

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

1^{er} trimestre 2026

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

Face aux cycles de marché, la centralité des actifs et une gestion active constituent des leviers essentiels de stabilité et de performance.

Chers Associés,

Le premier trimestre 2026 s'inscrit dans la continuité de l'année 2025, marquée par des fluctuations de marché liées à un contexte géopolitique incertain. Dans cet environnement, il demeure essentiel de revenir aux fondamentaux : **la stabilité repose avant tout sur la qualité et la localisation des actifs**. Pour Accès Valeur Pierre, le critère structurant de cette stratégie demeure la « Centralité ».

Avec un portefeuille de **1 741 M€⁽¹⁾**, composé à **71,4 % de bureaux situés à Paris**, dont près de la moitié (**49 %**) dans le **Quartier Central des Affaires**, votre SCPI bénéficie d'un **positionnement central et stratégique**.

Cette concentration géographique constitue **un atout majeur dans la résilience du patrimoine** et dans la capacité à capter une **demande locative qualitative**.

Dans le cadre de notre **stratégie de gestion proactive**, nous poursuivons la **modernisation du parc immobilier**. Les projets de restructuration des immeubles situés dans le **8^{ème} arrondissement (52, rue de Monceau)** et le **16^{ème} arrondissement (16, rue d'Artois)**, dont les livraisons sont prévues courant 2026, devraient permettre d'atteindre des niveaux de **loyers et de valorisation sensiblement supérieurs** à ceux observés avant travaux. Par ailleurs, le projet de restructuration de l'actif situé **10, place des États-Unis, dans le 16^{ème} arrondissement** de Paris, a été lancé et s'inscrit pleinement dans cette **logique de création de valeur** (cf. article dédié dans notre rubrique « Actualité immobilière »).

⁽¹⁾ Valorisation du patrimoine au 31 mars 2026 tenant compte de la cession de l'actif situé Rue Martre à Clichy au cours du premier trimestre.

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

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

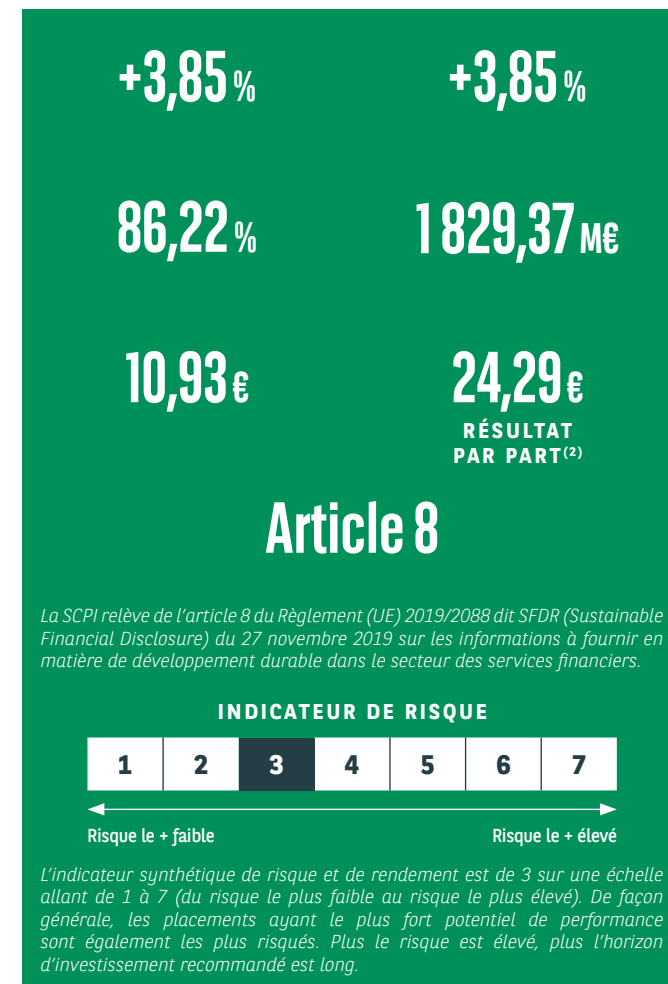
Cette dynamique s'accompagne d'une **politique de recentrage du patrimoine**, qui s'est traduite en 2025 par la **cession d'actifs non stratégiques pour un montant d'environ 45 M€**. Ces arbitrages ont permis de dégager des **ressources dédiées à de nouvelles opportunités** ainsi qu'à des **travaux d'amélioration**, dont le **remembrement du dernier lot de la Tour Mattei**, finalisé fin 2025. L'objectif demeure inchangé : **renforcer la performance globale** de la SCPI tout en consolidant son **positionnement distinctif** sur le marché.

