Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ACCÈS VALEUR PIERRE
RAPPORT ANNUEL 2019

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er 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 *(de gauche à droite)*

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Développement et du Marketing

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Frédéric JANBON,** CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-président
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO - Global Head of Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN**, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL de CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LA SCPI

ACCÈS VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
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 : 536 855 921 euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Numéro d'immatriculation au RCS : 317 326 155 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 20-12 en date du 5 juin 2020 - Note d'information actualisée en juin 2020

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Yves PERNOT**
  26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE

Vice-Président
- **Xavier-François DECROCQ**
  75016 PARIS

Membres
- **Jean-Luc ALEXANDRE**
  LONDRES - GRANDE-BRETAGNE
- **Georges BADER**
  33120 ARCACHON
- **Claude BOULAND**
  59440 DOURLERS
- **Paul CHENEL**
  92380 GARCHES
- **Christophe COUTURIER**
  75020 PARIS
- **Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC**
  31590 LAVALETTE
- **François DEZERT**
  59000 LILLE
- **Régis de LAROULLIERE**
  75008 PARIS
- **Paul LOURADOUR**
  92150 SURESNES
- **AXA France VIE,**
  représentée par Aldric VIOT
  92908 PARIS LA DÉFENSE
- **CARDIF Assurance Vie,**
  représentée par Nathalie ROBIN
  92728 NANTERRE
- **SACRA,**
  représentée par Stève BAUMANN
  75009 PARIS
- **SCI AVIP SCPI SÉLECTION,**
  représentée par Pierre-Yves BOULVERT
  92076 PARIS LA DÉFENSE

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

- **KPMG SA**
  Tour Eqho - 2, avenue Gambetta
  92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

DÉPOSITAIRE

- **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES**
  9, rue du Débarcadère
  93761 PANTIN CEDEX
  Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  jusqu'au 31 décembre 2019
  19, rue des Capucines - 75001 PARIS

- **CBRE VALUATION**
  à compter du 1er janvier 2020
  131, avenue de Wagram – 75017 PARIS

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE 8

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 24

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 26

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 28

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 32

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 SEPTEMBRE 2020 51

GLOSSAIRE 54

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Éditorial

Par Laurent Le,
Fund Manager
de la SCPI Accès Valeur Pierre

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2019 VP ACCÈS VALEUR PIERRE

À l'heure où s'écrivent ces lignes, Accès Valeur Pierre opère dans un environnement économique incertain, à la suite de la crise sanitaire liée à la Covid-19. Malgré tout, parler des succès de votre SCPI en 2019 ne nous semble pas incongru. Au contraire, les réalisations et les performances d'Accès Valeur Pierre au cours de l'année écoulée, et sa stratégie favorisant la centralité parisienne et la transformation patrimoniale, constituent des marques de solidité et de résilience dans le contexte actuel.

Accès Valeur Pierre est une vieille dame, héritière des fusions de 2009 et de 2012, et issue d'une longue histoire immobilière. Toujours élégante, foncièrement parisienne, elle affiche avec fierté un patrimoine d'une valeur vénale de 1,7 milliard d'euros au 31 décembre 2019.

Votre SCPI évolue dans un environnement caractérisé par des changements majeurs, que la crise de la Covid-19 ne fait qu'accélérer et accentuer. Les investisseurs et les locataires expriment des exigences toujours plus fortes en matière d'environnement et de bien-être au travail. Les services personnalisés occupent une place croissante dans les immeubles de bureaux. Les entreprises recherchent les meilleures localisations afin d'attirer et de conserver les talents. L'organisation du travail, et notamment le développement du télétravail, prend des formes multiples et nécessite toujours plus de flexibilité des espaces. Ces tendances fortes constituent des opportunités pour Accès Valeur Pierre, qui accélère sa transformation pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

La rénovation lourde de l'actif situé avenue Velasquez à Paris 8e, livré en 2018, était un exemple précurseur. Pour rappel, elle avait généré une hausse des loyers de 24% et une augmentation de la valeur vénale de 44%. Dans l'histoire de votre SCPI, le chapitre 2019 raconte l'amélioration d'un nombre croissant d'immeubles, véritables protagonistes de la performance financière d'Accès Valeur Pierre.

