, à la date de remboursement de la dernière tranche exécutée. »

## DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de compléter le point sur le prix de retrait figurant au paragraphe 2 « Retrait des associés » de l’article 7 « Variabilité du capital - retrait - fond de remboursement - suspension et rétablissement de la variabilité » des statuts de la société comme suit :



**Ancienne rédaction :****« Prix de retrait**

La Société de Gestion détermine le prix de retrait. »

**Nouvelle rédaction :****« Prix de retrait**

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

*Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.*

*Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).*

*Le règlement de l'associé qui se retire a lieu simultanément, sous la seule réserve des délais administratifs de régularisation.*

*En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »*

## VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier les conditions de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital social de la Société.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le paragraphe 3 « suspension de la variabilité du capital – rétablissement de la variabilité du capital » de l'article 7 « Variabilité du capital – retrait – fond de remboursement – suspension et rétablissement de la variabilité » des statuts de la Société comme suit :

**Ancienne rédaction :****« 3) Suspension de la variabilité – Rétablissement de la variabilité • Suspension de la variabilité**

*Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait représentant 2% des parts de la Société demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital et ce, après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information des associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier, email, etc.) et de remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier.*

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts entraînant la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé). Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.

**• Rétablissement de la variabilité du capital**

*Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, le dépositaire, l'AMF par tout moyen approprié, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :*

- Persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution ;
- Le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

*Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.*

*Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts, par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'ordre de vente sur le marché secondaire ».*

**Nouvelle rédaction :****« 3) Suspension de la variabilité – Rétablissement de la variabilité • Suspension de la variabilité**

La Société de Gestion pourra *suspendre à tout moment* la variabilité du capital après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information *préalable* des associés, *du dépositaire et de l'AMF* par tout moyen approprié (bulletin d'information, *par voie électronique ou courrier...*) *lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.*

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts.

**• Rétablissement de la variabilité du capital**

*Les effets de variabilité du capital pourront être rétablis par décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information préalable des associés du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier...).*

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription *qui s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la Société conformément à l'article L. 214-94 du Code Monétaire et Financier,*

- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.*

*Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.*

*Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'ordre de vente sur le marché secondaire ».*

## VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier le paragraphe 2 « Agrément des associés anciens ou nouveaux pour la souscription des parts » de l'article 8 « Augmentation de capital - Agrément » des statuts de la société comme suit :

**Ancienne rédaction :**

*« Toute nouvelle souscription notamment par un tiers ou un associé existant de la Société doit être préalablement agréée par la Société de Gestion. Tout refus d'agrément d'une souscription par la Société de Gestion n'a pas à être motivé. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les 8 jours qui suivent la réception du bulletin de souscription ».*

**Nouvelle rédaction :**

*« Toute nouvelle souscription notamment par un tiers ou un associé existant de la Société doit être préalablement agréée par la Société de Gestion. Tout refus d'agrément d'une souscription par la Société de Gestion n'a pas à être motivé. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les 15 jours qui suivent la réception du bulletin de souscription ».*

## VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier le paragraphe sur la cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente figurant au paragraphe 1 « L'inscription au registre des associés » de l'article 10 « Transmission des parts » des statuts de la société comme suit :

**Ancienne rédaction :****« • Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente**

*Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu*

*par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur .../... »*

**Nouvelle rédaction :****« • Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente**

*Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur .../...*

*La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA. Les personnes désirant souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person". »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de compléter l'article 12 « Droits et obligations attachés aux parts sociales » des statuts de la société d'un alinéa 4, dès lors que la réglementation le permettra, la décimalisation des parts de la société en dixièmes, centièmes, millièmes et dix millièmes et ainsi de modifier l'article comme suit :

*« .../...*

*Dès lors que la réglementation le permet et sur décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. ».*

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier le montant de la commission de transfert fixée par l’article 17 « Répartition des charges entre la société et la société de gestion - rémunération de la société de gestion » comme suit :

**Ancienne rédaction :**  
« [...] en cas de cession de parts réalisées directement entre vendeur et acheteur, une commission de transfert d’un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € par transaction, à la charge de l’acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur ».