Au cours du trimestre, votre SCPI a enregistré **7 entrées locatives** représentant un **loyer annuel total de 2,6 M€**. Sur cette même période, des libérations représentant un volume de loyers significatif (4,2 M€) ont également été enregistrées. Ces mouvements font l'objet **d'actions de commercialisation en cours** afin d'assurer une remise en location progressive des surfaces concernées. Dans ce contexte, **le taux d'occupation financier progresse de 2,35 %** entre le second semestre 2025 et le premier trimestre 2026, reflétant le niveau des loyers facturés sur la période ainsi que la contribution des baux signés antérieurement, dont les effets s'inscrivent dans le temps. Ainsi, un montant total de **18 M€ de loyers bruts** a été facturé, permettant la **distribution de 7,36 € par part** au titre du trimestre.

Dans les prochains mois, nos équipes poursuivront les **actions engagées sur le patrimoine** afin d'en renforcer l'**attractivité, la performance locative** et le **potentiel de valorisation**.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



⁽²⁾ Sous réserve de l'approbation des comptes 2025 lors de l'assemblée générale 2026.

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

DÉCLARATION FISCALE 2025 : LES INFORMATIONS CLÉS POUR VOS PARTS DE SCPI



Afin de vous accompagner dans la déclaration de vos **revenus 2025 issus de vos SCPI**, BNP Paribas REIM France met à votre disposition l'ensemble des documents nécessaires, accompagné d'un **guide explicatif** destiné à faciliter vos démarches.

LES DOCUMENTS UTILES À VOTRE DÉCLARATION

Pour remplir votre déclaration fiscale, nous vous invitons à vous référer au « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI** ». Ce document, établi par votre société de gestion, vous précise les montants à déclarer au titre de vos revenus. Il est **adressé par courrier et également disponible dans votre Espace Client**, accompagné d'un **guide d'aide** à la déclaration.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) : CE QU'IL FAUT SAVOIR

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) concerne les patrimoines immobiliers nets supérieurs à 1,3 million d'euros. Il s'applique aux biens immobiliers détenus :

- directement (résidences principales ou secondaires, biens locatifs) ;
- ou indirectement, notamment via des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

À ce titre, **détenir des parts de SCPI revient à être propriétaire indirectement d'un ensemble d'actifs immobiliers, générant des revenus locatifs. Par conséquent, la valeur des parts de SCPI doit être prise en compte dans l'assiette taxable de cet impôt.**

Pour l'année 2025, la **valeur IFI de la SCPI Accès Valeur Pierre** s'établit à **666,71 € par part**.

Cette information figure dans votre **récapitulatif des revenus** transmis chaque année par votre société de gestion.

La **méthode de calcul de la valeur IFI** par part est détaillée sur notre site internet www.reim.bnpparibas-am.com, rubrique « Actualités ».



TOUT POUR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2025 EN UN SEUL ENDROIT



Depuis votre **Espace Client**, vous pouvez consulter :

Votre récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI

précisant votre quote-part à déclarer

Le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI

également disponible en téléchargement via l'image ci-contre.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

- Les résultats des votes à l'assemblée générale de votre SCPI prévue le 17 juin 2026 à 10h30.
- Tout savoir sur la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2027.



PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cessions

Vente du 54 rue Martre à Clichy (92)
le 26 février 2026 pour 1,48 M€.

Acquisition

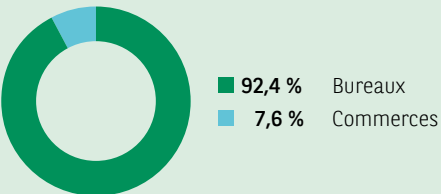
Aucune acquisition n'a été réalisée
sur le trimestre.

62
Nombre
d'immeubles
au 31/03/2026

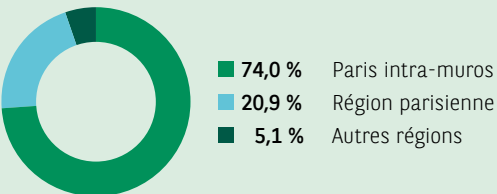
RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

Données incluant les immeubles
détenus indirectement.

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



Répartition géographique⁽¹⁾



⁽¹⁾ En % de la dernière valeur vénale connue.

Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an pour les SCPI à capital variable et une fois par an pour les SCPI à capital fixe.



ZOOM SUR...

Le 10, place des États Unis – Paris 16^{ème}

À la suite du départ du locataire historique – un cabinet d'avocats – **Accès Valeur Pierre engage une opération de restructuration ambitieuse** sur l'immeuble du **10 place des États-Unis**, un hôtel particulier emblématique du XX^{ème} siècle, situé au cœur du 16^{ème} arrondissement de Paris.