« Votre SCPI Accès Valeur Pierre se transforme. »

En 2019, les actifs situés rue de Fleurus à Paris 6e et rue du Dessous des Berges à Paris 13e ont été les acteurs principaux de la transformation patrimoniale. Les deux immeubles ont été lourdement rénovés afin de les adapter aux attentes des locataires. L'immeuble de la rue de Fleurus a été livré en juin 2019. Il est intégralement occupé dès juillet 2019 par le cabinet d'avocats Casalonga dans le cadre d'un bail de longue durée. La hausse du loyer s'élève à 38% et la création de valeur atteint 44,5% depuis le 1er janvier 2019. L'immeuble de la rue du Dessous des Berges a été livré fin décembre 2019 au locataire Immobilière 3F qui s'y est installé dès janvier 2020. La performance financière de l'opération est également excellente : +23% de croissance des loyers et +40,4% de hausse de valeur depuis le début de l'année.

De plus, la restructuration lourde de l'immeuble du 43-45, avenue Kléber à Paris 16e entre dans sa phase finale et devrait être intégralement livrée en 2020. Enfin, les travaux s'accélèrent sur les opérations significatives situées rue de Provence à Paris 9e, rue Vaneau à Paris 7e et avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92). Ces opérations en cours sont autant de leviers pour accroître les loyers et les valeurs vénales à court et moyen terme.

Les travaux lourds n'ont pas construit l'intrigue unique de l'année 2019. Les acquisitions et les cessions constituent l'autre trame narrative. En effet, cinq actifs, qui ne correspondaient plus à la stratégie de la SCPI, ont été cédés, et Accès Valeur Pierre est notamment devenue propriétaire de deux nouveaux immeubles : un actif à l'architecture industrielle, situé au Pré-Saint-Gervais (93) et loué à Hermès et un immeuble rénové situé boulevard du Montparnasse à Paris 14e, loué à Humensis (maison d'éditions). Cette rotation des actifs est également un vecteur de la transformation patrimoniale.

Au global, quelques chiffres illustrent la bonne santé d'Accès Valeur Pierre sur l'exercice 2019 : le taux de distribution (DVM) s'élève à 4,02%, la hausse du prix d'exécution moyen de la part (VPM) atteint 10,54% et les valeurs vénales s'apprécient de 6,5% à périmètre constant.

Votre SCPI a accéléré sa métamorphose en 2019, et la vieille dame se renforce, s'embellit et se rajeunit, tout en cultivant son identité parisienne. Forte de son patrimoine historique, ancrée dans la modernité, résiliente dans un contexte économique difficile, elle garde sa plume à la main pour écrire de belles histoires immobilières dans les années à venir.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	ACCÈS VALEUR PIERRE
TYPE	Immeubles d'entreprise diversifiés
NOMBRE DE PARTS	2 344 349
CAPITAL	536 855 921 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 603

i Les chiffres du rapport annuel sont relatifs à l'intégralité du patrimoine, participations incluses.

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles*	1 707,94	728,54 €
Valeur de réalisation	1 590,72	678,53 €
Valeur de reconstitution	1 947,62	830,77 €

LA DISTRIBUTION

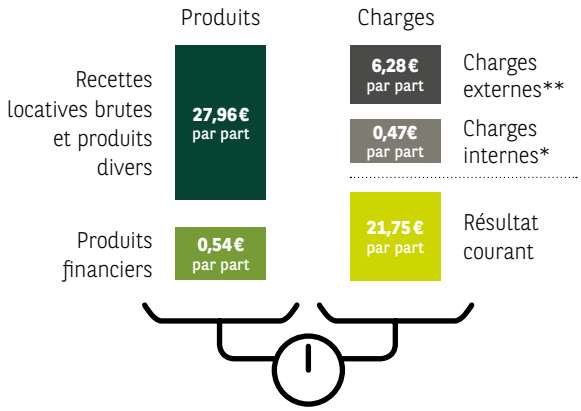
Distribution annuelle	24,00 €/part
Distribution complémentaire	-
Report à nouveau cumulé	19,56 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	31 052 430 €
Nombre de parts échangées	57 061
Prix moyen net vendeur	544 €
Prix moyen acheteur	598 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12 h