**Nouvelle rédaction :**  
« [...] en cas de cession de parts réalisées directement entre vendeur et acheteur, une commission de transfert d’un montant de 180,00 € HT par dossier, à la charge de l’acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur ».

Le reste de l’article demeure inchangé.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier le paragraphe 2 « Nomination » de l’article 18 « Conseil de surveillance » des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction :**  
« [...] Le candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de trente parts au minimum. 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. »

**Nouvelle rédaction :**  
« [...] 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. »

Le reste de l’article demeure inchangé.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de supprimer le paragraphe 3 « Dispositions transitoires » de l’article 18 « Conseil de surveillance » des statuts.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide d’introduire la possibilité pour le conseil de surveillance de se tenir par visioconférence ou téléconférence dès lors que le règlement intérieur le permet et ainsi de modifier le paragraphe 4 « Organisation » de l’article 18 « Conseil de surveillance » des statuts de la société comme suit :

« .../...  
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. »

Le reste de l’article demeure inchangé.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l’article 19 Bis « Dépositaire » des statuts de la société comme suit :

**Ancienne rédaction :**  
« Le Dépositaire est désigné par la Société de Gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire. .../... »

**Nouvelle rédaction :**  
« Le Dépositaire est désigné par la Société de Gestion. »

Le reste de l’article demeure inchangé.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L’assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs :  
• à la société de gestion à l’effet de constater la levée de la condition suspensive d’obtention du visa de l’Autorité des Marchés Financiers ;  
• à la société de gestion de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent au mieux des intérêts de la SCPI et, notamment, à la mise à jour de la Note d’information et des statuts de la Société;  
• au porteur de copies ou d’extraits du présent procès-verbal, à l’effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

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

14<sup>ème</sup> résolution - 5 postes à pourvoir - 22 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge <sup>(1)</sup>	Nombre de parts <sup>(2)</sup>	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM <sup>(3)</sup>	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BADER Georges	69	624	Renouvellement	N/A	Médecin (en exercice jusque fin 2018) Conseiller municipal Ancien cadre dirigeant d'un laboratoire pharmaceutique mondial Investisseur immobilier, bailleur privé, associé de plusieurs SCPI
CHENEL Paul	82	262	Renouvellement	3	Président honoraire de chambre du tribunal de commerce de Nanterre 92
D'ADHEMAR de CRANSAC Charles	80	460	Renouvellement	N/A	Gérant de sociétés
DE LAROULLIERE Régis	71	257	Renouvellement	N/A	RILC Stratégie - Gestion des risques - Directeur Général
AXA RETRAITE ENTREPRISE	N/A	10 508	Renouvellement	5	Représentée par Romain AIGLON Gérant de portefeuilles immobiliers périmètre international > 6 bn€
AKOUN Véronique	56	40	Nouveau	1	Consultante en finance Membre de l'IFA (institut français des administrateurs)
BENKIRAN Joseph	41	30	Nouveau	N/A	19 ans d'expérience dans l'immobilier Architecte DPLG de formation 12 ans de parcours entrepreneurial international Ancien directeur national chez Jones Lang Lassale (JLL) entre 2016 et 2022 Actuellement directeur région chez The Instant Group et membre non-exécutif du bord de plusieurs PME dans le secteur des services
BILLON Pierre	70	68	Nouveau	1	Directeur financier dans les groupes Peugeot puis Vinci Actuellement à la retraite
BIZOUARD Laetitia	41	595	Nouveau	N/A	Ostéopathe et enseignante Gestion de foncière familiale
BRONSART Jean-luc	69	276	Nouveau	31	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+
CUSSAC Pierre Christophe	77	202	Nouveau	N/A	Directeur Financier Citel société cotée Commissaire aux comptes
DUQUENNE Olivier	52	40	Nouveau	N/A	Responsable de sécurité immobilière Ancien RCCI d'une société de gestion de portefeuille
ETIENNE Jean-Marc	67	640	Nouveau	N/A	Dirigeant de société Investisseur immobilier et bailleur privé
GOHIN Maxime	40	136	Nouveau	1	Depuis 2018, banquier privé HMWI Caisse d'Épargne de Normandie Gestion de fortunes auprès de personnes morales et physiques
GRALL Michel	62	50	Nouveau	N/A	Ancien parlementaire Président de SAS Société de conseil en stratégie industrielle
KARSENTY Hélène	74	92	Nouveau	1	Présidente et membre de conseil de surveillance depuis 33 ans Présidente association protection des associés de SCPI
KIMMEL Olivier	46	70	Nouveau	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo Investisseur privé, associé de SCPI Membre du Conseil de surveillance de 2 SCPI
LEFEVRE Christian	73	167	Nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif Assurances Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
MORILLON Jacques	59	128	Nouveau	10	Ingénieur, Investisseur et bailleur privé
MOULIN Gilles	57	33	Nouveau	N/A	Investisseur privé Gérant de la SC GLERM Invest
WEIL Patrick	72	224	Nouveau	N/A	Président conseil syndical copropriété Paris Activités associatives Dans le passé : Co-gérant Weil Besançon (industrie habillement) PDG SICM 24 Périgueux (industrie habillement) Coach manager
SC GLERM INVEST	N/A	159	Nouveau	N/A	Représentée par Gilles MOULIN Investisseur privé Gérant de la SC GLERM INVEST

