

ACCÈS VALEUR PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT
MANAGEMENT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007.

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

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

LE DIRECTOIRE



Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué
*en charge des activités
Finance et Corporate*

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

Guillaume DELATTRE
Directeur Général Délégué
*en charge de l'Investissement,
de l'Arbitrage et de l'Asset
Management*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

Vice-président

- Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

LA SCPI

ACCÈS VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier 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: 547 391 982 euros.

Siège social: 50, cours de l'île Seguin – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT.

Numéro d'immatriculation au RCS: 317 326 155 RCS NANTERRE.

Visa AMF: SCPI n° 22-14 en date du 26 août 2022 – Note d'information actualisée le 15 février 2023.

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers et présente un pourcentage minimum de 1% d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

Le 24 juin 2022, la SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE a obtenu le « label ISR » appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2021/97510.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020.

Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : <https://www.reim.bnpparibas.fr/acces-valeur-pierre>



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Xavier-François DECROQC**
75016 – PARIS

Vice-Président

- **Georges BADER**
33120 – ARCACHON

Membres

- **Jean-Luc ALEXANDRE**
LONDRES – GRANDE-BRETAGNE
- **Christophe COUTURIER**
75020 – PARIS
- **Claude BOULAND**
59440 – DOURLERS
- **Paul CHENEL**
92380 – GARCHES
- **Charles-Emmanuel D'ADHEMAR DE CRANSAC**
31590 – LAVALETTE
- **Régis DE LAROULLIERE**
75008 PARIS
- **Paul LOURADOUR**
92150 – SURESNES
- **Yves PERNOT**
26800 – ÉTOILE-SUR-RHÔNE

- **AXA France VIE,**
représentée par Rémi MATUSZEWSKI
92908 – PARIS LA DÉFENSE
- **CARDIF Assurance Vie,**
représentée par Benoit ALEXANDRE
92728 – NANTERRE
- **SACRA,**
représentée par Stève BAUMANN
75009 – PARIS

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



SOMMAIRE

I. LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
II. ÉDITORIAL	5
III. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	7
IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	13
V. LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	15
VI. LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	28
VII. LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
VIII. LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
IX. LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022	36
X. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2023	54
XI. GLOSSAIRE	58
XII. ANNEXES ESG / SFDR	60

Avertissement

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veillez-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.





ÉDITORIAL

Par Raphaël SERRAT,
Fund Manager
de la SCPI Accès Valeur Pierre



Accès Valeur Pierre a su se transformer à plusieurs reprises pour renforcer son positionnement unique, fondé sur la centralité parisienne et la modernisation du patrimoine. En 2012, la fusion des trois SCPI Valeur Pierre Alliance, Valeur Pierre et Accès Pierre a permis de constituer un patrimoine d'une taille significative situé majoritairement à Paris intra-muros. En 2017, Accès Valeur Pierre a lancé des travaux lourds de restructuration d'immeubles – des opérations rares, voire inédites dans l'univers des SCPI. En 2022, Accès Valeur Pierre s'est transformée en SCPI à capital variable.

Cette dernière étape permet à Accès Valeur Pierre de collecter des fonds supplémentaires nécessaires à sa modernisation et à son développement. L'objectif est d'augmenter progressivement la taille du patrimoine pour accroître les capacités, la flexibilité et l'agilité de votre SCPI. La stratégie de la SCPI est inchangée.

« Capitaliser sur les bureaux parisiens et moderniser le patrimoine. »

Depuis le 12 septembre 2022, il est possible pour les associés existants et pour les nouveaux associés de souscrire à de nouvelles parts. La SCPI a bénéficié d'une collecte nette de 40,8 M€ en 2022.

Les performances de l'année valident la pertinence de la stratégie d'Accès Valeur Pierre. En effet, 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, la valeur vénale des immeubles à périmètre constant se maintient (légère progression de 0,1%). Cette résilience s'explique par la qualité du patrimoine et des localisations, à Paris intra-muros, là où les valeurs locatives de marché augmentent sensiblement. Alors que la distribution brute était comprise entre 24,00 et 24,92 euros par part depuis 2016, elle augmente sensiblement en 2022 pour atteindre 26,25 euros par part. L'objectif est de poursuivre cette tendance haussière : la distribution brute prévisionnelle devrait être comprise entre 29,00 et 31,00 euros par part en 2023.

Forts de ces succès, de nouvelles actions sur le patrimoine sont menées. Plusieurs opérations de restructurations devraient être lancées, notamment sur les actifs du 16, rue d'Artois et du 52, rue de Monceau à Paris 8^e. Elles ont pour triple objectif : la croissance des loyers, la hausse des valeurs vénales et l'excellence environnementale. Les futures acquisitions ciblent principalement les actifs situés à Paris intra-muros ; il s'agit de nouveaux immeubles ou de lots dans des copropriétés dans lesquelles la SCPI est déjà présente.

En résumé, l'objectif est de développer un patrimoine d'exception recherché par les locataires et les investisseurs. C'est ce patrimoine de qualité qui constitue l'ADN d'Accès Valeur Pierre, une SCPI moderne, au bénéfice des associés d'aujourd'hui et de demain.

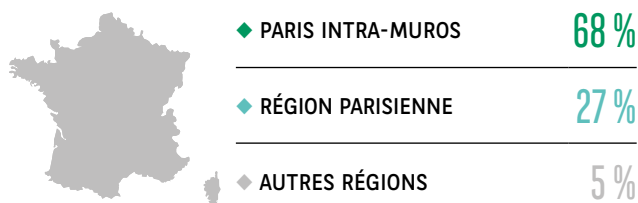


LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF*



* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	1 937,71	810,64€
VALEUR DE RÉALISATION	1 777,82	743,75€
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 152,98	900,69€
LA DISTRIBUTION		
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE		24,00€/part
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE		2,00€/part
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité)		26,25€/part
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ		15,97€/part

PROFIL DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

€ CAPITAL STATUTAIRE	547 391 982€
📄 NOMBRE DE PARTS	2 390 358
👥 NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 007
🏠 NOMBRE D'IMMEUBLES ⁽¹⁾	72
📊 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »	91,8 %
👤 NOMBRE DE LOCATAIRES	191
🏠 LOYERS FACTURÉS ⁽¹⁾	69,94 M€

PERFORMANCE

📊 TAUX DE DISTRIBUTION ⁽²⁾ (a)	4,45 %
VARIATION VALEUR DE RÉALISATION 2022 VS VALEUR DE RÉALISATION 2021 (b)	-0,79 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)	3,66 %
🏷️ TRI	5 ANS 10,70 %
	10 ANS 9,27 %

⁽¹⁾ Données transparisées incluant les participations indirectes.

⁽²⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

MARCHÉ DES PARTS ⁽²⁾



NOMBRE DE NOUVELLES PARTS CRÉÉS

46 009



PRIX DE SOUSCRIPTION À FIN 2022

840€/part



VALEUR DE RETRAIT À FIN 2022

764,99€/part

⁽²⁾ Depuis le 12 septembre 2022 (passage d'Accès Valeur Pierre en SCPI à capital variable).



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla KRIR
Directrice Développement
Durable et RSE

Gina ANDERSON
Responsable
de projets ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de Covid-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en France, une incitation à réduire la consommation

d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO₂ permettra d'éviter une catastrophe environnementale »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre¹.

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les

services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer 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 nos 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.



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM

GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales,

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

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.

OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾ POUR LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

La SCPI Accès Valeur Pierre vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience. La société de gestion a souhaité intégrer les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) spécifiques à l'immobilier pour étendre son engagement à la gestion du fonds via une démarche ISR Best in progress visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir.

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE

Grille de notation sur 100
OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE

Notre cible : +20 points
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE

65
IMMEUBLES EN FRANCE
AU 31/03/2022

44 critères
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER
LES IMMEUBLES

(1) Investissement Socialement Responsable

REPUBLICQUE FRANÇAISE
Certification Afnor
24/06/2022
N° 2022/100832.1

6 **Nouvel audit ISR**
Mesure des progrès
et nouveau plan d'action

5 **Minimum de progrès exigé par le label : 20/100**

4 **Mise en œuvre du plan d'action ISR sur 3 ans**
Accessibilité des actifs,
Préservation de la biodiversité,
Optimisation énergétique

3 **Entrée de l'actif en gestion**

2 **ACQUISITION : validation du plan d'action**

1 **Audit ISR de chaque immeuble**
Évaluation de la note actuelle
et de la note potentielle

CRITÈRES D'EXCLUSION
• Note <15/100
• Présence de pollution non déposable



APPROCHE ISR DE LA POCHÉ 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 réhibitifs sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition réhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

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

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100);
- Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2° 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 65. 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.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l'indicateur de performance énergétique (kWh/m²) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m). Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) sur huit indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.



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 (moins 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	kg CO ₂ eq/m²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs

SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE	141	10	97%	96%	35%	1%	1%	79%
---------------------------------	------------	-----------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

Indicateurs de surperformance du fonds	Valeur benchmark* : 32 kgCO ₂ eq/m²		Valeur benchmark** : 21,6% des actifs					
--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--

5 actifs les plus importants en valeur

Neuilly 185, av. Charles de Gaulle	74	4	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 33, rue Wagram	212	28	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 43-45, av. Kléber	287	28	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 16-18, rue Vaneau	196	11	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris Tour Mattei	194	22	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI

5 actifs les plus performants

Neuilly-sur-Seine 185, av. Charles de Gaulle	74	4	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 16, rue d'Artois	181	10	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 16-18, rue Vaneau	196	11	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 51-53, rue de Provence	180	10	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Mérignac Cc Soleil	82	7	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX

5 actifs les moins performants

Paris 87-89, rue La Boétie	171	9	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Boulogne-Billancourt 92, rue Yves Kermen	123	7	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 16 8, rue de Bellini	152	9	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Cannes 83, rue d'Antibes	281	15	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI
Paris 76, rue de Passy	281	16	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI

* Source : Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers bureau en Europe <https://index-esg.com/>.

** Source : Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds de BNP Paribas REIM conformés aux articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.



DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF)

Actif	Initial (2022)
Neuilly-sur-Seine – 185 Charles De Gaulle	59
Paris – 33 Wagram	23
Paris – 43-45, avenue Kléber	43
Paris – 16-18, rue Vaneau	53
Paris – Tour Mattei	36
Paris – Tolbiac Massena	25
Paris – 51-53, rue de Provence	52
Paris – 6 boulevard des Capucines	28
Mérignac Centre commercial Soleil	51
Canopy-H	43
Paris – 112-114, rue Cardinet	22
Paris – 69-71, rue du Chevaleret	26
Paris – Montparnasse	26
Paris 6 ^e – 31, rue Fleurus	36
Paris – 58, rue du Dessous des Berges	34
Paris 16 ^e – 14, rue Bassano	28
Paris – Italiens Building	28
Paris – Place des États-Unis	22
Paris – 2, place de La Madeleine	23
Levallois-Perret – Marjolin	40
Saint-Denis – Portes De France	45
Paris – Rue d'Artois	55
Paris 8 ^e – 52, rue Monceau	34
Paris – 55, avenue Kléber	28
Paris – 43-47, avenue de La Grande Armée	22
Paris – 79, rue La Boétie	32
Nanterre - Trois Fontanot	38
Paris 8 ^e – 80, avenue Marceau	36
Paris – 87-89, rue La Boétie	16
Paris 1 ^{er} - Place Valois	27
Montrouge – Les Miroirs	19
Levallois-Perret – Jules Guesde	31
Boulogne-Billancourt – 92, Yves Kermen	16

Actif	Initial (2022)
Cannes – 83, rue d'Antibes	17
Paris 16 ^e – 92, avenue Kléber	29
Issy-les-Moulineaux– 70, rue Éboué	28
Paris 17 ^e – Tristan Bernard	33
Levallois-Perret – 130-136, rue Victor Hugo	31
Gassin – La Foux	18
Neuilly-sur-Seine – Rue Des Poissonniers	19
Saint-Cloud – 26, quai Carnot	28
Paris – 45, rue Lafayette	19
Paris – 31, Colonne Du Trône	24
Rueil-Malmaison – l'Européen	21
Paris – 4, avenue Bertie Albrecht	26
Charenton-le-Pont – Atria	27
Paris – 70, avenue Kléber	33
Paris – 26, Fossés Saint-Jacques	31
Boulogne-Billancourt – Louis Pasteur	29
Paris – 26, avenue Victor Hugo	23
Paris – 35, rue Froidevaux	30
Paris – 47, rue Diderot	21
Paris – 76, rue de Passy	18
Paris – 29, rue du Four	22
Paris – Léna Bassano	17
Paris – 30, avenue Franklin Roosevelt	30
Paris – 68, rue Saint Marcel	29
Nanterre – Arago	20
Paris – 66, avenue Kléber	27
Paris – 17 ^{bis} , rue Joseph de Maistre	25
Paris – 20, rue Du Four	22
Clichy - 54, rue Martre	27
Paris – 2-4, rue Louis David	32
Paris 16 ^e – 8, rue Bellini	17
Boulogne-Billancourt – Rue Du Dôme	35





3, place de Valois – Paris 1^{er} (75)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de

prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. Les loyers bénéficient de l'inflation, grâce au mécanisme de l'indexation annuelle des baux commerciaux. En revanche, la hausse des taux exerce une pression négative sur la valeur des actifs immobiliers.

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

27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Sur l'année complète, ce volume d'investissement est proche de celui de l'année 2021 (+0,7%), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4%). Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au deuxième trimestre (7,8 milliards d'euros) et troisième trimestre (8,3 milliards d'euros), seulement 6,2 milliards d'euros ont été investis au quatrième trimestre, soit 44% de moins que la moyenne décennale (11 milliards d'euros). La remontée des taux d'intérêts, ayant durci les conditions de financement, a fortement participé au ralentissement de l'investissement en fin d'année 2022. Surtout, la hausse des taux directeurs a des effets potentiellement négatifs sur les taux de rendement immobiliers et sur les prix.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmente à fin 2022. Il progresse de 30 points de base pour les bureaux (3,0%) et les commerces (3,5%), et de 40 points de base pour la logistique (3,8%). Après une hausse de près de 50 points de base entre 2019 et 2021, le taux de rendement « prime » de l'hôtellerie augmente de 20 à 30 points de base en 2022. Les actifs de santé affichent la plus faible hausse des taux de rendement « prime » (entre 0 et 5 points de base).

