



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans un environnement économique et géopolitique instable, le marché immobilier révèle des contrastes de plus en plus marqués. Les disparités entre les localisations s'accroissent, avec une concentration des transactions les plus importantes dans les zones les plus centrales. Ce troisième trimestre a été marqué par le retour des investisseurs institutionnels, notamment sur des opérations supérieures à 100 millions d'euros, confirmant l'attractivité des emplacements stratégiques.

À Paris, bien que le taux de vacance ait légèrement progressé, la demande reste forte pour les immeubles de qualité situés dans les quartiers les plus recherchés. C'est précisément dans ce segment que **Accès Valeur Pierre** affirme sa position, avec un patrimoine composé à 74 % d'actifs parisiens, dont 46 % dans le quartier central des affaires.

Votre SCPI poursuit activement la valorisation de son portefeuille, en s'appuyant sur des stratégies de relocation et de renouvellement de baux, dans un marché où la localisation demeure le critère déterminant pour les locataires. La modernisation du patrimoine se poursuit également : les travaux de l'immeuble situé au 8 rue Bellini (Paris 16^e) sont achevés et la commercialisation est en cours. Les rénovations des immeubles du 16 rue d'Artois et du 52 rue Monceau (Paris 8^e) avancent selon le calendrier prévu, avec des livraisons attendues respectivement au quatrième trimestre 2025 et au premier trimestre 2026, laissant entrevoir des revenus locatifs dès le prochain exercice.

Au troisième trimestre 2025, un investisseur appartenant au même groupe que la société de gestion a réalisé une souscription pour un montant supérieur à 29 M€. À ce titre, et conformément aux stipulations de la note d'information, la totalité de la commission de souscription afférente à cet investissement a été rétrocédée au dit investisseur.

Ce montant a permis d'apurer en partie le carnet d'ordres et de renforcer ainsi la dynamique de collecte.

Enfin, la distribution brute pour l'année 2025 s'inscrit dans la continuité de 2024, entre 29,4 € et 29,7 € par part, témoignant de la stabilité des valeurs annoncées au deuxième trimestre.

Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de locations des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

VALEURS DE RÉFÉRENCE DES PARTS AU 30/06/2025



VALEUR DE RÉALISATION

632,23 €/part



VALEUR DE RECONSTITUTION

772,75 €/part

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Acquisition du trimestre

Pas d'acquisition ce trimestre.

Cession du trimestre

Pas de cession ce trimestre.

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

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

www.reim.bnpparibas.com



LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTIVITÉ LOCATIVE



7

ENTRÉES

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

886 K€

ET UNE SURFACE TOTALE DE :

1 918 m²



4

LIBÉRATIONS

POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :

1 020 K€

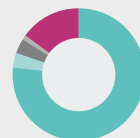
ET UNE SURFACE TOTALE DE :

2 030 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 3T 2025 (JUILLET - SEPTEMBRE 2025)

TOF « ASPIM »

85,16 %



● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)

80,32 %

● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER

3,52 %

● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION

3,74 %

● LOCAUX VACANTS

1,10 %

SOUS PROMESSE DE VENTE

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

14,84 %



65

IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2025

=

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2025 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 86,17 % et le TOF « BRUT » de 82,33 %.

INDICATEUR DE RISQUE⁽²⁾

1

2

3

4

5

6

7

Risque le + faible

Risque le + élevé

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

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

765,00 €/part



VALEUR DE RETRAIT

696,69 €/part



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts au 01/07/2025

2 391 334

Nouvelles parts souscrites au 3^{ème} trimestre 2025

+40 212

Retraits du 3^{ème} trimestre 2025

-40 212

Nombre de parts au 30/09/2025

2 391 334



NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE
DE RETRAIT (au 30/09/2025)
(% du nombre total de parts)

81 100

soit 3,4 %

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

Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 81 056 parts en attente de retrait au 30 septembre 2025.

À L'AFFICHE CE TRIMESTRE

Appel à candidatures au conseil de surveillance

5 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle 2026.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 30 parts de la SCPI Accès Valeur Pierre.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à **compléter et signer le dossier de candidature au conseil de surveillance disponible sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com** rubrique « Documentation » / « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien pour **TÉLÉCHARGER LE DOSSIER**

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

| | 3T 2025 |
|--|------------|
| ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES | 7,36 € |
| DATE DE VERSEMENT | 15/10/2025 |
| Revenus fonciers | 6,00 € |
| Revenus financiers ⁽¹⁾ | 0,12 € |
| Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles* | 1,24 € |
| Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾ | 0,04 € |
| Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers | 7,32 € |

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

Distribution brute de la SCPI (€/part)

| | |
|--|--------|
| DISTRIBUTION BRUTE | 7,36 € |
| Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers | 7,36 € |
| Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾ | - |
| Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾ | 83,2 % |
| Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾ | 16,8 % |

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

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

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

Le dossier de candidature complet doit nous être retourné avant le 31 janvier 2026 :

→ soit par e-mail :

administratif-reim@realestate.bnpparibas

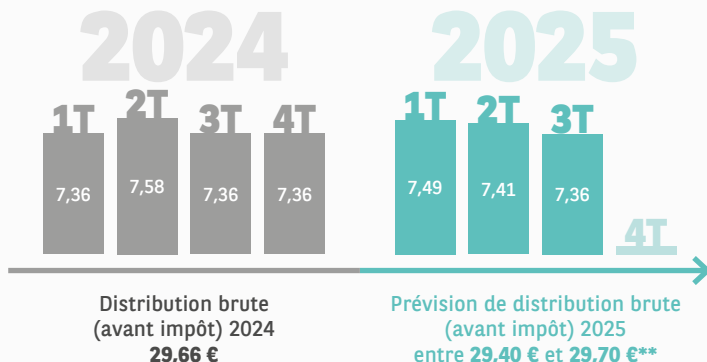
Préciser en objet « Candidature + nom de la ou des SCPI concernées »

→ soit par courrier (cachet de la Poste faisant foi) :

BNP Paribas REIM France – Relation Clients

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

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 3^{ème} trimestre 2025, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,02 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,02 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,04 €/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.

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

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



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

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

SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

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

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

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

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

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

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

Mise en page : Tintabule - octobre 2025