<sup>(1)</sup> À la date de l'assemblé générale.  
<sup>(2)</sup> Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2024 par le candidat.  
<sup>(3)</sup> 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. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de Accès Valeur Pierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.



# 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 : 969500IKXJKPD107C84

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.

## 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 74,77 % d’investissements durables

☐ 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 10,60 % 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

☒ dont 64,17 % 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 2023, 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 2023 et définir des plans d’actions 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<sup>ème</sup> cycle début 2025.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2023
Performance énergétique	kWhEF/m².an	128,03
Émissions de GES	kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,44
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	98 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	nombre d’actifs à - de 500 m d’un réseau de transports en commun ferré	98 %
Accessibilité PMR	nombre d’actifs	72 %
Audit de résilience	nombre d’actifs	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 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l’amiante	nombre d’actifs	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 74,77 % 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)

### 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 10,6 % 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 (92), construit après le 31 décembre 2020, le critère de contribution substantielle à l’atténuation du changement climatique de demande d’énergie primaire est inférieure 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	10,6 %	La demande d’énergie primaire est inférieure d’au moins 10 % au seuil établi pour les exigences relatives aux bâtiments

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

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

Des investissements durables

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

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

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

Des investissements alignés à la taxonomie

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

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

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

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

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

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

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivant :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Indicateur	Nature	Valeur
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
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	44,25 % du portefeuille immobilier détenu en direct
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	122,51 kWhEF/m².an
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO <sub>2</sub> , CH <sub>4</sub> et N <sub>2</sub> O)	Optionnel	10,84 kgCO <sub>2</sub> eq/m²

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.





QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

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<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2023 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fond (% d'actifs)	Pays
Paris – 33, rue Wagram	Bureaux	9,0 %	France
Paris – Tour Mattei	Bureaux	4,3 %	France
Paris – Boulevard de Courcelles	Bureaux	4,1 %	France



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

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

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 74,77 %.

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 74,77 %.