Cette situation inédite, caractérisée par une hausse des coûts de financement et une décompression des taux, a néanmoins des effets différents en fonction des types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, comme les SCPI, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

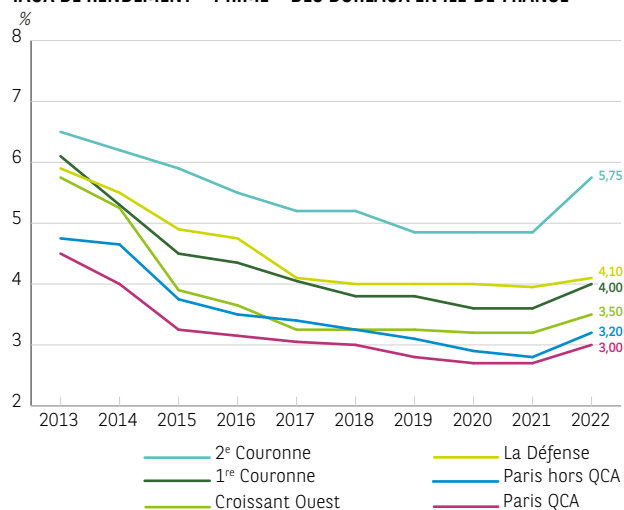
L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Au cours de l'année 2022, 13,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureaux. Il s'agit d'un repli de 20% par rapport à la moyenne décennale (17,4 milliards d'euros). En particulier, le quatrième trimestre a été particulièrement atone, avec seulement 3,4 milliards d'euros investis en bureaux, ce qui correspond à la plus faible performance trimestrielle depuis 2014. Ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 millions d'euros. La part du bureau dans l'investissement général recule, mais représente toutefois la moitié des montants investis en immobilier commercial.

Géographiquement, l'investissement de bureau reste concentré en Île-de-France (10,3 milliards d'euros en 2022 et 74,4% du total français). Néanmoins, la part des régions est en progression constante : 25,6% en 2022 contre 13,8% en 2020. En régions, les marchés lyonnais, marseillais et lillois sont particulièrement dynamiques.

En Île-de-France, l'évolution des taux de rendement « prime » est hétérogène selon les secteurs. Si Paris résiste bien, les décompressions, correspondant à des baisses de prix, sont plus marquées en première couronne et deuxième couronne.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate.



L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

Malgré un quatrième trimestre en forte réduction, avec 0,9 milliard d'euros investis en commerce (-54% par rapport à un quatrième trimestre moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour cette classe d'actifs. En effet, avec au total 5,6 milliards d'euros investis en 2022, soit 15% de plus que la moyenne décennale (4,8 milliards d'euros), les doutes post-Covid 19 sur l'avenir du commerce semblent progressivement se dissiper. Cette performance s'appuie sur un nombre important d'opérations d'investissement

supérieures à 100 millions d'euros, pour plus 2,8 milliards d'euros (50,1% du total investi). Il faut souligner que la part des parcs d'activités commerciaux (retail park) dans les volumes investis a significativement augmenté depuis 2020. Aujourd'hui, les retail park représentent près de 40% des investissements en commerce en France (soit 2,1 milliards d'euros en 2022).

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 108 300 m² de bureaux pris à bail par des locataires en 2022, le marché locatif en Île-de-France est en hausse par rapport à 2021 (+10%) et proche de sa moyenne décennale (-5%).

Le créneau des grandes surfaces (supérieur à 5 000 m²) a été très dynamique avec 708 900 m² de surfaces prise à bail et 61 transactions (contre 56 en 2021). L'année 2022 signe également le retour des très grandes transactions (supérieures à 40 000 m²) avec deux locations emblématiques : l'immeuble Évolution dans le 13^e arrondissement de Paris loué à l'Agence Française de Développement (46 955 m²) et le Campus Maxwell à Saint-Denis loué par le Ministère de l'Intérieur (46 000 m²).

Les petites et moyennes surfaces connaissent une belle dynamique et les surfaces louées sont en ligne avec leur moyenne décennale.

Paris intra-muros continue de surperformer en représentant 47% de la demande placée en 2022, avec une dynamique forte, autant dans le Quartier Central des Affaires (QCA) que dans le reste de la capitale. La Défense et Neuilly/Levallois bénéficient également de l'attrait des locataires pour les zones les plus centrales.

La première couronne Nord connaît un bon volume de location grâce notamment à sept transactions supérieures à 5 000 m². Néanmoins, cette dynamique reste insuffisante pour réduire la vacance en raison de l'importance de l'offre disponible sur ce secteur. Enfin, les localisations plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, sont toujours en retrait par rapport à leur moyenne long terme, à l'instar des premières couronnes Sud et Est ou de la Péri-Défense.

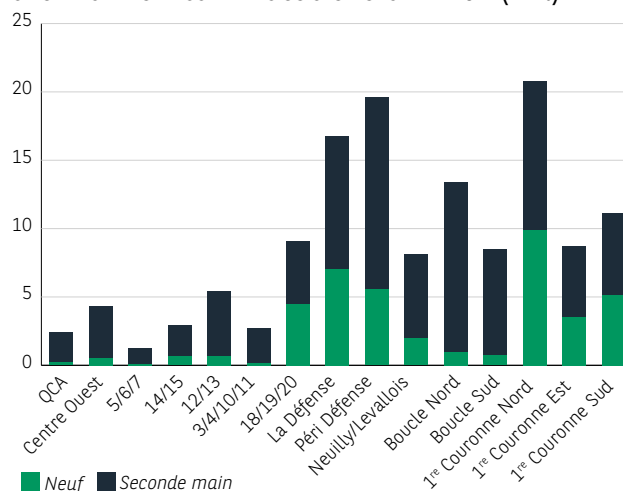
Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance est en hausse en 2022 et s'établit à 7,9% à la fin de l'année. Cette augmentation de la vacance s'explique notamment par la livraison de plusieurs chantiers importants comme la Tour Hekla à La Défense (76 000 m²) ou encore l'immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois (49 000 m²).

L'offre de bureaux à un an continue également de progresser et atteint 6,0 millions de m² disponibles. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. L'offre est abondante en Péri-Défense et en première couronne. À l'inverse, Paris souffre d'un manque d'offres de bureaux, où les surfaces disponibles sont rares.

Les loyers « prime », ceux des meilleurs immeubles, sont toujours orientés à la hausse, notamment à Paris intra-muros où un nouveau loyer record a été établi à 1 000 €/m²/an. Le marché parisien a su profiter de sa centralité et des nombreux services que l'on peut y trouver pour attirer différents types de locataires. Paris, et notamment le Quartier Central des Affaires, séduit aussi bien les petites structures au fonctionnement agile, du type start-up, que des grands groupes souhaitant y implanter leur siège social. Le taux de vacance y est très faible : 3,0% dans le quartier de l'Étoile et 2,4% dans le quartier de l'Opéra.

Les loyers des bureaux neufs et dans les secteurs les plus recherchés de l'Île-de-France sont également en hausse. Les mesures d'accompagnement, qui prennent généralement la forme de franchise de loyers, restent cependant toujours très élevées en Île-de-France et s'établissent à 23% en moyenne en 2022.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE SELON LES ARRONDISSEMENTS OU SECTEURS À FIN 2022 (EN %)



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un patrimoine de 1 938 M€ (en détention directe et indirecte), constitué de près de 93 % de bureaux, dont 68 % situés à Paris intra-muros (en pourcentage des valeurs vénales).

La répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 est la suivante :

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

	Bureaux		Commerces		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Paris	65,9%	43	2,3%	4	68,2%	47
Région Parisienne	26,8%	21	-	-	26,8%	21
Reste de la France	-	-	5,0%	4	5,0%	4
TOTAL	92,7%	64	7,3%	8	100,0%	72

La répartition des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (en quote-part de détention) se présente comme suit :

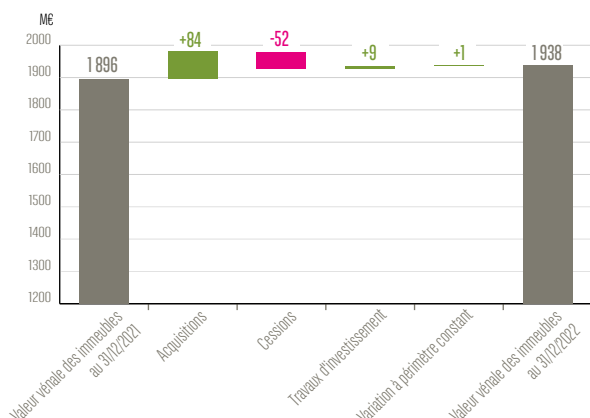
	Bureaux	Commerces	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	190 463 m ²	19 425 m ²	209 888 m ²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	1 158 M€	117 M€	1 275 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	1 797 M€	141 M€	1 938 M€

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 72 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 938 M€ au 31 décembre 2022, contre 1 896 M€ au 31 décembre 2021.

La progression d'environ 42 M€ en 2022 s'explique par les événements et effets suivants :

- +84 M€ au titre des acquisitions;
- -52 M€ (valeurs au 31 décembre 2021) de cessions;
- +9 M€ de travaux d'investissement;
- +1 M€ de création de valeur à périmètre constant.



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de 0,1% en 2022 (+1 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 constatées. Les hausses des valeurs vénales des immeubles à Paris intra-muros (+20 M€) et des immeubles en régions (« reste de la France ») (+4 M€) sont partiellement compensées par la baisse des valeurs des immeubles situés en région parisienne (-23 M€ dont -8 M€ pour les immeubles situés en Péri-Défense).

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

	2021		2022		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 757 487	749,67 €	1 777 820	743,75 €	-0,8%
Valeur de reconstitution	2 157 210	920,17 €	2 152 976	900,69 €	-2,1%*

* La baisse de la valeur de reconstitution s'explique principalement par la réduction de la commission de souscription votée en Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2022. Depuis cette date, la commission s'élève à 8,93% H.T. contre 10% H.T. précédemment. Sans cette modification, la variation de la valeur de reconstitution serait de -0,7%.



ÉVOLUTIONS

Au cours de l'année 2022, votre SCPI Accès Valeur Pierre a poursuivi sa double stratégie d'investissement en immobilier de bureaux, en menant des travaux de transformation et de valorisation du patrimoine existant et en renforçant son positionnement parisien par le biais de quatre acquisitions.

ACQUISITIONS

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement ciblée, fondée sur la centralité parisienne et privilégiant les localisations les plus recherchées par les locataires, votre SCPI a réalisé plusieurs investissements au cours de l'année 2022.

16-18, rue des Colonnes du Trône – Paris 12^e (75)

L'ensemble immobilier, acheté vacant, à proximité de la place de la Nation et des Colonnes du Trône, développe une surface d'environ 3 201 m² à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Il était précédemment loué par un opérateur de salle de sport.

Il fera l'objet dans les prochains mois d'une restructuration importante. Cette acquisition illustre parfaitement la stratégie de votre SCPI de mener une politique ambitieuse de transformation patrimoniale, avec un triple objectif : la croissance des loyers, la hausse de valeurs vénales et l'excellence environnementale.

Le montant de l'acquisition s'élève à 32,3 M€ « acte en main ».

130, rue du Mont-Cenis – Paris 18^e (75)

Cet immeuble de bureaux, de près de 2 000 m², a fait l'objet d'une rénovation importante en 2021, permettant d'obtenir des certifications environnementales (HQE Rénovation). La localisation et la qualité des prestations ont permis de séduire la start-up PARTOO (groupe Webedia).

Cette acquisition permet à votre SCPI d'investir dans un environnement dynamique et en renouvellement, tout en disposant d'un immeuble qualitatif avec des perspectives de création de valeur dans le temps.

Le montant de l'acquisition s'élève à 21,4 M€ « acte en main ».



8, rue Bellini – Paris 16^e et 2-4, rue Louis David – Paris 16^e (75)



Pour la deuxième année consécutive, Accès Valeur Pierre a poursuivi sa stratégie de se renforcer dans les copropriétés où elle est présente. Ces acquisitions, qui concernent le 8, rue Bellini à Paris 16^e et le 2-4, rue Louis David à Paris 16^e, permettent notamment à votre SCPI d'accroître sa flexibilité pour mener des travaux de modernisation sur l'ensemble de son patrimoine.

Les caractéristiques de ces acquisitions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date de signature
16-18, rue des Colonnes du Trône PARIS (75012)	3 201	EICSP	32,3	15/06/2022
130, rue du Mont-Cenis PARIS (75018)	1 824	Bureaux	21,4	30/08/2022
8, rue Bellini PARIS (75016)	1 093	Bureaux	14,6	09/11/2022
2-4, rue Louis David PARIS (75116)	1 034	Bureaux	12,9	22/11/2022
TOTAL	7 152		81,2	

* AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

CESSIONS

Votre SCPI a réalisé 2 cessions d'immeubles de bureaux situés en région parisienne :

- Le 28 janvier 2022, l'immeuble Maille Nord II à Noisy-le-Grand (93) a été cédé pour un prix net vendeur de 5,2 M€;
- Le 20 décembre 2022; un immeuble à usage de bureaux situé 25 chemin des Bassins à Créteil (94) a été vendu pour un prix net vendeur de 5,7 M€, permettant de générer une plus-value comptable d'environ 2,0 M€.

Ces arbitrages illustrent la politique de rotation qualitative du patrimoine de la SCPI. En raison de leur localisation (hors de Paris), de leur situation locative ou technique et des caractéristiques générales de leur marché, les actifs cédés ne correspondaient plus à la stratégie d'Accès Valeur Pierre ou présentaient toutes les conditions pour optimiser leur prix de vente.