** Incluant les participations.*

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



** Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.*
*** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.*

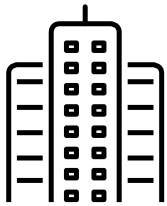
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
8,31 %	6,79 %	4,02 %	10,54 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent);
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019;
- **La variation du prix moyen de la part 2019 / 2018** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



79 immeubles

203 locataires

78,4 %* Taux d'occupation financier « ASPIM » **

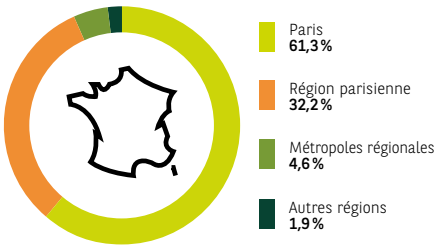
63 M€ de loyers facturés

82,5 %* Taux d'occupation financier « BRUT » **

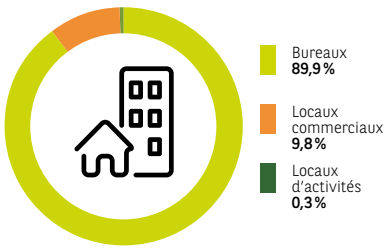
** Moyenne annuelle 2019.*
*** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la différence du TOF « BRUT », pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.*

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

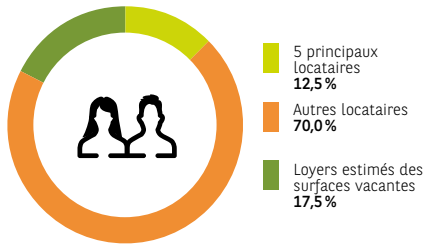
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

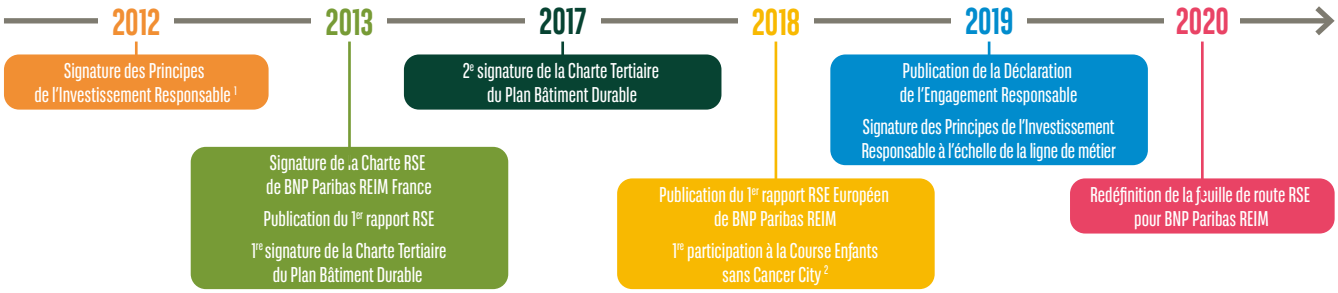
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI)[1]. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence.

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

ACCÈS VALEUR PIERRE

En valeur vénale, 100% des actifs d'Accès Valeur Pierre sont dans le panel RSE[3] de BNP Paribas REIM France.

55 %
des sites sont équipés pour le tri sélectif[4]

22 %
des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)[4]

67 %
des actifs ont des toitures terrasses sécurisées[4]

16 %
des actifs sont équipés de bornes pour voitures électriques[4]

44 %
des actifs disposent de places de vélos[4]

35 %
des actifs ont fait l'objet d'un label environnemental ou d'une certification[5]

Accès PMR[4]

20 % EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

18 % EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

24 % EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

38 % EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

[1] Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

[2] Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la «Course Enfants sans Cancer City» organisée par «Imagine for Margo». Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (https://imagineformargo.org/).

[3] Panel RSE : sélection des 252 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

[4] Indicateurs exprimés en % du nombre d'actifs.