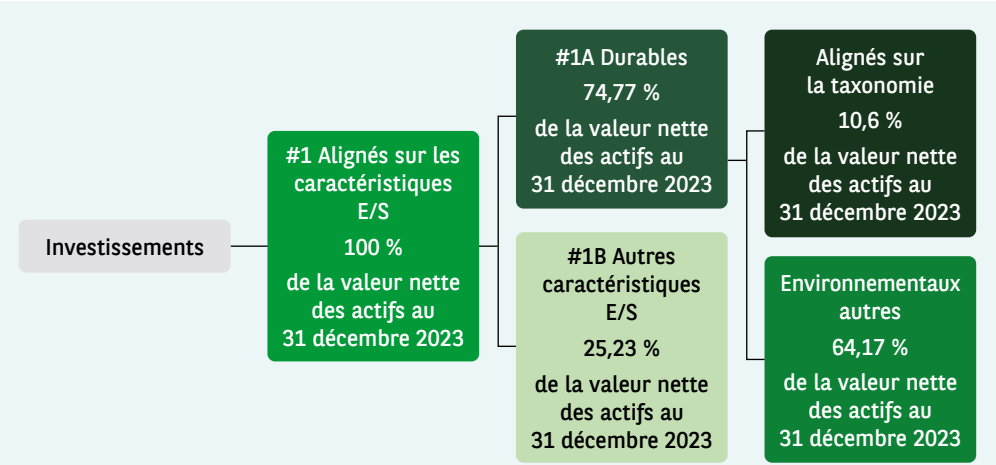
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 10,6 %.

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.

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

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

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



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



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

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

Le fonds détient principalement des actifs à usage de bureaux.

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

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

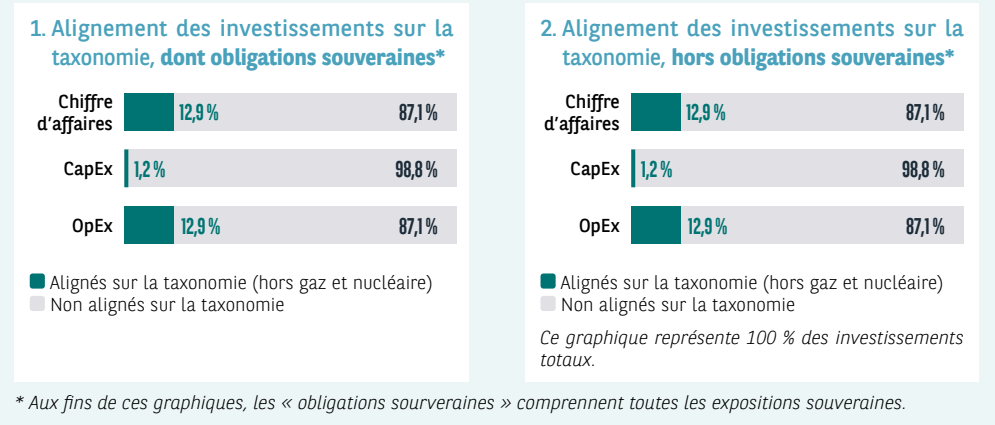
☐ Oui :  
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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



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

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

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

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

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



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

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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 64,17 %.

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 10,6 %. 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 Deepki : vagues de chaleur, sécheresse, précipitations, glissements de terrain, crues, submersions côtières, tremblements de terre, feux, tempêtes et retrait/gonflement des argiles ont été évalués.

Aucune exposition importante a été identifiée pour l'actif situé au 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92).

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 2023, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions 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'actions ESG sont suivies et sont validées dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe 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 promet.

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A



# Glossaire

## 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 foncière. 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30 %.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCF font l'objet d'une retenue à la source de 30 %. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8 %.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %.

Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l'impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger) sont réintégrés.

## ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a 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.

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS 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<sup>er</sup> 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 ».

## 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.

## 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<sup>er</sup> janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF 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

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

Responsable de l'information financière

Bertrand ALFANDARI

## Photo de couverture

185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)

## Crédits photographiques

Ooshot – DP Multimédia – L'image contemporaine – EverPhotoShoot –  
Meero – Ooshot-Xavier-Alexandre PONS – BNP Paribas REIM France –  
DR BNP Paribas Real Estate – Vincent FILLON – Architecte DPA –  
Frédérique TOULET – Jean-François DAMOIS – Denys NEVOZHAI (Unsplash)

Création et mise en page

Tintabule – avril 2024

N° ADEME : FR200182\_03KLJL





TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change