Votre SCPI a également cédé un hôtel particulier situé au 4, avenue Velasquez à Paris 8^e, pour un prix net vendeur de 44,1 M€. Cet hôtel particulier a été acquis en 1982. Il a ensuite fait l'objet d'une restructuration lourde en 2017 puis de la signature d'un bail avec une étude notariale reconnue. Cette gestion active a permis de générer une plus-value très significative de l'ordre de 38,4 M€ pour Accès Valeur Pierre.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
7-10, porte de Neuilly NOISY-LE-GRAND (93)	3 175	Bureaux	5,24	28/01/2022
4, avenue Velasquez PARIS 8 ^e (75)	1 767	Bureaux	44,12	14/04/2022
25, chemin des Bassins CRETEIL (94)	1 874	Bureaux	5,70	20/12/2022
TOTAL	6 816		55,1	

Pour rappel, le montant des cessions s'est élevé à 11 M€ en 2021 et à 130 M€ en 2020, soit environ 3,6% 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 9,1 M€ en 2022. Ces investissements importants ont pour objectif d'augmenter les valeurs vénales, augmenter les loyers et

SITUATION LOCATIVE

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

Pour rappel, la définition du TOF « ASPIM » (applicable depuis le 1^{er} janvier 2022) 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 louée.

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.

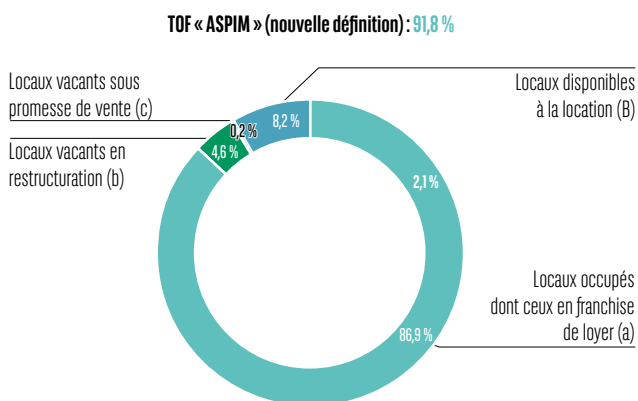
Au titre de l'exercice 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI s'analyse de la façon suivante :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Moyenne 2022
TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c)*	92,4%	89,6%	92,2%	92,7%	92,6%	91,8%
Locaux loués (TOF "brut") (a)	82,9%	86,2%	87,2%	87,2%	86,9%	86,9%
Dont locaux loués en franchise de loyer	5,5%	9,5%	8,7%	8,2%	6,2%	8,1%
Locaux vacants en restructuration (b)	9,3%	3,4%	5,0%	5,0%	5,2%	4,6%
Locaux vacants sous promesse de vente (c)	0,2%	-	-	0,5%	0,5%	0,2%
Locaux disponibles à la location (B)	7,6%	10,4%	7,8%	7,3%	7,4%	8,2%
TOTAL (A + B)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2022 se présente de la façon suivante :



adapter le patrimoine aux nouvelles exigences environnementales. Deux plateaux de bureaux situés au 6, boulevard des Capucines – Paris 9^e font notamment l'objet d'une restructuration importante qui permettront à l'issue 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 1,8 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 2,4 M€ à fin 2022, contre 4,5 M€ à fin 2021. Cette provision constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluri-annuel 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. En 2022, 1,98 M€ de travaux de gros entretien ont été effectués notamment sur l'immeuble du 69-71, rue de Chevaleret à Paris 13^e et au 50-60 avenue François Arago à Nanterre (92).

Le TOF « ASPIM » moyen 2022 est en baisse de 0,6 point par rapport à 2021. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+0,6 point) qui s'explique principalement par le départ de BNP Paribas de l'immeuble l'Européen situé à Rueil Malmaison (92) au 4^e trimestre 2021.

L'impact financier des relocations de l'année (+6,2 M€ de loyers) n'a pas permis de compenser celui des départs de locataires (-6,9 M€ de loyers) (cf. infra principaux congés et principales locations).

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 8,1% des loyers nets et potentiels en 2022, contre 5,5% en 2021. La hausse par rapport à 2021 s'explique principalement par les prises à bail, assorties de franchises, intervenues à l'issue de la livraison en 2021 du chantier 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92).

La part des locaux en restructuration est en baisse de 4,7 points par rapport à 2021. Cette variation s'explique par la livraisons fin 2021 des trois principales opérations de restructuration de votre SCPI :

- 185, avenue Charles de Gaulle – Neuilly-sur-Seine (92)
- 16-18, rue Vaneau – Paris 7^e (75)
- 49-51-53, rue de Provence – Paris 9^e (75)

À l'avenir, la part des locaux en restructuration continueront 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.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2022

Les congés intervenus en 2022 représentent 17 198 m² de bureaux, 6,9 M€ de loyers et 24 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
33, avenue de Wagram PARIS 17 ^e (75)	1 912	Bureaux	HANNOVER RUCKVERSICHERUNG AG
33, avenue de Wagram PARIS 17 ^e (75)	1 733	Bureaux	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
52, rue de Monceau PARIS 8 ^e (75)	1 576	Bureaux	CHAINTRIER & ASSOCIÉS
19, rue du Dome BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	1 924	Bureaux	CRÊCHE ATTITUDE
33, rue Froidevaux PARIS 14 ^e (75)	767	Bureaux	DALLOZ ÉDITIONS
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL MALMAISON (92)	1 080	Bureaux	KASPERSKY LAB FRANCE
205-207, rue de Bercy PARIS 12 ^e (75)	548	Bureaux	BRED BANQUE POPULAIRE
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL MALMAISON (92)	1 761	Bureaux	COSTA CROISIÈRE SPA
68, rue Marjolin LEVALLOIS-PERRET (92)	769	Bureaux	MY MEDIA
696, rue Yves Kermen BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	798	Bureaux	COSFIBEL PREMIUM
Autres	4 330		14 locataires
TOTAL	17 198		6 944 K€ de loyers, soit 10% des loyers de la SCPI

Les principales libérations de l'année 2022 concernent :

- **33, avenue de Wagram – PARIS 17^e** : une surface de 1 912 m² a été libérée, le 30 septembre 2022, par le locataire HANNOVER RUCKVERSICHERUNG. La commercialisation des surfaces vacantes sont en cours;
- **33, avenue de Wagram – PARIS 17^e** : une surface de 1 733 m² a été libérée, le 30 juin 2022, par le locataire SOCIÉTÉ GÉNÉRALE. Les surfaces ont été recommercialisées au locataire PADOA depuis le 17 juillet 2022;
- **52, rue de Monceau – PARIS 8^e** : la libération des surfaces occupées par le locataire CHAINTRIER & ASSOCIÉS le 14 juillet 2022, a permis à votre SCPI de lancer un projet de restructuration important de l'immeuble.

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2022

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant 10 978 m² de bureaux, l'arrivée de 25 locataires et plus de 6,2 M€ de loyers annualisés.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
33, avenue de Wagram PARIS 17 ^e (75)	1 733	Bureaux	PADOA
185, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	2 155	Bureaux	FRANCE CENTRE COMPANY 28
69-71, rue du Chevaleret PARIS 13 ^e (75)	738	Bureaux	PROLOG INGÉNIERIE
205-207, rue de Bercy PARIS 12 ^e (75)	548	Bureaux	TWEAG
55, avenue Kléber PARIS 16 ^e (75)	485	Bureaux	PIOTRAUT GINE AVOCATS
31, rue des Poissonniers NEUILLY-SUR-SEINE (92)	369	Bureaux	SQUARE
19, rue du Dome BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	479	Bureaux	CIRCLES FRANCE
19, rue du Dome BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	444	Bureaux	MP DATA
14, rue Bassano PARIS 16 ^e (75)	261	Bureaux	MILLENIUM GLOBAL
31, rue des Poissonniers NEUILLY-SUR-SEINE (92)	282	Bureaux	SUN PHARMA FRANCE
Autres	3 484		15 locataires
TOTAL	10 978		6 197 K€ de loyers, soit 9,2% des loyers de la SCPI

Les principales locations de l'année 2022 concernent :

- **33, avenue de Wagram – PARIS 17^e** : le locataire PADOA a pris à bail les surfaces libérées par SOCIÉTÉ GÉNÉRALE en juin 2022, soit 1 733 m². Le bail prévoit un engagement du locataire sur une durée de 4 ans.
- **185, avenue de Charles de Gaulle – NEUILLY-SUR-SEINE (92)** : le locataire France CENTRE COMPANY 28 a pris à bail 2 155 m². Le locataire s'est engagé sur une période ferme de 8 années et un loyer annuel de 1,3 M€. Suite à cette prise à bail, l'immeuble affiche un taux d'occupation financier de 100%.

RENOUVELLEMENTS DE 2022

Les renouvellements de baux ont concerné 6 locataires en 2022 pour une surface globale de plus de 5 518 m² et des loyers annualisés de près de 2,2 M€.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
17-31, quai Panhard et Levassor PARIS 13 ^e (75)	2 095	Bureaux	ATLAS SOUTENIR LES COMPÉTENCES
16, rue d'Artois PARIS 8 ^e (75)	1 737	Bureaux	LA SOCIÉTÉ L'ESPACE
33, avenue de Wagram PARIS 17 ^e (75)	410	Bureaux	NATIONAL UTILITY SERVICE
Autres	1 276		3 locataires
TOTAL	5 518		2 158 K€ de loyers, soit 3,2% des loyers de la SCPI

Les principaux renouvellements de l'année 2022 concernent :

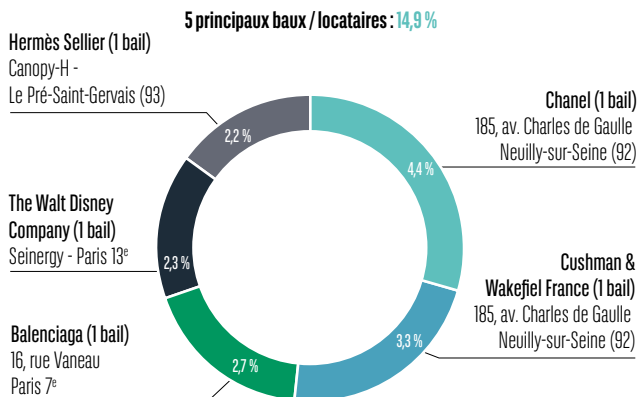
- **17-31, quai Panhard et Levassor – PARIS 13^e** : renouvellement du bail avec la société ATLAS SOUTENIR LES COMPÉTENCES pour une durée ferme de 6 années à compter du 1^{er} juillet 2022.
- **16, rue d'Artois – PARIS 8^e** : renouvellement bail dérogatoire avec la société LA SOCIÉTÉ L'ESPACE jusqu'au 28 février 2023. À partir de cette date, votre SCPI entamera une restructuration lourde de l'immeuble.



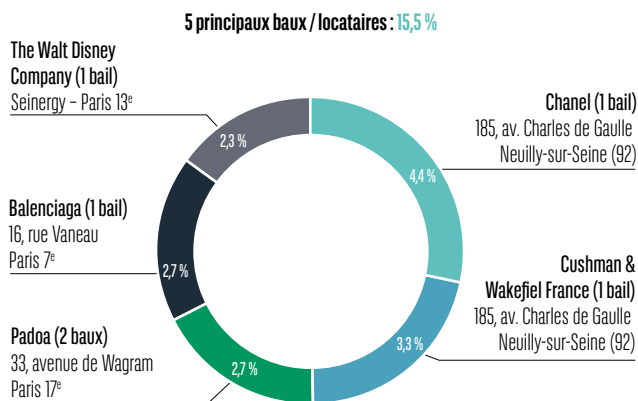
RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2022, les 5 principaux baux concentrent 14,9% des revenus potentiels d'Accès Valeur Pierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.



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 2022, les 5 principaux locataires correspondent aux 5 principaux baux et représentent 15,5% des revenus potentiels de votre SCPI.



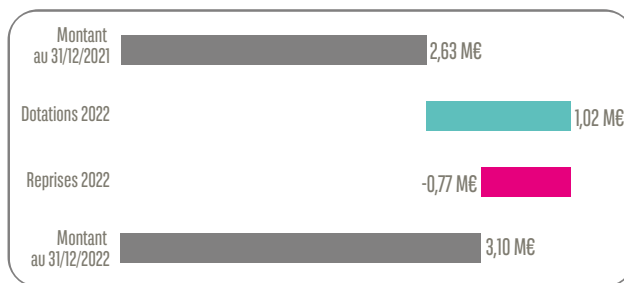
PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 2,63 M€ au 31 décembre 2021 à 3,10 M€ au 31 décembre 2022 (soit 4,6% des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 1,24 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- Des reprises de dépréciation de 0,75 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2021) ;
- Les reprises de dépréciation à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2021 sont non significatives.



IMPAYÉS ET CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé (en K€)	Commentaire
Centre Commercial Mèrignac Soleil BORDEAUX (33)	415	Retards de paiement de divers locataires
49-51-53, rue de Provence PARIS 9 ^e (75)	311	Suspension du loyer suite à un incendie
112-114, rue Cardinet PARIS 17 ^e (75)	305	Contentieux avec le locataire CD&B
58, avenue d'Iena PARIS 16 ^e (75)	202	Retard de paiement du locataire IMSER
68, rue Marjolin LEVALLOIS-PERRET (92)	192	Retard de paiement du locataire MYMEDIA
65 autres dossiers	1 672	
Total	3 096	

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 2022, 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	196 M€	-	196 M€
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Sur l'année 2022, votre SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt direct ou indirect.

Ainsi au 31 décembre 2022, votre SCPI comptabilise 196 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 25 M€, la Société Générale pour 20 M€ et enfin la Deutsche PfandBriefbank pour 80 M€. Toutes ces dettes sont à taux fixe (au taux moyen de 1,1%).

Votre SCPI dispose également d'une ligne de crédit renouvelable à taux variable de 60 M€ auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel. Au 31 décembre 2022, cette facilité n'est pas utilisée.



En 2023, aucun emprunt n'arrivera à maturité. Par ailleurs, les échéances des emprunts sont échelonnées entre septembre 2024 et mars 2030.

Au 31 décembre 2022, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élevaient respectivement à 107% selon la méthode brute et à 111% selon la méthode de l'engagement.