[5] Indicateur exprimé en % de la valeur vénale des actifs.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1%, dans un environnement économique international marqué par les tensions commerciales. En France, la croissance économique s'est montrée plus résiliente en 2019 (+ 1,3%) que celle de ses principaux partenaires européens.

Pour 2020, une contraction importante du PIB, en France et en Europe, est désormais attendue suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par les gouvernements français et européens et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normale le plus rapide possible.

L'Île-de-France reste portée par le secteur tertiaire qui a contribué à la bonne résistance de l'emploi régional au cours de l'année 2019 (82 000 emplois créés en 2019). Suite au ralentissement économique attendu du fait de la pandémie de Covid-19, le solde de créations d'emplois devrait être négatif pour 2020.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

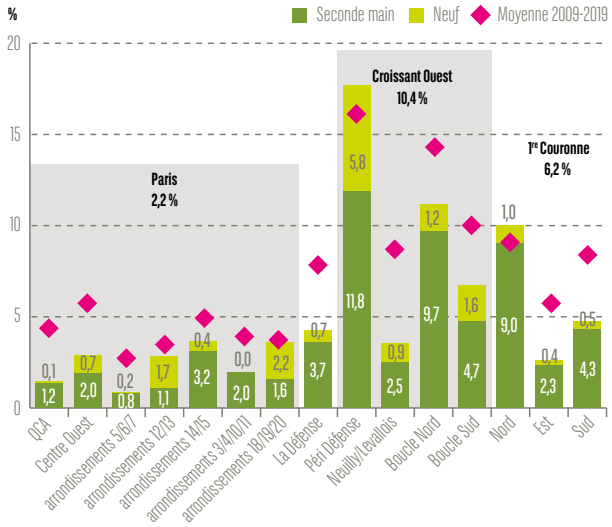
Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin.

Avec 2 316 500 m² de volume placés en 2019, le marché des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10% par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200 m²).

De manière générale, le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs géographiques. On note tout de même de belles progressions, notamment celles de la 1re Couronne Nord (+79%), et des Boucles Sud (+48%) et Nord (+24%). Il s'agit globalement de secteurs qui profitent du report des utilisateurs parisiens vers la périphérie. La Défense finit également l'année en légère progression (+8% sur un an). Faute d'offre disponible, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris affiche une baisse de 13% de la demande placée sur un an (407 000 m²). Il reste tout de même proche de sa moyenne décennale et représente 18% du volume global des transactions sur l'année 2019.

Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5,0% en Île-de-France fin 2019, mais certaines disparités persistent entre les différents marchés.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2019



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris. En 2019, la demande placée a été contrainte par le manque d'offre, alors que le taux de vacance a continué de se contracter pour atteindre 1,3%. Avec 467 000 m² commercialisés, le volume de transactions locatives est resté élevé en 2019, bien qu'en retrait de 13% sur un an, représentant 18% de la demande placée en Île-de-France. À la fin d'année 2019, l'offre à un an représentait à peine plus de 6 mois de transactions, avec seulement trois immeubles neufs de plus de 5 000 m² disponibles. Malgré l'épisode de Covid-19 et le flux attendu de nouvelles opérations livrées en 2021, Paris QCA devrait rester en situation de sous-offre au cours des deux prochaines années. Ce déséquilibre entre demande et offre a conduit à une hausse marquée des valeurs locatives, qui ont atteint en 2019 des plus hauts historiques avec un loyer prime à 880 €/m²/an.