Valoriser un actif patrimonial d'exception

Le projet vise à **préserver et mettre en valeur le caractère architectural** de cet immeuble tout en renforçant son potentiel locatif. Une **surélévation du bâtiment** permettra notamment d'augmenter la surface exploitable.

Des espaces repensés, plus attractifs et plus durables

La restructuration prévoit la création de **plus de 200 m² d'espaces extérieurs végétalisés**, dont une terrasse belvédère au 6^{ème} étage, offrant une vue panoramique sur Paris. De nouveaux espaces de services viendront enrichir l'offre locative :

- Un **working café** ;
- Une **salle modulable** ;
- Une **salle de réunion**,

afin de répondre aux attentes des utilisateurs en matière de flexibilité et de qualité d'usage.

Performance locative et exigences environnementales

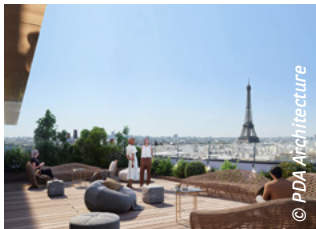
À l'issue des travaux, la rénovation devrait permettre de **quasiment doubler les loyers** par rapport aux niveaux observés avant travaux. L'ensemble des installations techniques sera par ailleurs entièrement modernisé afin de répondre aux exigences du **Décret Tertiaire à horizon 2040**.

Le projet vise également l'obtention de labels de référence :

- **BREEAM Very Good** (performance environnementale) ;
- **WiredScore** (connectivité numérique) ;
- **Active Score** (qualité d'usage et services).

Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie **de modernisation et de valorisation** du patrimoine d'Accès Valeur Pierre, au service de la performance à long terme de la SCPI.

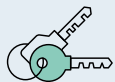
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



© PDA Architecture



© PDA Architecture



ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 1^{er} trimestre 2026 (janvier - mars 2026)
incluant les immeubles détenus indirectement.

7

Entrées

pour un total
de loyers annualisés de

2 601 k€

et une surface totale de

4 387 m²

7

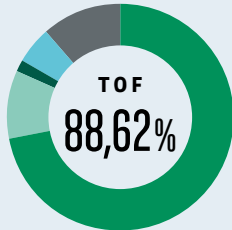
Libérations

pour un total
de loyers annualisés de

4 233 k€

et une surface totale de

8 076 m²



- 72,22 % Locaux occupés
- 9,68 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 1,68 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 5,04 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 11,38 % Locaux vacants en recherche de locataire

	T4 2025	T1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	87,44 %	88,62 %	+1,18 points

221

Nombre
de locataires

18 M€

Loyers
facturés

2,1 ans

Source : BNP Paribas REIM France.

Performance financière

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

+3,85 %

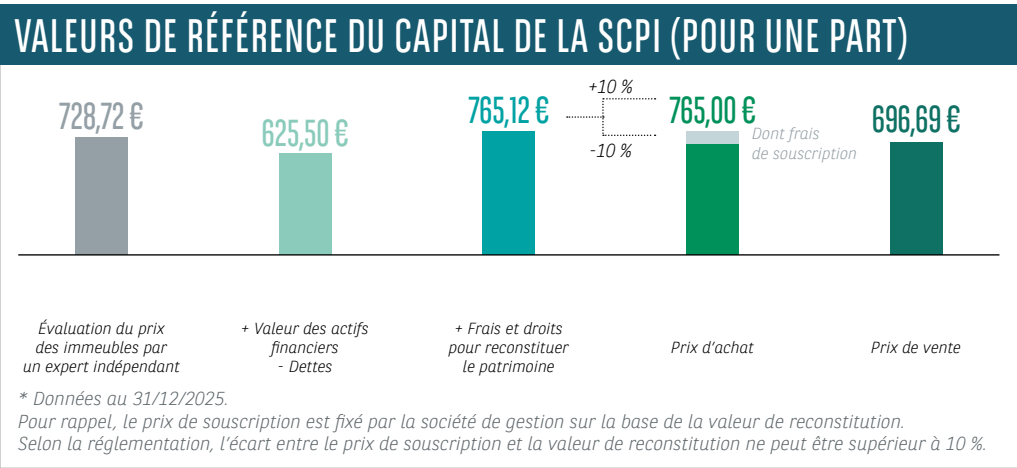
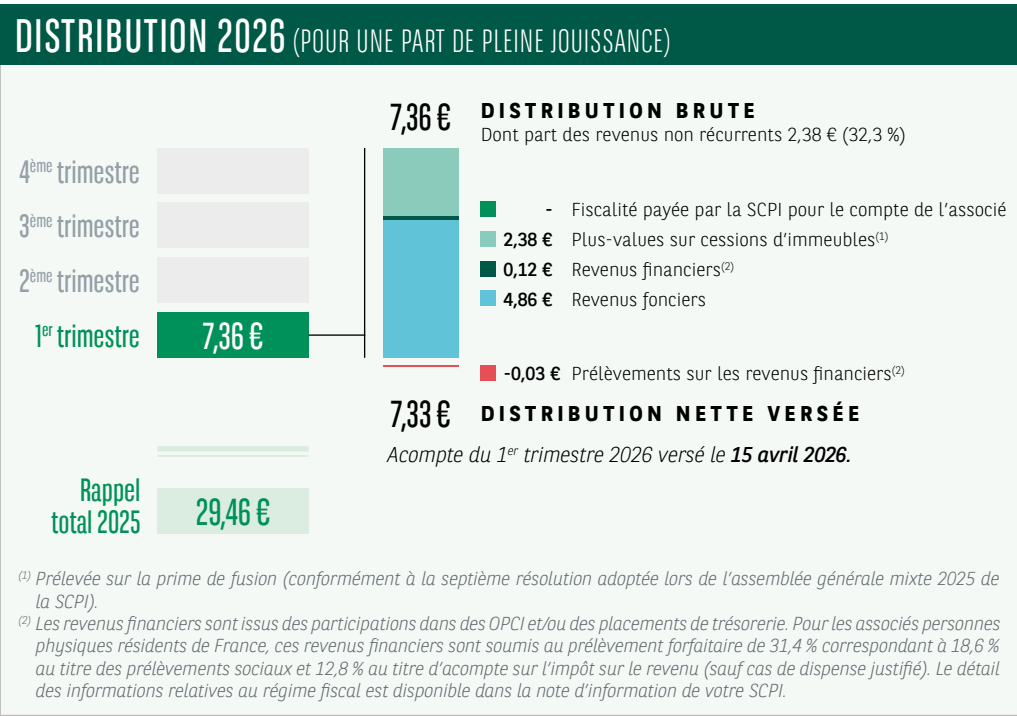
+3,85 %