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 43 de ce rapport.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

Le résultat agrégé inclut le résultat de la SCPI et celui des filiales (pondéré par le pourcentage de détention) et se présente comme suit :

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	69,1	0,8	69,9
Charges non récupérables	69,1	0,8	69,9
Travaux non récupérables et gros entretien	(6,4)	-	(6,4)
Impact des douteux	(2,1)	-	(2,1)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	(6,8)	-	(6,8)
Autres charges d'exploitation	(2,7)	-	(2,7)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(2,3)	-	(2,3)
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	-	1,2	1,2
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	0,5	-	0,5

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 56,9 M€ (24,26 € par part) en 2021 à 49,8 M€ (20,82 € par part) en 2022, soit une baisse de 7,1 M€ (12,5%).

Les recettes locatives passent de 61,2 M€ (soit 61% des recettes globales) en 2021 à 67,0 M€ (soit 69% des recettes globales) en 2022. Cette hausse de 5,8 M€ s'explique par l'impact positif des signatures de baux intervenues en fin d'année 2021, principalement sur les immeubles 16-18, rue Vaneau – PARIS 7^e (75), 49-51-53, rue de Provence – PARIS 9^e (75) et 185, avenue Charles de Gaulle – NEUILLY-SUR-SEINE (92).

Les produits de participations passent de 13,8 M€ en 2021 (soit 14% des recettes globales) à 0,88 M€ soit 1% des recettes globales en 2022. Ils comprennent les dividendes et intérêts financiers reçus de l'OPPCI REAF. Cette baisse significative s'explique par une distribution exceptionnelle en 2021 suite à la vente de l'immeuble Bords de Seine 2 en décembre 2020.

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2022, la distribution brute s'est élevée à 26,25 € par part (contre 24,92 € par part en 2021) et comprend la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé (pour 0,25 €/part). Les distributions se sont élevées à 26,00 €/part en 2022, dont 2,00 €/part prélevés sur la prime de fusion (permettant de distribuer aux associés une partie des plus-values de cessions d'immeubles).

Le résultat net de l'exercice 2022 s'établissant à 20,82 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 2,94 € par part a été effectué.

(DISTRIBUTION EN € PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
23,4516 €	0,5484 €	24,00 €	2,00 €	0,2453 €	26,2453 €	91,4%	8,6%

⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30% : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2%. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,79488 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8%) et 1,06812 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2%). Ces retenues à la source (0,37 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-value sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-values. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽⁴⁾ La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

⁽⁵⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

La SCPI Accès Valeur Pierre ayant été à capital fixe au 1^{er} janvier 2022, ce sont les règles des SCPI à capital fixe qui s'appliquent pour le calcul du taux de distribution, selon le référentiel de l'ASPIM. Le taux de distribution de la SCPI (applicable depuis le 1^{er} janvier 2022) 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 2022 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de **l'année précédente (2021)** sur le marché secondaire.

À fin 2022, pour votre SCPI Accès Valeur Pierre, ces indicateurs se présentent de la façon suivante :

Dividende versé au titre de l'année (a)	26,25 €
Prix acheteur moyen 2021 (b)	589,30 €
Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a) / (b)	4,45% (dont part des revenus non récurrents = 8,56%)

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Pour rappel, l'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022. Il s'agit du **rendement global immobilier**, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a)	4,45%
Variation Valeur de réalisation 2022 vs. valeur de réalisation 2021 (b)	-0,79%
Rendement global immobilier (a) + (b)	3,66%

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Date d'ouverture du capital : 12 septembre 2022 / Nominal de la part 259 €

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2022	547 391 982	40 811 599 €	2 390 358	25 007	840,00 € ⁽³⁾	5 570 055 €

(1) Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

(3) 840 € à compter du 12/09/2022.

Le montant de la collecte (nette de retrait) de l'année s'élève à 40,8 M€.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Sur la période du 1^{er} janvier 2022 jusqu'à la suspension définitive du marché secondaire le 12 mai 2022 :

Transactions réalisées en 2022 (jusqu'au 12 mai 2022)

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
13 613	604 €

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2018	63 535	2,7	NS	3 984	1 240 028 €
2019	57 061	2,4	NS	3 166	1 233 424 €
2020	36 222	1,5	NS	13 742	846 785 €
2021	53 408	2,3	NS	807	1 139 857 €
2022	13 613	0,6	NS	NS	328 307 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022	Depuis le 12/09/2022
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	501,82 €	490,00 €	594,00 €	541,89 €	569,00 €	840,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	492 €	544 €	588 €	537 €	604 €	-
Prix acheteur moyen correspondant	541 €	598 €	645 €	589 €	664 €	-
Dividende versé au titre de la période	24,00 €	24,00 €	24,00 €	24,92 € ⁽³⁾	26,25 € ⁽³⁾	
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	4,44 %	4,02 %	3,72 %	3,86 %	4,45 %	
Report à nouveau cumulé par part	21,82 €	19,56 €	18,91 €	18,67 €	15,97 €	

⁽¹⁾ Comprend un montant de 5,30 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, versée dans les conditions décidées en assemblée du 22 juin 2017.

⁽²⁾ Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 et 2022 au taux de distribution tel que défini précédemment.

⁽³⁾ Distribution brute.



ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Résolutions à caractère ordinaire présentées lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes;
- 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 réglementées et de celles-ci;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice;
- 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 2022;
- Autorisation de paiement de l'impôt sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance;
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire.



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

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	29,61	95,39%	27,96	98,11%	27,95	88,59%	27,11	84,59%	29,24	102,17%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,43	4,61%	0,54	1,89%	3,60	11,41%	4,94	15,41%	-0,62	-2,17%
Total revenus	31,04	100,00%	28,50	100,00%	31,55	100,00%	32,05	100,00%	28,62	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,04	9,79%	3,00	10,53%	2,90	9,19%	2,76	8,61%	2,89	10,10%
Autres frais de gestion	1,64	5,28%	2,03	7,12%	1,97	6,24%	2,85	8,89%	2,50	8,74%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,65	2,09%	0,71	2,49%	0,77	2,44%	0,89	2,78%	1,60	5,59%
Charges locatives non récupérées	0,74	2,38%	0,54	1,89%	1,04	3,30%	1,02	3,18%	1,06	3,70%
Sous-total charges externes	6,07	19,54%	6,28	22,03%	6,68	21,17%	7,52	23,46%	8,05	28,13%
Amortissements nets										
patrimoine										
autres		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Provisions nettes										
pour gros entretiens	-0,17	-0,55%	-0,01	-0,04%	1,25	3,96%	0,51	1,59%	-0,89	-3,11%
autres ⁽²⁾	0,22	0,71%	0,48	1,68%	0,27	0,86%	-0,24	-0,75%	0,21	0,73%
Sous-total charges internes	0,05	0,16%	0,47	1,64%	1,52	4,82%	0,27	0,84%	-0,68	-2,38%
Total charges	6,12	19,70%	6,75	23,67%	8,20	25,99%	7,79	24,30%	7,37	25,75%
Résultat courant	24,92	80,30%	21,75	76,33%	23,35	74,01%	24,26	75,70%	21,25	74,25%
Variation report à nouveau	0,92	2,96%	-2,25	-7,89%	-0,65	-2,06%	-0,24	-0,75%	-2,75	-9,61%
Revenus distribués avant prélèvement	24,00	77,34%	24,00	84,22%	24,00	76,07%	24,50	76,45%	24,00	83,86%
Revenus distribués après prélèvement	23,54	75,84%	23,70	83,14%	22,74	72,08%	22,64	70,63%	23,84	83,28%

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.



DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	2 387 767,80	206 838,75	78 227,91	175 128,98	174 663,02	1 959 747,89
Nombre de factures	483					
% des achats de l'exercice	7,55%	0,65%	0,25%	0,55%	0,55%	6,20%
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total						
Montant TTC	2 387 767,80	206 838,75	78 227,91	175 128,98	174 663,02	1 959 747,89
Nombre de factures	483					
% des achats de l'exercice	7,55%	0,65%	0,25%	0,55%	0,55%	6,20%

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	8 195 211,89	1 178 649,48	439 351,56	1 090 554,97	1 031 924,32	5 633 381,04
Nombre de factures	729					
% du CA de l'exercice	8,12%	1,17%	0,44%	1,08%	1,02%	5,58%
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total						
Montant TTC	8 195 211,89	1 178 649,48	439 351,56	1 090 554,97	1 031 924,32	5 633 381,04
Nombre de factures	729					
% du CA de l'exercice	8,12%	1,17%	0,44%	1,08%	1,02%	5,58%



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	1 274 422 600,73
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	37 194 634,32
Valeur comptable	-164 107 714,79
Soit pour une part	480,06 €

Valeur comptable (résultant du bilan)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 908 889 750,00
Valeur vénale des participations (expertise)	22 540 762,50
Valeur avance sur comptes courants	10 497 634,32
Valeur nette des autres actifs	-164 107 714,79
Valeur de réalisation	1 777 820 432,03
Soit pour une part	743,75 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	1 777 820 432,03
Frais d'acquisition	143 315 606,25
• sur immeubles	1 127 038,13
• sur titres	144 442 644,38
Commission de souscription	230 712 906,31
Valeur de reconstitution	2 152 975 982,72
Soit pour une part	900,69 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	602 068 821,89	40 811 598,50	642 880 420,39
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-27 709 606,07	-6 474 149,98	-34 183 756,05
+ Prime de fusion	627 686 201,31	-	627 686 201,31
- Frais prélevés sur la prime de fusion	-37 364 505,79	-4 659 848,00	-42 024 353,79
- Achats + cessions d'immeubles (directs ou indirects)	-1 196 171 866,31	-75 793 228,86	-1 271 965 095,17
+ +/- Values sur cessions d'immeubles	-116 655 038,54	31 603 983,51	-85 051 055,03
- Agencements	-42 799 647,61	745 327,32	-42 054 320,29
SOLDE	-190 945 641,12	-13 766 317,51	-204 711 958,63





31, rue des Colonnes du Trône - Paris 12^e (75)

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE
Risk Manager



Laurent SALOTTI
Responsable Conformité et
Contrôle interne

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« 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 REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de REIM France sont :

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^e niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^e niveau – inspection générale de BNP Paribas);

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.



La première ligne de défense 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 :

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable 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 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 ». Les stress-tests 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 REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de votre SCPI.

• 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 REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de 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 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 REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent 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^e 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 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 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA,
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,

■ Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite 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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23% de la masse salariale aux preneurs de risques (18% de la rémunération fixe totale de la société et 47% de la rémunération variable totale de la société).



LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Xavier-François DECROCQ
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2022, votre conseil de surveillance s'est réuni à cinq 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 :

TRANSFORMATION EN SCPI À CAPITAL VARIABLE

Depuis le 12 septembre 2022, Accès Valeur Pierre est devenue une SCPI à capital variable. Il est désormais possible de souscrire des parts de la SCPI à un prix connu. La part est aujourd'hui à l'acquisition à 840 € et à la vente à 765 €. Au titre de 2022, la SCPI a réalisé une collecte nette de 40,8 M€. Cette collecte va permettre de procéder à de nouvelles acquisitions ou de financer des travaux d'investissement.

Votre Conseil veillera à ce que la collecte future reste maîtrisée par la société de gestion et n'entraîne pas une dilution excessive des porteurs de parts actuels.

SUIVI DE LA STRATÉGIE DE LA SCPI

Le Conseil continue à 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 du patrimoine existant et la création de valeur afin de répondre aux attentes du marché ;
- L'acquisition de lots de copropriété permettant de détenir la pleine propriété des actifs du portefeuille.

GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

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

- En 2022, deux immeubles situés dans des localisations non stratégiques pour la SCPI (Noisy-Le-Grand et Créteil) ont été cédés pour un prix net vendeur de 10,9 M€. Un immeuble situé à Paris intra-muros et présentant une valorisation élevée a également été arbitré pour 44,1 M€ net vendeur. Cette vente a permis de générer une plus-value très significative, de l'ordre de 38 M€ ;
- En parallèle, l'acquisition de deux nouveaux immeubles et de deux plateaux de bureaux situés à Paris intra-muros illustrent la politique d'investissement d'Accès Valeur Pierre.

Les travaux ont fait, par ailleurs, l'objet d'un suivi attentif de votre conseil de surveillance :

- 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.

RÉSULTATS 2022

Le résultat est en baisse de 7,1 M€ (-3,44 €/part) par rapport à celui de 2021. Cette baisse était anticipée et s'explique notamment par la diminution des produits de participations. Ces derniers sont passés de 13 771 K€ en 2021 à 884 K€ en 2022 suite à la vente de l'immeuble Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux en 2020.

À fin 2022, le report à nouveau s'élève à 15,97 €/part, soit l'équivalent de plus de 7 mois de distribution. Cette réserve doit permettre de contribuer à compléter ponctuellement la distribution.



VALEURS DE LA SCPI

En 2022, les valeurs d'expertise à périmètre constant se sont maintenues par rapport à 2021 dans un contexte où la hausse des taux directeurs décidés par les banques centrales exerce des pressions négatives sur les prix de l'immobilier.

Enfin, la distribution est en hausse à 26,00 € par part, incluant notamment 2,00 € par part prélevés sur la prime de fusion. Le taux de distribution sur la valeur de marché atteint 4,45%.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors des réunions du Conseil de Surveillance, la société de gestion présente au conseil de surveillance l'activité du trimestre, notamment les acquisitions et les arbitrages réalisés ou en projet, les opérations de restructuration, les mouvements locatifs, l'évolution du taux d'occupation financier, l'état de commercialisation des surfaces vacantes, les principaux risques locatifs, le recouvrement des loyers, l'endettement, les prévisions de distribution et le marché des parts.

Les mandats de cinq membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de la présente Assemblée Générale. 23 candidats se présentent à vos suffrages pour vous représenter.

Cinq membres sortants (Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE, Monsieur Claude BOULAND, monsieur Xavier-François DECROCQ, Monsieur Paul LOURADOUR et la SACRA représentée par Monsieur Stève BAUMANN) 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.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire.

Pour le conseil de surveillance

Le Président

Xavier-François DECROCQ

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 la note « 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. 823-10-1 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 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 10 mai 2023

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé

LES 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 2022

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 avisés 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 monétaire et financier.

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 2022, un montant de 5 615 173,59 € 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 2022, un montant de 6 756 724,96 €.