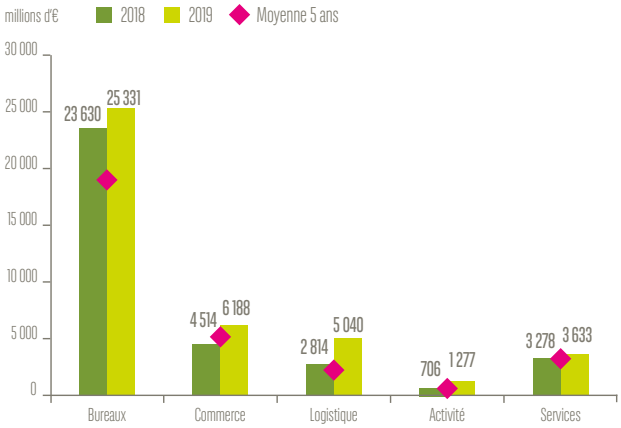
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif, même si certains opérateurs peuvent connaître des difficultés financières à la suite de la crise sanitaire. Ce modèle fait intervenir un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2019, la demande placée pour du coworking s'est établie à près de 180 000 m² sur l'ensemble de l'Île-de-France (+38% sur un an) et s'exporte désormais au-delà du seul QCA de Paris. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

En 2019, un contexte économique résistant et des taux financiers très bas ont poussé les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Ainsi, le marché a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

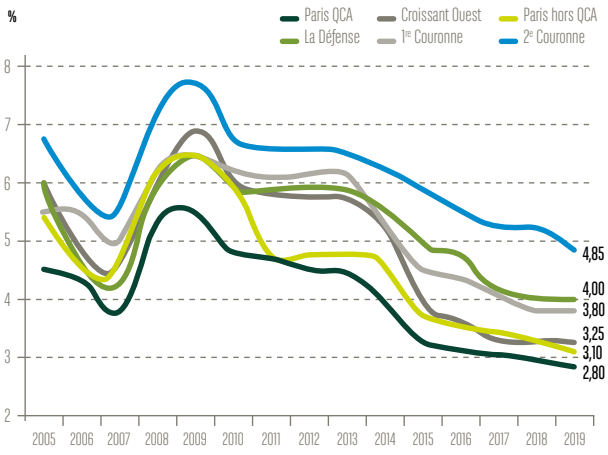


Source : BNP Paribas Real Estate

Cette année, le marché des Bureaux concentre un peu plus de 60% des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en Bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui y ont investi plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Ainsi, c'est le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1res et 2es couronnes affichent également des croissances positives. Les marchés régionaux n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais très dynamique.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux « prime » poursuivre leur compression. Ainsi, le taux « prime » Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3%. En Régions, le taux « prime » se comprime à 3,5% dans le marché lyonnais.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

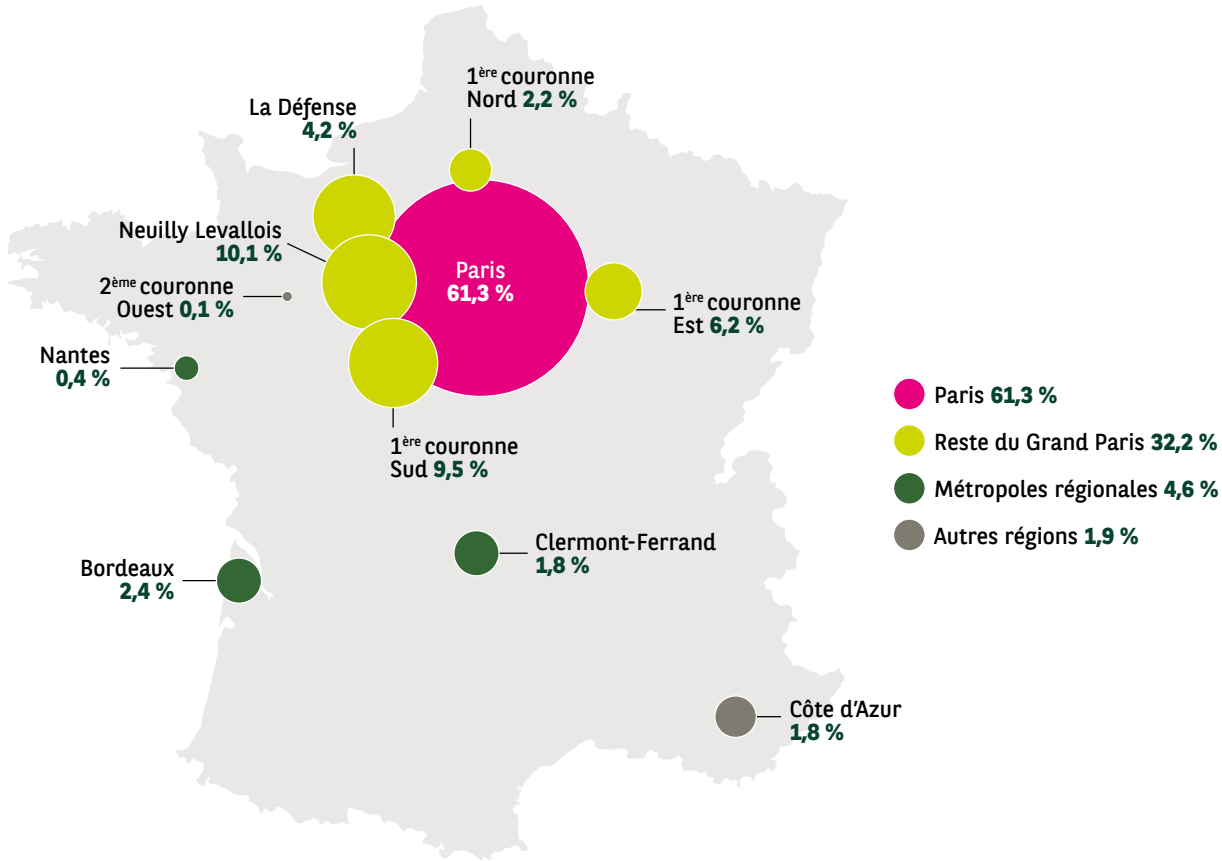
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 1 708 M€, constitué de près de 90% de bureaux, dont 57,5% situés à Paris intra-muros (en % de la valeur vénale).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