0,00 %

Taux de distribution
Variation annuelle du prix de souscription

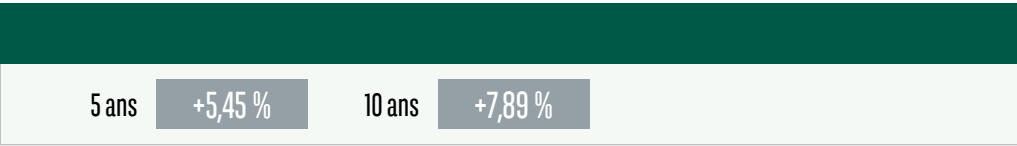


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Associés et nombre de parts					Capitalisation	
	2024	S1 2025	S2 2025	T1 2026	31/12/2024	1 829,37 M€
	25 501	25 701	25 555	25 685	30/06/2025	1 829,37 M€
	2 391 334	2 391 334	2 391 334	2 391 334	31/12/2025	1 829,37 M€
					31/03/2026	1 829,37 M€

Marché des parts				
	2024	S1 2025	S2 2025	T1 2026
Nombre de parts souscrites	512	968	43 893	1 953
Nombre de parts retirées	512	968	43 893	1 953
Nombre de parts en attente de retrait	96 179	116 181	105 135	113 586
Soit en pourcentage du nombre de parts	4,0 %	4,9 %	4,4 %	4,7 %



Source : BNP Paribas REIM France.

Accès Valeur Pierre SCPI à capital variable

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

ESPACE CLIENT

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



À VOTRE ÉCOUTE !

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

Par téléphone : 01 55 65 23 55

Par courrier électronique :
administratif-reim@realestate.bnpparibas

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

AVERTISSEMENT

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

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAITS DES PARTS

Conditions de souscription

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

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

Conditions de retrait ou de cession directe

Conditions de retrait des parts

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

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

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

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

Conditions de cession directe

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

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

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

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

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

FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

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

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

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

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

Capitalisation

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

Indicateur de risque

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

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

Prix de souscription

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

Règlement SFDR

(Sustainable Finance Disclosure Regulation)

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

Report à nouveau

Exprimé en nombre de jours ou en pourcentage, il s'agit d'une dotation mise en réserve par rapport au résultat net. Cet indicateur est essentiel pour constater les réserves financières d'une SCPI disponibles en cas de fluctuations des revenus. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles les revenus peuvent varier.

Taux de distribution

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

Taux d'occupation financier (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) 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 louée.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert. Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

WALB

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

MIEUX COMPRENDRE LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX SCPI

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

Risque général lié au marché immobilier

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

Risque de perte en capital totale ou partielle

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

Risque de variabilité des revenus

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

Risque de liquidité

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

Risques liés au recours à l'endettement

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

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

Risques en matière de durabilité

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

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

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



APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

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