Commission d'acquisition ou de cession 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 SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% hors taxes
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% hors taxes
Produit des ventes > à 10%	2% hors taxes

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié hors taxes à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié hors taxes suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- si la vente porte sur des titres détenus par la 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 2022, un montant de 1 376 000 € 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 2022.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail civil pour l'immeuble l'Européen, situé à Rueil-Malmaison (92), avec une date d'effet au 1^{er} juillet 2017. À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 13 426,12 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2022;
- 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 1 173 319,21 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2022.
- 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^{er} avril 2019. À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 85 771,21 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 10 mai 2023

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 276 831 170,01	1 908 889 750,00	1 201 783 268,47	1 871 449 250,00
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	1 259 730 127,62	1 891 829 750,00	1 191 680 123,02	1 861 859 250,00
Immobilisations en cours	17 101 042,39	17 060 000,00	10 103 145,45	9 590 000,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-2 408 569,28		-4 485 548,88	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-2 408 569,28		-4 485 548,88	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	26 697 000,00	22 540 762,50	26 697 000,00	18 214 635,00
Immobilisations financières contrôlées	26 697 000,00	22 540 762,50	26 697 000,00	18 214 635,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 301 119 600,73	1 931 430 512,50	1 223 994 719,59	1 889 663 885,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	10 497 634,32	10 497 634,32	10 894 659,60	10 894 659,60
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	10 894 659,60	10 894 659,60
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	670 636,22	670 636,22	685 225,32	685 225,32
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	670 636,22	670 636,22	685 225,32	685 225,32
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	42 288 035,20	42 288 035,20	43 709 581,60	43 709 581,60
Locataires et comptes rattachés	10 730 138,83	10 730 138,83	12 250 362,70	12 250 362,70
Locataires douteux	5 899 438,46	5 899 438,46	4 451 935,62	4 451 935,62
Dépréciations des créances douteuses	-3 096 356,10	-3 096 356,10	-2 627 779,28	-2 627 779,28
Autres créances	28 754 814,01	28 754 814,01	29 648 369,56	29 648 369,56
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	2 957 642,76	2 957 642,76
Fournisseurs débiteurs	1 956 445,88	1 956 445,88	657 403,56	657 403,56
Fournisseurs, avoirs à recevoir	46 260,83	46 260,83	40 684,10	40 684,10
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	4 351 800,33	4 351 800,33	4 624 822,23	4 624 822,23
Débiteurs divers	22 400 306,97	22 400 306,97	21 367 816,91	21 367 816,91
Provision pour dépréciations des créances			-13 307,00	-13 307,00



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	63 783 731,40	63 783 731,40	90 940 762,04	90 940 762,04
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	48 783 731,40	48 783 731,40	90 940 762,04	90 940 762,04
Placements - dépôts à terme	15 000 000,00	15 000 000,00		
TOTAL III	106 742 402,82	106 742 402,82	135 335 568,96	135 335 568,96
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-330 000,00	-330 000,00	-330 000,00	-330 000,00
DETTES	-281 960 926,92	-281 960 926,92	-288 967 625,12	-288 967 625,12
Dettes financières	-212 491 394,53	-212 491 394,53	-212 698 591,09	-212 698 591,09
Dettes d'exploitation	-953 313,09	-953 313,09	-543 755,86	-543 755,86
Dettes diverses	-68 516 219,30	-68 516 219,30	-75 725 278,17	-75 725 278,17
Dettes fiscales	-2 784 824,10	-2 784 824,10	-3 299 304,82	-3 299 304,82
Fournisseurs d'immobilisation	-5 981 422,88	-5 981 422,88	-12 994 059,73	-12 994 059,73
Locataires créditeurs	-15 864 105,03	-15 864 105,03	-13 917 520,40	-13 917 520,40
Associés, dividendes à payer	-21 155 742,88	-21 155 742,88	-19 397 311,40	-19 397 311,40
Associés, opérations sur capital	-206 050,00	-206 050,00	-	-
Créditeurs divers	-22 524 074,41	-22 524 074,41	-26 117 081,82	-26 117 081,82
TOTAL IV	-282 290 926,92	-282 290 926,92	-289 297 625,12	-289 297 625,12
			V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	
Charges constatées d'avance	10 048 631,89	10 048 631,89	9 242 112,80	9 242 112,80
Produits constatés d'avance	-51 638,16	-51 638,16	-63 138,16	-63 138,16
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	1 443 815,58	1 443 815,58	1 711 226,66	1 711 226,66
TOTAL V	11 440 809,31	11 440 809,31	10 890 201,30	10 890 201,30
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 147 509 520,26		1 091 817 524,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 777 820 432,03		1 757 486 689,74

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	536 855 921,00	-	10 536 061,00	547 391 982,00
Capital souscrit	536 855 921,00	-	10 536 061,00	547 391 982,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	627 824 990,34	-	19 141 539,52	646 966 529,86
Prime d'émission ou de fusion	692 899 102,20	-	30 275 537,50	723 174 639,70
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-65 074 111,86	-	-11 133 997,98	-76 208 109,84
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-116 655 038,54	-	31 603 983,51	-85 051 055,03
RÉSERVES	23 248,47	-	-	23 248,47
REPORT À NOUVEAU	44 331 468,62	-563 065,56	858 976,39	44 627 379,45
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-563 065,56	563 065,56	-6 448 564,49	-6 448 564,49
Résultat de l'exercice	56 873 484,94	-56 873 484,94	49 762 119,51	49 762 119,51
Acomptes sur distribution	-57 436 550,50	57 436 550,50	-56 210 684,00	-56 210 684,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 091 817 524,33	-	55 691 995,93	1 147 509 520,26



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS IMMOBILIERS	90 097 447,17	98 205 476,14
LOYERS	67 012 977,15	61 240 659,19
PRODUITS ANNEXES	1 416 050,58	2 884 136,22
Produits annexes	1 415 930,76	2 873 153,99
Autres produits de gestion courante	119,82	10 982,23
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	671 880,00	12 860,00
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	884 870,59	13 770 994,60
REPRISES DE PROVISIONS	4 431 780,87	5 799 450,87
Reprises sur provisions pour gros entretiens	3 658 838,88	4 575 928,34
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	772 941,99	1 223 522,53
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	5 638 237,53	5 650 666,16
Primes d'assurance	57 346,49	58 970,26
Taxes foncières	2 955 308,06	2 854 849,83
Taxes sur les bureaux	2 625 582,98	2 736 846,07
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	10 041 650,45	8 846 709,10
Taxes locatives	997 300,60	901 114,97
Charges locatives	9 044 349,85	7 945 594,13
CHARGES IMMOBILIÈRES	29 041 005,60	30 577 876,08
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	15 679 887,98	14 497 375,26
Primes d'assurance	57 346,49	58 970,26
Taxes foncières	2 955 308,06	2 854 849,83
Taxes sur les bureaux	2 625 582,98	2 736 846,07
Taxes locatives	997 300,60	901 114,97
Charges locatives	9 044 349,85	7 945 594,13
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	2 198 400,69	1 840 094,44
Entretiens, réparations	1 762 000,09	1 222 862,83
Travaux refacturables	436 400,60	617 231,61
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	1 983 341,94	863 294,73
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 355 996,90	6 596 558,38
SERVICES EXTÉRIEURS	2 398 319,05	2 475 008,62
Loyer bail à construction	132 957,41	127 623,41
Charges locatives non récupérées	2 088 641,63	2 028 631,67
Primes d'assurance	176 720,01	318 753,54
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	2 079 380,69	2 258 016,29
Commissions et honoraires	2 010 917,28	2 208 725,12
Frais de contentieux	63 513,41	49 291,17
Publicité, insertions	4 950,00	-
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	1 878 297,16	1 863 533,47
Impôts fonciers	779 002,41	819 382,96
Taxes locatives	175 997,65	220 618,42
Taxes sur les bureaux	922 209,10	821 359,09
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	1 088,00	2 173,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	1 581 859,28	5 756 520,62
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 241 518,81	1 024 032,65
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 241 518,81	1 024 032,65
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	61 056 441,57	67 627 600,06



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	7 004 980,59	2 291 510,63
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	13 307,00	4 720,88
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	370 000,00
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	6 991 673,59	1 916 789,75
CHARGES D'EXPLOITATION	16 448 836,79	10 894 318,14
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	13 765 451,78	6 745 144,63
Commission de gestion	6 773 778,19	6 469 644,63
Commission de souscription	5 615 173,59	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 376 500,00	275 500,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	722 158,63	2 307 361,69
SERVICES EXTÉRIEURS	232 197,70	1 872 343,98
Honoraires	161 237,72	351 356,94
Frais d'actes	-	979 398,16
Services bancaires	49 586,27	521 557,28
Cotisations et contributions	21 373,71	20 031,60
IMPÔTS ET TAXES	489 960,93	435 017,71
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	478 448,00	419 543,00
TVA non récupérable	11 512,93	15 474,71
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	1 693 815,30	1 589 657,94
Frais de tenue de conseils et assemblées	302 328,50	347 203,39
Pertes sur créances irrécouvrables	19 883,17	446,84
Autres charges de gestion courante	1 371 603,63	1 242 007,71
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	267 411,08	238 846,88
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	-	13 307,00
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	13 307,00
Dotations aux provisions pour risques et charges		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-9 443 856,20	-8 602 807,51
PRODUITS FINANCIERS	4 123,56	-
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	4 123,56	-
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	2 344 189,08	2 194 257,29
Charges d'intérêts des emprunts	2 216 997,23	2 066 516,77
Charges d'intérêts des comptes courants	127 191,85	127 740,52
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-2 340 065,52	-2 194 257,29
PRODUITS EXCEPTIONNELS	522 954,03	42 958,30
Produits exceptionnels	522 954,03	42 958,30
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	33 354,37	8,62
Charges exceptionnelles	33 354,37	8,62
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	489 599,66	42 949,68
TOTAL DES PRODUITS	97 629 505,35	100 539 945,07
TOTAL DES CHARGES	47 867 385,84	43 666 460,13
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	49 762 119,51	56 873 484,94



FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2022 il a été décidé de la transformation d'Accès Valeur Pierre, de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

La collecte nette sur l'exercice qui s'est élevée à 40 811 598,50 euros.

La date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement.

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet événement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie. L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

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 2022, 2,82% 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 contrôlées 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

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2022 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'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :

La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,80% TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022).

Le taux appliqué en 2022 est de 9,00% HT.

Conformément à l'article 17 des statuts, afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements, la Société de gestion perçoit 8,93% hors taxes du prix de souscription (soit 10,716% TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022).

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	Sur les ventes
Produit des ventes <= à 3,5%	2,5% HT
Produit des ventes > à 3,5% et <= à 10%	2,25% HT
Produit des ventes > à 10%	2% HT

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	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	1 180 289 687,57	85 971 625,80		20 566 344,47	1 245 694 968,90
Frais d'acquisitions	11 390 435,45	2 644 723,27			14 035 158,72
Immobilisations en cours	9 640 000,00	6 989 000,00			16 629 000,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	463 145,45	8 896,94			472 042,39
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	1 201 783 268,47	95 614 246,01	-	20 566 344,47	1 276 831 170,01
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 201 783 268,47	95 614 246,01	-	20 566 344,47	1 276 831 170,01
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	10 894 659,60	411 605,59		808 630,87	10 497 634,32
Total	37 591 659,60	411 605,59	-	808 630,87	37 194 634,32
Titres, parts et actions des entités non contrôlées					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées					
Total	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 239 374 928,07	96 025 851,60	-	21 374 975,34	1 314 025 804,33



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 177 137 930,99	1 779 879 750,00	1 109 102 640,35	1 747 107 750,00
Commerces	82 592 196,63	111 950 000,00	82 577 482,67	114 751 500,00
Entrepôts et locaux d'activité	-	-	-	-
Total	1 259 730 127,62	1 891 829 750,00	1 191 680 123,02	1 861 859 250,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	17 101 042,39	17 060 000,00	10 103 145,45	9 590 000,00
Total	17 101 042,39	17 060 000,00	10 103 145,45	9 590 000,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées				
Bureaux	26 697 000,00	22 540 762,50	26 697 000,00	18 214 635,00
Total	26 697 000,00	22 540 762,50	26 697 000,00	18 214 635,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 303 528 170,01	1 931 430 512,50	1 228 480 268,47	1 889 663 885,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Provision 2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	3 538 838,88				3 538 838,88	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	477 600,00		824 902,20			1 302 502,20
Dépenses prévisionnelles sur 2024	346 950,00		695 877,08		120 000,00	922 827,08
Dépenses prévisionnelles sur 2025	122 160,00		61 080,00			183 240,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-					-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-					-
TOTAL GÉNÉRAL	4 485 548,88	-	1 581 859,28	-	3 658 838,88	2 408 569,28

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

Désignation	SPPICAV REAL ACCESS FUND			
	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 260 034,20	31 510 129,33	22 260 034,20	27 410 128,70
Dettes		-10 517 153,76		-10 917 755,74
Autres actifs				
Disponibilités	4 436 965,80	1 547 786,92	4 436 965,80	1 722 262,04
Autres passifs				
Total	26 697 000,00	22 540 762,50	26 697 000,00	18 214 635,00
Compte Courant	10 497 634,32	10 497 634,32	10 894 659,60	10 894 659,60
Total	10 497 634,32	10 497 634,32	10 894 659,60	10 894 659,60
TOTAL GÉNÉRAL	37 194 634,32	33 038 396,82	37 591 659,60	29 109 294,60

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	22 540 762,50			45 091 478,47	50,00%
Total	26 697 000,00	22 540 762,50	-	-	45 091 478,47	50,00%



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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds de roulement syndics	670 636,22	685 225,32
Total	670 636,22	685 225,32

Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	196 117 423,95	196 117 423,95
Dépôts de garantis versés	16 373 970,58	16 581 167,14
Total	212 491 394,53	212 698 591,09

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 31/12/2021
Refinancement de créance LE CRÉDIT LYONNAIS	CRÉDIT LYONNAIS 7 ans ⁽¹⁾	14/02/2019	14/02/2026	1,24%	71 000 000,00	71 000 000,00	71 000 000,00
17-35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais	LA BANQUE POSTALE 6 ans ⁽²⁾	26/06/2019	26/06/2025	0,70%	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
170, boulevard du Montparnasse - Paris	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 5 ans ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	31/03/2021	31/03/2030	1,105 % ⁽⁶⁾	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans ⁽⁵⁾	17/05/2021	17/05/2025	⁽⁷⁾	60 000 000,00	-	-
Total							196 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							117 423,95
TOTAL GÉNÉRAL							196 117 423,95

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 35 500,00 €.

⁽²⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 6 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 16 666,68 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 6 000,00 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 160 862,40 €.

⁽⁵⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2022, la charge supportée a été de 48 382,00 €.

⁽⁶⁾ 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 (10) de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 0,60%.

⁽⁷⁾ 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 ⁽⁸⁾ de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 0,58%.

⁽⁸⁾ Euribor : Euro interbank offered rate. 1,872% au 31 décembre 2022.



Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	-	116 000 000,00	80 000 000,00	196 000 000,00
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	-	116 000 000,00	80 000 000,00	196 000 000,00
Emprunts à taux variables	-	-	-	-
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total	-	116 000 000,00	80 000 000,00	196 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2022
Avances et acomptes versés sur commande	-
Fournisseurs débiteurs	1 956 445,88
Fournisseurs, avoirs à recevoir	46 260,83
Créances fiscales	4 351 800,33
Appels de charges syndics et ADB	20 899 968,83
Charges avancées en attente de remboursement	946 112,59
Quote part Indivisaire à recevoir	554 225,55
Total	28 754 814,01

Détail des dettes diverses	31/12/2022
Dettes fiscales	2 784 824,10
Fournisseurs d'immobilisation	5 981 422,88
Locataires créditeurs	15 864 105,03
Associés / Dividendes à payer	21 155 742,88
Acomptes sur charges refacturées	20 899 968,83
Compte d'attente « marché des parts »	218 234,12
Quote part Indivisaire à reverser	546 603,48
Impôt sur plus-values à régulariser	608 399,90
Trop perçus sur souscription	100,00
Fonds reçus sans BS	205 950,00
Créditeurs divers	250 868,08
Total	68 516 219,30

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 547 391 982,00 € divisé en 2 390 358 parts de 229,00 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2021	536 855 921,00
Mouvements de l'exercice	10 536 061,00
Souscriptions : 74 859 parts	17 142 711,00
Retraits : 28 850 parts	-6 606 650,00
Solde au 31 décembre 2022	547 391 982,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2021	692 899 102,20
Mouvements de l'exercice	30 275 537,50
Souscriptions : 74 859 parts	45 738 849,00
Retraits : 28 850 parts	-15 463 311,50
Solde au 31 décembre 2022	723 174 639,70



PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2021	-65 074 111,86
Mouvements de l'exercice	-11 133 997,98
Commission de souscription	-5 615 173,59
Régularisation prélèvement sur prime RAN	-858 976,39
Distributions de prime de fusion	-4 659 848,00
Solde au 31 décembre 2022	-76 208 109,84

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

Solde au 31 décembre 2021	-116 655 038,54
Sous-total des immeubles vendus	38 012 493,13
Régularisation cession 2019 du 62-72, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	-60 480,00
Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10 Porte de Neuilly - 93160 NOISY-LE-GRAND	-2 269 250,00
4, rue Vélasquez - 75008 PARIS	38 360 088,94
25, chemin des Bassins Europarc - 94000 CRÉTEIL	1 982 134,19
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-6 408 509,62
Remplacements ou renouvellements de la période	-6 408 509,62
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	
Néant	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	-85 051 055,03

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	56 873 484,94
Report à nouveau 2020	44 331 468,62
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	101 204 953,56
Dividende versé	-57 436 550,50
REPORT À NOUVEAU 2021	43 768 403,06

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	212 979,74	271 246,59
conseil de surveillance, remboursement de frais	25 614,69	13 106,43
conseil de surveillance, assurance	6 734,07	5 850,37
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	18 755,31	342,37
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	1 127,86	104,47
Autres charges de gestion courante		
Charges de gestion courante	4 225,05	-21 999,77
Mesures commerciales, accompagnement des baux	1 300 658,58	524 007,48
Protocole transactionnel locataire LAMARCK FS au 43-45, avenue Kléber - PARIS	66 720,00	
Protocole transactionnel locataire CHANEL au 185, avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE		70 000,00
Protocole transactionnel locataire CUSHMAN au 185, avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE		300 000,00
Protocole transactionnel locataire HERMÈS au 17-35, rue Carnot - LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS		370 000,00
Total	1 693 815,30	1 589 657,94



DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	365 116,00	271 284,70
Indemnités d'occupation	48 207,34	320 347,52
Indemnités de remise en état	534 916,16	610 074,10
Travaux refacturés	436 400,60	617 231,61
Indemnités assurances	10 177,00	34 954,61
Indemnités diverses	20 035,76	1 021 250,00
Intérêts de retard locataires	1 077,90	-1 988,55
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires		
Produits annexes perçus		8 447,15
Produits divers de gestion courante	119,82	2 535,08
Total	1 416 050,58	2 884 136,22

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	671 880,00	12 860,00
Total	671 880,00	12 860,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Commissions de souscription	5 615 173,59	
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	1 376 500,00	275 500,00
Étalement frais emprunts		1 641 289,75
Total	6 991 673,59	1 916 789,75

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits financiers		
Produits financiers divers	4 123,56	
Total	4 123,56	-
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	127 191,85	127 740,52
Intérêts sur emprunt	2 216 997,23	2 066 516,77
Total	2 344 189,08	2 194 257,29
RÉSULTAT FINANCIER	-2 340 065,52	-2 194 257,29



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		12 705,93
Dégrèvements de taxes foncières reçus	56 730,00	14 561,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	466 207,00	15 660,00
Produits divers	17,03	31,37
Total	522 954,03	42 958,30
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	33 346,00	
Charges diverses	8,37	8,62
Total	33 354,37	8,62
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	489 599,66	42 949,68

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	1 376 500,00
Commissions de souscription	5 615 173,59
Commissions de gestion	6 773 778,19
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	473 265,00
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	46 260,83	Intérêts courus sur emprunts	117 423,95
Créances locataires et comptes rattachés	1 286 632,06	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 587 603,49
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	207 494,32	Locataires avoirs à établir	1 483 858,12
Créances fiscales	372 184,00	Dettes fiscales	170 123,06
Total	1 912 571,21	Total	7 359 008,62

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 627 779,28	1 241 518,81	754 186,68	18 755,31	3 096 356,10
Dépréciation des créances diverses	13 307,00	-	13 307,00	-	-
Provisions pour risques et charges	330 000,00	-	-	-	330 000,00
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
Total	2 971 086,28	1 241 518,81	767 493,68	18 755,31	3 426 356,10



ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
Hypothèques	
Crédit Lyonnais Promesse d'affectation hypothécaire sur trois immeubles en promesses relatif au refinancement de la créance existante d'un montant de soixante et onze millions d'euros envers ce dernier au 31 décembre 2018, à hauteur de l'encours du prêt en principal majoré de 10% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.	
Deutsche Pfandbriefbank AG Promesse d'affectation hypothécaire 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.	
Cession Dailly	
La Banque Postale Promesse de cession Dailly portant sur les créances professionnelles de l'immeuble 17-35, rue Carnot à Paris.	
Société Générale 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.	
Deutsche Pfandbriefbank AG Promesse de cession de créances à titre de garantie portant sur les loyers toutes taxes comprises et indemnités diverses sur les trois immeubles en hypothèques.	
Covenants bancaires	
La SCPI Accès Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits, les ratios financiers suivants :	
<ul style="list-style-type: none">• La Banque Postale :<ul style="list-style-type: none">- LTV immeuble (Encours du crédit principal / valeur de marché de l'immeuble) : $\leq 65\%$;- LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $\leq 25\%$;- ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 400\%$;- de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) \geq sept cent cinquante millions d'euros.• Société Générale :<ul style="list-style-type: none">- LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $\leq 25\%$;- ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 250\%$.• Crédit Lyonnais :<ul style="list-style-type: none">- LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $< 25\%$;- ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $> 250\%$;- des Immeubles garant $> 120\%$.• Deutsche Pfandbriefbank AG :<ul style="list-style-type: none">- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : $\leq 65\%$;- ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 250\%$;- de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) \geq sept cent cinquante millions d'euros.• Banque Européenne du Crédit Mutuel :<ul style="list-style-type: none">- LTV (Dette Financière Nette / Valeur du patrimoine) : $\geq 30\%$;- ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≤ 3;- de Patrimoine Libre (Encours du Crédit / Valeur du Patrimoine Libre) $\geq 40\%$.	
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 Paris, 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	Montants
Promesse de vente	
8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton – PUTEAUX	7 005 530,00
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 2022 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 3, place de Valois	01/01/12	1 133	7 500 000		2 452	7 502 452		
75002 PARIS 9-11, rue des Marivaux	01/01/09	3 115	20 100 000		2 562	20 102 562		
75005 PARIS 26, rue des Fossés Saint-Jacques	01/01/12	1 057	7 820 000		2 145	7 822 145		
75005 PARIS 68, boulevard St-Marcel 4, rue Scipion	01/01/12	691	3 000 000		962	3 000 962		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/09	1 991	14 400 000		2 472	14 402 472		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/12	3 652	22 700 000		2 846 504	25 546 504		
75008 PARIS 16, rue d'Artois	01/01/12 10/02/22	1 737	16 000 000 436 644	35 800	34 964	16 507 408		
75008 PARIS 4, rue Velasquez vente 2022	28/12/82							
75008 PARIS 80, avenue Marceau	27/06/85 01/01/09 01/01/12	1 169	1 417 776 2 100 000 4 400 000		2 452	7 920 228		
75008 PARIS 52, rue de Monceau	01/01/09	1 576	11 100 000		4 372	11 104 372		
75008 PARIS 79, rue La Boétie	01/01/09	1 741	12 200 000		123 308	12 323 308		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/09	1 466	8 940 000		2 452	8 942 452		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 57,50% en indivision de 1 077 m²	01/01/09 01/01/12	619	3 000 000 1 600 000		2 392	4 602 392		
75008 PARIS 30, av. Franklin Roosevelt	01/01/12	366	2 720 000		75 395	2 795 395		
75009 PARIS 6, bd des Capucines	17/04/86 29/09/20	3 820	4 091 115 36 000 000	35 2 618 656	1 224 171	43 933 978		
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	31 369	20 411 372		
75009 PARIS 45, rue La Fayette	01/01/12	993	5 390 000		20 273	5 410 273		
75012 PARIS 31, rue des Colonnes du Trône	01/01/12	1 243	8 000 000		2 452	8 002 452		
75012 PARIS 16-18, rue des Colonnes du Trône	15/06/22	3 076	32 000 000	315 039	19 204	32 334 243		
75012 PARIS 205, rue de Bercy (Tour Mattéi)	01/01/12	9 664	52 100 000		2 769 316	54 869 316		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot 34% en indivision de 2 025 m²	01/01/12	688	4 386 000		187 361	4 573 361		
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/85	5 332	5 168 022		406 971	5 574 993		
75013 PARIS 58b, rue du Dessous- des-Berges	01/01/09	4 144	16 000 000		2 662	16 002 662		
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	33 050	59 618 911		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/12	749	5 100 000		962	5 100 962		
75014 PARIS 170, bd du Montparnasse	13/09/19	2 519	39 382 952	820 665	2 472	40 206 089		
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	2 447 293	35 504 021		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/09 01/01/12	1 705	8 640 000 4 427 306		44 927	13 112 234		
75016 PARIS 66, avenue Kléber	01/01/12	300	1 870 000		882	1 870 882		
75016 PARIS 70, avenue Kléber	01/01/12	615	4 320 000		11 874	4 331 874		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/82 03/04/92	1 284	2 673 422		633 017	3 306 440		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/85	612	2 171 525		182 314	2 353 838		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50% en indivision de 3 161 m²	27/12/01	1 580	8 746 762		625 186	9 371 948		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/09	2 680	18 000 000		1 441 664	19 441 664		
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	267 817 991 179	2 472	31 283 669		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/12	370	2 800 000		232	2 800 232		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/12 22/11/22	3 146	13 400 000 12 081 000	892 348	113 383	26 486 731		
75016 Paris 10, place des États-Unis	01/01/12	1 970	16 000 000		2 472	16 002 472		
75017 PARIS 5, place Tristan Bernard	01/01/09	1 235	7 400 000		2 452	7 402 452		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/10 01/01/12 17/12/14	13 376	34 000 000 58 494 679 13 645 067	2 005 624 13 496 857 133	1 066 187	110 082 186		
75017 PARIS 112-114, rue Cardinet	01/01/12	4 460	19 700 000		36 543	19 736 543		
75018 PARIS 17bis, rue Joseph de Maistre 33% en indivision de 1 838 m²	01/01/12	606	2 277 000		15 482	2 292 482		
75018 PARIS 130, rue Mont-Cenis	30/08/22	1 829	21 074 643	375 357		21 450 000		
TOTAL BUREAUX PARIS		107 397	739 238 438	11 773 418	14 429 075	765 440 931	1 195 217 250	1 260 273 500
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/16	65	3 898 650	92 751	2 562	3 993 963		
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/16	137	5 971 350	141 051	882	6 113 283		
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/86	1 271	17 242 365		217 815	17 460 180		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	639	3 400 000		962	3 400 962		
TOTAL COMMERCES PARIS		2 112	30 512 365	233 803	222 221	30 968 389	46 900 000	44 000 000



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/12	4 264	17 170 000		2 140 528	19 310 528		
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/09	2 032	5 500 000		5 871	5 505 871		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/09	2 078	8 000 000		343 693	8 343 693		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/09 30/07/19	3 128	5 600 000 7 072 000	518 745	771 444	13 962 189		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 17-23, rue du Dôme	30/09/13	3 495	18 333 141	111 212	344 121	18 788 474		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre Bail à construction	01/01/12	1 793	3 080 000		4 652	3 084 652		
92120 MONTROUGE Le Miroir 15-17, bd du G ^{al} de Gaulle	01/01/09 01/01/12	4 153	8 800 000 5 320 000		145 066	14 265 066		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur G ^{al} Éboué	01/01/12	1 851	8 700 000		2 472	8 702 472		
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 38 706 130 16 900 000 5 500 000 1 329 093 13 000	6 071 130 500 52 036 42 561 2 150	19 958 165	106 139 705		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/09	1 287	7 900 000		276 080	8 176 080		
92210 SAINT-CLOUD 26, quai Carnot	01/01/12	3 199	11 000 000		1 956	11 001 956		
92300 LEVALLOIS-PERRET 68, rue Marjolin	15/04/08 01/01/12	4 696	12 985 000 10 710 000	131 844	2 701 607	26 528 451		
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/09	3 226	13 600 000		296 382	13 896 382		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/12	2 812	11 530 000		14 398	11 544 398		
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/09	6 757	26 648 041		136 880	26 784 921		
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/12	4 509	16 500 000		223 873	16 723 873		
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton	01/01/12	1 725	7 090 000		522	7 090 522		
93160 NOISY-LE-GRAND Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10, Porte de Neuilly vente 2022								
93210 SAINT-DENIS 8-10, avenue du Stade de France 20% en indivision de 25 061 m²	28/09/15	5 012	29 288 740	12 090	18 362	29 319 192		
93310 LE PRÉ-ST-GERVAIS 17-35, rue Carnot	26/06/19	6 539	49 400 000	1 020 729	2 812	50 423 541		
94000 CRÉTEIL Europarc 25, chemin des Bassins vente 2022								
94120 FONTENAY- SOUS-BOIS Le Péripôle 1 58, avenue Roger Salengro	01/01/12	870	2 260 000		3 622	2 263 622		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
94220 CHARENTON 5, place des Marseillais 57,5 % en indivision de 4 308 m ²	01/01/09 01/01/12	2 322	6 468 750 3 370 000		2 662	9 841 412		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		79 662	382 273 894	2 027 938	27 395 168	411 697 000	551 890 500	519 606 250
COMMERCES autres régions								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	2 559	11 850 000		2 472	11 852 472		
33700 BORDEAUX- MÉRIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 22 746 m ²	01/01/12 01/01/12 21/08/15	3 412	18 225 000 8 074 199 1 366 752		2 912	27 668 863		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/12	2 067	12 100 000		2 472	12 102 472		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		8 038	51 615 951	-	7 856	51 623 807	67 851 500	67 950 000
TOTAL GÉNÉRAL		197 210	1 203 640 649	14 035 159	42 054 320	1 259 730 128	1 861 859 250	1 891 829 750
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		190 221	1 124 436 162	11 425 435	42 035 116	1 177 896 713	1 809 619 250	1 812 780 578

IMMOBILISATIONS EN COURS

BUREAUX paris

75020 PARIS 7-9, rue Frédérick Lemaître	21/12/20	2 309	16 629 000	472 042		17 101 042		
TOTAL BUREAUX PARIS		2 309	16 629 000	472 042	-	17 101 042	9 590 000	17 060 000
TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS		2 309	16 629 000	472 042	-	17 101 042	9 590 000	17 060 000

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 % (4) en indivision de 19 362 m ² Vente 2020			26 697 000			26 697 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		-	26 697 000	-	-	26 697 000	18 214 635	22 540 763
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		-	26 697 000	-	-	26 697 000	18 214 635	22 540 763



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

SPPICAV REAL ACCESS FUND

COMMERCES autres régions

63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brézet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % (6) en indivision de 37 854 m ²	10/11/15	9 274	10 497 634			10 497 634		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		9 274	10 497 634	-	-	10 497 634	10 894 660	10 497 634
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		9 274	10 497 634	-	-	10 497 634	10 894 660	10 497 634

(1) Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants.

(2) Les immeubles d'origine Valeur Pierre Union et Accès Pierre sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 2011.

(3) Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1^{er} janvier 2005.

(4) 50% de l'OPCI, qui détient 82,90% de la SAS Bords de Seine 2.

(5) Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2022 d'un montant de 207 494,32 €.

(6) 50% de l'OPCI, qui détient 49% de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard de Saint-Jean, 1, rue Jules Vernes 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 ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes;
- 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 réglementées et de celles-ci;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice;
- 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 2022;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance;
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire;
- Pouvoir pour formalités.

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 2022 tels qu'ils lui sont présentés.

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 2022.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et donne quitus au conseil de surveillance.

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 2022	49 762 119,51 €
Majoré du report à nouveau	43 768 403,06 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	858 976,39 €
Résultat distribuable	94 389 498,96 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2022	56 210 684,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	38 178 814,96 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 24,00 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1 ^{er} trim 2022	2 ^e trim 2022	3 ^e trim 2022	4 ^e trim 2022
Pour un trimestre entier	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €



SIXIÈME RÉOLUTION

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 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.

Le montant distribué aux porteurs de parts en jouissance 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 2022.

Le montant de la prime de fusion prélevée sur l'exercice 2022 s'est élevée à 4 659 848,00 € soit 2,00 € par part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2022 :

■ valeur comptable 1 147 509 520,26 €
soit 480,06 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2022 :

■ valeur de réalisation 1 777 820 432,03 €
soit 743,75 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2022 :

■ valeur de reconstitution 2 152 975 982,72 €
soit 900,69 € par part

DIXIÈME 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 582 577,00 €;
- 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 269 264,74 €.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, 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 augmentée de ses autres actifs et diminué de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de 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 2023.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

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

Il y a cette année 23 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 2025.

DOUZIÈME 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 suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur ALEXANDRE Jean-Luc
- Monsieur BOULAND Claude
- Monsieur DECROCQ Xavier
- Monsieur LOURADOUR Paul
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA), représentée par Monsieur BAUMANN Stève
- Madame AKOUN Véronique
- Monsieur BAUMLIN Philippe
- Monsieur BAYLE Gilles
- Monsieur BILLON Pierre
- Madame BIZOUARD Laetitia
- Monsieur BRONSART Jean-Luc
- Monsieur CHAPOUTHIER Marc
- Monsieur DENIS François
- Monsieur DISTEL Jean
- Monsieur DUBERNARD Claude
- Monsieur ETIENNE Jean-Marc
- Monsieur KIMMEL Olivier
- Monsieur LEFEVRE Christian
- Monsieur MORILLON Jacques
- Monsieur POUCH Alain
- Monsieur RAEMO Luc
- Madame RAYNAUD-MARTIN Françoise
- Madame ROSSIGNOL Isabelle

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 2025.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de renouveler KPMG S.A. en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

QUATORZIÈME 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.

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

12^e RÉSOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR - 23 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
ALEXANDRE Jean-Luc	61	1 255	renouvellement	2	Gérant de Hedge Fund (Londres) Président d'une société de gestion immobilière internationale (Londres) Enseignant Master finance université de Paris Dauphine Trésorier et board member du Think Tank Euro 50
BOULAND Claude	71	1 451	renouvellement	1	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (23 Ha de vignes) Expert-comptable, commissaire aux comptes Conseil en entreprise Président Accès Valeur Pierre
DECROCQ Xavier	60	324	renouvellement	5	Président puis membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre (assure la veille active et le suivi de la conjoncture immobilière, particulièrement avec la transformation en capital variable) Gestionnaire du patrimoine familial Auditeur IHEDN
LOURADOUR Paul	79	1 006	renouvellement	N/A	Représentée par Monsieur BAUMANN Stève Président du directoire de la SACRA Membre du jury de l'Institut des actuaires intervenant dans l'enseignement supérieur (finance, actuariat, réglementation)
SOCIETE ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA)		13 579	renouvellement	3	
AKOUN Véronique	55	40	nouveau	1	Consultante en finance Membre de l'IFA (Institut Français des Administrateurs)
BAUMLIN Philippe	66	433	nouveau	N/A	Délégué régional CNP Assurances Administration et membre du comité d'audit CNP ASS
BAYLE Gilles	64	40	nouveau	N/A	Commandant du Port de commerce de Caen-Ouistreham Trésorier de l'association des commandants de port de France
BILLON Pierre	69	68	nouveau	1	Retraité Ex Directeur financier de Vinci Construction
BIZOUARD Laetitia	40	595	nouveau	N/A	Ostéopathe et enseignante en ostéopathie Gestion de foncière familiale
BRONSART Jean-Luc	68	276	nouveau	48	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 » depuis 30 ans et de l'OPCI « CERENICIMO + »
CHAPOUTHIER Marc	65	350	nouveau	N/A	Président de la SAS Déchets Environnement (secteur du déchet recyclage) Membres des conseils d'administration de Saint Jean Groupe (agroalimentaire) coté à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle Gérant d'une SCI familiale
DENIS François	28	34	nouveau	N/A	Conseiller en gestion de patrimoine chez Savinianna (Vincennes) depuis 2017 Expertise SCPI : analyse de + de 70 SCPI sur le marché via bulletins trimestriels, rapports annuels, différents échanges avec SDG Participation à de nombreuses assemblées générales (nomment celle d'Accès Valeur Pierre en 2022)
DISTEL Jean	62	236	nouveau	N/A	Photographe
DUBERNARD Claude	78	51	nouveau	N/A	Retraité des Finances publiques (ex receveur des impôts) Commissaire-enquêteur (enquêtes publiques)
ETIENNE Jean-Marc	66	640	nouveau	1	Directeur général de Gardel S.A. (agro-alimentaire) jusqu'à février 2018 Investisseur immobilier en direct, via des foncières et des SCPI
KIMMEL Olivier	45	70	nouveau	3	Investisseur privé, associé de SCPI Membre du conseil de surveillance des SCPI Fructirégions Europe et AEW Paris commerce Vice-président du conseil de surveillance de la SCPI Fructipierre
LEFEVRE Christian	72	167	nouveau	4	Responsable de Centre de Banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardiff assurances Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
MORILLON Jacques	58	128	nouveau	11	Ingénieur Investisseur et bailleur privé
POUCH Alain	72	80	nouveau	3	Pharmacien retraité depuis 5 ans
RAEMO Luc	40	31	nouveau	1	Cadre supérieur dans une société de transport international Investisseur privé via des fonds qui incluent plusieurs SCPI Gestion d'un parc locatif Présent dans le conseil de surveillance d'une autre SCPI
RAYNAUD-MARTIN Françoise	65	141	nouveau	N/A	Cadre supérieur Thalès - Direction des programmes d'innovation de l'activité aéronautique Gestionnaire patrimonial familial, membre d'une SCI familiale
ROSSIGNOL Isabelle	62	89	nouveau	N/A	Sans activité en 2022 Directrice générale déléguée de société de gestion (AEW) de 2016 à 2021

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2023 par le candidat.

*** 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.



GLOSSAIRE

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.

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^{er} 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^{er} 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 OPCI 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.

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.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (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 louée. 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.

ANNEXES ESG / SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1er alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Accès Valeur Pierre

Identifiant d'entité juridique : 969500IKXJKPDX107C84

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie 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 comprends 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 taxinomie.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET / OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Non

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 59,0 % d'investissements durables

- dont 12,3 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dont 46,7 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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 2022, le portefeuille existant ainsi que toutes les nouvelles acquisitions ont été étudié 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 2022 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^e cycle début 2025.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2022
Performance énergétique	kWhEF/m ² .an	142,80
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m ²	10,61
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	100%
Distance aux Transports en commun	nombre d'actifs à -500 m d'un réseau de transports en commun ferré	98%
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	38%
Audit de résilience	nombre d'actifs	2%
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	2%
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	80%

... 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 ou à l'adaptation au changement climatique.

Un total de 59,0% des actifs du fonds ont été considéré comme investissement durable dont 56,9% ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et 2,1% ayant contribué d'une manière substantielle à l'adaptation au changement climatique. La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous. Pour chacun de ces actifs le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAI (« 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 ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
Paris 9 49-53, rue de Provence	3,0%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 36% HQE Bâtiment Durable en Exploitation - Excellent
Boulogne-Billancourt Rue du Dôme	1,1%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 35%
Le Pré Saint-Gervais Canopy	2,1%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 50% Certification BREEAM In-Use - Very Good
Frédéric Lemaître	0,9%	Adaptation au changement climatique Réalisation d'un audit de résilience et mis en place prévu d'un plan d'action
Issy 70, rue Éboué	0,7%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 35%
Levallois-Perret Jules Guesde	0,8%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 30%
Levallois-Perret Marjolin	1,5%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33% Certification HQE Bâtiment en Exploitation - Excellent
Paris Mont-Cenis	1,1%	Atténuation du changement climatique Certification HQE programme et conception/HQE réalisation - Excellent
Nanterre Rue des Trois Fontanot	1,0%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Neuilly-sur-Seine 185, avenue Charles De Gaulle	12,3%	Atténuation du changement climatique Alignement taxonomie Avancement de plan d'action ESG à 41% Certification BREEAM In-Use Excellent
Neuilly-sur-Seine Rue des Poissonniers	0,7%	Atténuation du changement climatique Bâtiment déjà aligné avec la trajectoire du décret tertiaire
Paris 170, boulevard du Montparnasse	1,9%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33% Certifications HQE Conception - Exceptionnelle/ HQE Réalisation - Excellent
Paris 1 Place Valois	0,8%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 42%
Paris 112-114, rue Cardinet	2,1%	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 36%



Paris 16 14, rue Bassano	1,6%	Bâtiment déjà aligné avec la trajectoire du décret tertiaire	Atténuation du changement climatique
Paris 17, rue Tristan Bernard	0,7%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Paris 17 bis, rue Joseph de Maistre	0,2%	Bâtiment déjà aligné avec la trajectoire du décret tertiaire	Atténuation du changement climatique
Paris 2, place de La Madeleine	1,5%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 47%
Paris 26, avenue Victor Hugo	0,4%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33%
Paris 31, Colonne du Trône	0,6%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 80%
Paris 43-45, avenue Kléber	4,4%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33%
Paris 45, rue Lafayette	0,6%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 47%
Paris 47, rue Diderot	0,4%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 47%
Paris 8 52, rue de Monceau	1,2%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 100%
Paris 55, avenue Kléber	1,2%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Paris 58, rue du Dessous des Berges	1,7%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 38%
Paris 6 20, rue du Four	0,2%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Paris 6 29, rue du Four	0,3%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Paris 6, boulevard des Capucines	2,9%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 38%
Paris 66, avenue Kléber	0,2%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 46%
Paris 68, rue Saint-Marcel	0,2%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 44%
Paris 69-71, rue du Chevaleret	1,9%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Paris 6 31, rue Fleurus	1,7%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 35%
Paris 70, avenue Kléber	0,5%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 33%
Paris 79, rue La Boétie	1,0%	Bâtiment déjà aligné avec la trajectoire du décret tertiaire	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 40%
Paris 8 80, avenue Marceau	0,9%	Bâtiment déjà aligné avec la trajectoire du décret tertiaire	Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 31%
Paris 16 92, avenue Kléber	0,7%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 36%
Paris Place des États-Unis	1,6%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 44%
Paris Rue d'Artois	1,2%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 100%
Rueil-Malmaison Becquerel	0,5%		Atténuation du changement climatique Avancement de plan d'action ESG à 80%
Saint Denis Portes de France	1,3%	Réalisation d'un audit de résilience et mis en place prévu d'un plan d'action	Adaptation au changement climatique

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 taxinomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre aux objectifs de contribution substantielle à l'**atténuation du changement climatique** ou à l'**adaptation du changement climatique**.

Un total de 12,3 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxinomie 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 est respecté et validé par une étude thermique.

De plus, l'actif faisant plus de 5000 m², des essais d'étanchéité et une analyse de cycle de vie ont bien été réalisés.

Les critères de DNSH ont été collectés, contrôlés et respectés sur les ressources marines, l'économie circulaire, la prévention et le contrôle de la pollution ainsi que la biodiversité. Les seuils minimaux requis pour le DNSH de chacun de ces objectifs environnementaux a été respecté.

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
NEUILLY-SUR-SEINE 185, AVENUE CHARLES DE GAULLE	12,3%	La demande d'énergie primaire est inférieure d'au moins 10% au seuil établi pour les exigences relatives aux bâtiments

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 taxinomie

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

Les investissements alignés au critère de la taxinomie « 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 taxinomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxinomie, 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 étant 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 ?

BNPP 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.

BNPP REIM prend en compte la pertinence des PAI en fonction du type d'actif immobilier concerné. Ainsi, les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité peuvent varier d'un fonds à l'autre.

BNPP REIM définit les indicateurs PAI obligatoires pour les investissements immobiliers considérés et associés aux principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité comme suit :

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.



Combustibles fossiles (indicateur obligatoire)

Pourcentage des investissements immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production permanents de combustibles fossiles.

La consommation de combustibles fossiles pour la fourniture de chauffage à l'immobilier n'est pas incluse. En outre, le stockage de combustibles fossiles à des fins personnelles (par ex. chauffage au mazout) ainsi que le fioul utilisé pour alimenter les groupes électrogènes est exclu.

L'accent est exclusivement mis sur l'utilisation spécifique des biens respectifs. Les secteurs dans lesquels les locataires individuels (commerciaux) sont actifs (par ex. les bâtiments administratifs des sociétés de gaz naturel) ne sont pas pris en compte.

Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)

Pour le principal indicateur d'impact négatif «inefficacité énergétique», la proportion d'investissements dans des propriétés inefficaces en énergie est déterminée en fonction des effets négatifs sur les facteurs de durabilité. À cette fin, la part des actifs avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) de D ou moins (construit avant le 31 décembre 2020) ou avec une demande d'énergie primaire (PED) qui dépasse les spécifications pour «bâtiment à presque zéro énergie» (NZEB) (construit après le 31 décembre 2020), est calculé en proportion de la valeur totale de toutes les propriétés qui sont assujetties au DPE et à la réglementation «bâtiment à presque zéro énergie» (cf. non. les définitions de l'annexe I du SFDR RTS).

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.

Outre les deux indicateurs obligatoires « combustibles fossiles » et « inefficacité énergétique », BNPP REIM prend en compte les deux indicateurs optionnels suivants pour le fonds :

Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) :

Émissions de gaz à effet de serre (selon la définition de l'art. 3 N° 1 du règlement (UE) 2018/842) sont :

- Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 : toutes les émissions directes de gaz à effet de serre, celles générées par la combustion dans ses propres installations.
- Émissions de gaz à effet de serre Scope 2 : toutes les émissions associées à l'énergie achetée (électricité, chauffage urbain).

Consommation d'énergie (indicateur facultatif) :

Cet indicateur de durabilité considère l'intensité de la consommation d'énergie comme le principal impact négatif sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire la consommation énergétique des actifs gérés par BNPP REIM est déterminée en kWh par mètre carré.

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 BNPP 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 ont été pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ▶ 0% sur 100% du portefeuille immobilier détenu en direct.
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ▶ 48,5% du portefeuille immobilier total, basés sur 57,4% du portefeuille où les informations sont disponibles.

Pour les investissements en direct, les indicateurs optionnels suivants ont été pris en compte :

- Émissions de Gaz à effet de serre (GES)
 - ▶ 140,46 kWhEF/m².an
- Intensité énergétique en énergie finale
 - ▶ 10,38 kgCO₂eq/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.



La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2022 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds % d'actifs	Pays
Neuilly-sur-Seine 185, avenue Charles De Gaulle	Bureaux	12,3%	France
Paris – 33, rue Wagram	Bureaux	8,4%	France
Paris – 43-45, avenue Kléber	Bureaux	4,4%	France
Paris – 16-18, rue Vaneau	Bureaux	4,0%	France
Paris – Tour Mattei	Bureaux	4,0%	France
Paris – Tolbiac Massena	Bureaux	3,4%	France
Paris – 51-53, rue de Provence	Bureaux	3,0%	France
Paris – 6, boulevard des Capucines	Bureaux	2,9%	France
Mérignac Cc Soleil	Commerce	2,1%	France
Paris – 8, rue Bellini 75016	Bureaux	2,1%	France
Canopy-H	Bureaux	2,1%	France
Paris – 112-114, rue Cardinet	Bureaux	2,1%	France
Paris – 69-71, rue du Chevaleret	Bureaux	1,9%	France
Paris – Montparnasse	Bureaux	1,9%	France
Paris 6 ^e – 31, rue Fleurus	Bureaux	1,7%	France



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

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

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique ou l'adaptation au changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 59,0 %.

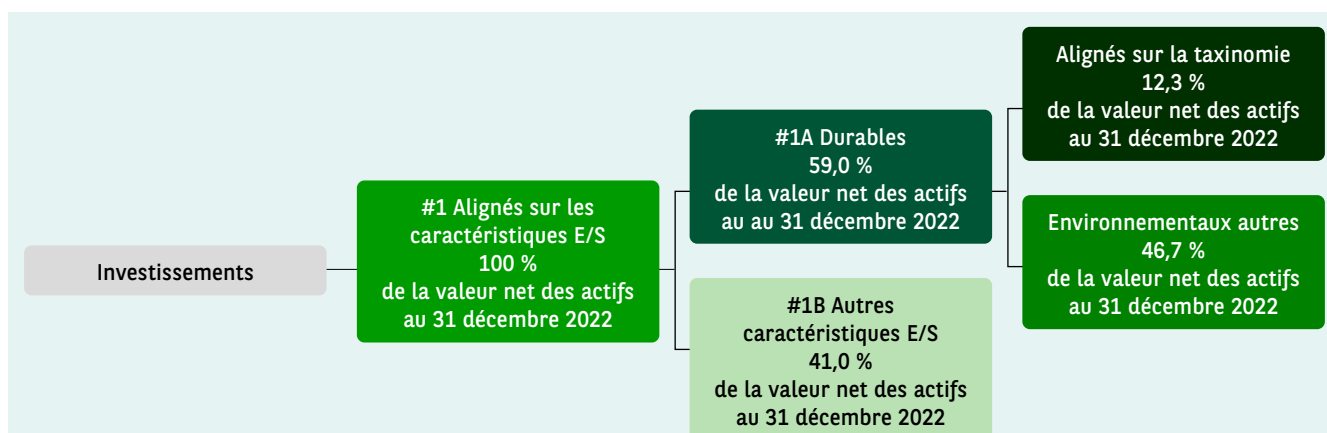
Quelle était l'allocation des actifs ?

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 59,0 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie est de 12,3 %.

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.





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 sociales.
- 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.

Pour être conforme à la taxinomie 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.

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 taxinomie européenne et éligible aux critères de la taxinomie 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 TAXINOMIE 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 taxinomie de l'UE¹ ?

Oui :

- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.

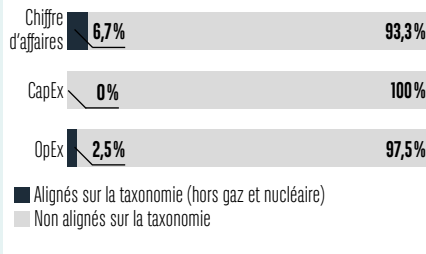


Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

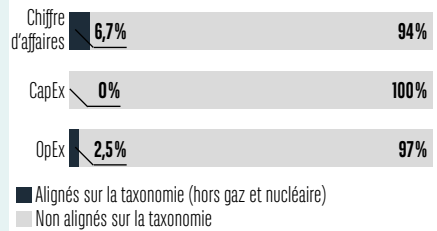
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier 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 taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le présent rapport annuel est le premier rapport annuel incluant une annexe établie selon le format prescrit par l'annexe IV du règlement délégué (UE) 2022/1288. Cette section n'est par conséquent pas applicable au présent rapport annuel.



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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 46,7 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ISR du fonds avec une notation et une plan d'action d'amélioration ISR, mais qui n'a pas de DPEA ou dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont des 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 taxinomie était de 12,3 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxinomie « Atténuation du changement climatique ».

Processus concernant l'alignement taxinomique :

Le règlement sur la taxinomie se limite actuellement à déterminer si une activité économique est écologiquement viable. Pour prouver l'alignement taxinomique d'une activité économique, les quatre étapes suivantes doivent être vérifiées et la conformité complète doit être prouvée :

- I. Un investissement est écologiquement viable s'il finance une ou plusieurs activités économiques jugées écologiquement viables en vertu du Règlement sur la taxinomie.
- II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux suivants :
 1. Atténuation des changements climatiques,
 2. Adaptation aux changements climatiques,
 3. Utilisation durable et protection des ressources en eau et en mer,
 4. Transition vers une économie circulaire,
 5. Prévention et contrôle de la pollution ;
 6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Le règlement sur la taxinomie précise le sens de la « contribution substantielle » pour chaque objectif environnemental. Les activités économiques qui sont pleinement conformes à l'objectif environnemental respectif apportent une contribution substantielle. En outre, les activités économiques qui permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux (dites activités habilitantes) peuvent également apporter une contribution substantielle.

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.



Pour l'atténuation des changements climatiques, il existe également une troisième catégorie d'activités transitoires. Il s'agit d'activités économiques pour lesquelles il n'existe pas actuellement une alternative économiquement viable à faible teneur en carbone mais qui soutient la transition vers une économie neutre sur le plan climatique. Ainsi, les activités économiques peuvent également contribuer de façon importante à l'atténuation des changements climatiques si elles entraînent des émissions de carbone particulièrement faibles, du moins par rapport aux autres activités économiques du secteur.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

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, disponibles jusqu'à présent uniquement pour l'adaptation aux changements climatiques.

L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki: tremblements de terre, incendies; tempêtes de vent, vagues de chaleur, sécheresse, précipitations et glissements de terrain 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.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail. Des procédures appropriées doivent être mises en place pour assurer le respect des accords mondiaux tels que les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'homme, y compris les accords internationaux de protection du travail. Par conséquent, des procédures de conformité et de ressources humaines sont établies au niveau ministériel pour assurer le respect de ces garanties minimales.

Processus de vérification de l'alignement taxonomique chez BNPP REIM :

- I.** « Immobilier et construction » est classé par les Actes délégués de la Taxonomie de l'UE en sept activités économiques différentes. Ces activités économiques sont les suivantes :
- Construction et bâtiments neufs (1)
 - Rénovation des bâtiments existants (2)
 - Installation et entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (3)
 - Installation et entretien et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (4)
 - Installation et entretien et réparation des instruments et dispositifs de mesure, de régulation (5)
 - Installation, entretien et réparation de technologies d'énergies renouvelables (6)
 - Acquisition et propriété de bâtiments (7)

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds sont classés comme activités économiques selon (7): Acquisition et propriété des bâtiments. Le respect des critères de sélection technique est vérifié au moins une fois par an.

II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux.

Tous les bâtiments alignés taxonomiques de ce fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques pour l'activité économique « acquisition et propriété des bâtiments ». Le respect des critères techniques de dépistage est vérifié au moins une fois par an.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

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 d'examen préalable du DNSH des cinq autres objectifs environnementaux. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail.

BNPP REIM est membre de nombreuses associations travaillant sur le développement d'un secteur immobilier plus durable et fournissant des repères, des études et des tendances de marché. Le Groupe BNPP 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. BNPP REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.

Les entités BNPP REIM investissent uniquement au nom de leurs fonds gérés (aucun engagement des parties prenantes pour des investissements en raison de l'absence d'investissements). Au cours du processus de prise de décisions d'investissement pour l'acquisition de leurs fonds, les impacts négatifs sont évalués et des mesures appropriées sont prises pour les gérer, les réduire, les prévenir, les atténuer ou y remédier - dans la mesure où la stratégie d'investissement durable de chaque fonds est énoncée. Chaque année, la mise en œuvre de ces actions et leurs résultats sont présentés au niveau des fonds et des entités.



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'a y pas des 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 2022, 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 global de la note ESG pour chaque actif est suivi ainsi que l'avancée des plans d'actions ESG et sont validé dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe afin de démontrer l'avancée.

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



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

Aucun de référence indice 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

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



NOTES

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille 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

Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : 10, place des États-Unis 75016 Paris



N° ADEME : FR200181_03KLJL



Crédits photographiques : Ooshot - Myphotoagency - BNP Paribas REIM France - DP Multimédia | Mise en page : timabule - mai 2023



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**