	Bureaux		Commerces		Locaux d'activité		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Paris	57,5%	42	3,8%	4	0,0%	0	61,3%	46
Autres communes du Grand Paris	32,0%	26	0,0%	0	0,2%	1	32,2%	27
Métropoles régionales	0,4%	1	4,2%	2	0,0%	0	4,6%	3
Autres régions	0,0%	0	1,8%	2	0,1%	1	1,9%	3
TOTAL	**89,9%**	**69**	**9,8%**	**8**	**0,3%**	**2**	**100,0%**	**79**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2019, votre SCPI Accès Valeur Pierre a poursuivi sa double stratégie d'investissement en immobilier de bureaux : la restructuration lourde du patrimoine existant et l'acquisition d'immeubles aux caractéristiques techniques et locatives performantes.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENTS

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'investissement, comptabilisés en immobilisations, d'un montant total de 33,8 M€ en 2019. Le programme de travaux comprend des restructurations lourdes. Ces dernières ont pour objectif d'augmenter les valeurs vénales et les loyers de la SCPI à moyen terme, même si la période de vacance technique liée aux travaux a des effets négatifs sur le taux d'occupation financier et le résultat à court terme.

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

Pour rappel, Deloitte, locataire historique du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (11 800 m² environ), a libéré son ancien siège social le 31 août 2018. Ce départ a constitué une opportunité majeure pour monter cet immeuble en gamme. L'objectif est de livrer un immeuble neuf, répondant aux exigences les plus élevées des utilisateurs et aux meilleurs standards environnementaux. Ce projet s'insère dans le renouveau urbain de cette artère emblématique de l'ouest parisien.

Sur ce chantier, le permis de construire a été obtenu et purgé et les travaux ont commencé fin 2018. Le montant des travaux réalisés en 2019 s'élève à 14,3 M€ et correspond principalement aux travaux de démolition partielle, aux honoraires d'architectes, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi qu'aux frais d'études.

L'achèvement des travaux est prévue pour le 2e semestre 2021.

Perspective du 185, av. Ch. de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)
Illustration non contractuelle

16-18, rue Vaneau - Paris 7e (75)

Cet immeuble indépendant de 3 118 m² est situé sur la rive gauche de Paris, à proximité des Invalides. Les Services Administratifs et Financiers du Premier Ministre ont quitté les locaux au 31 décembre 2017. Les travaux de curage ont été réalisés courant 2018. Le montant des travaux comptabilisés en 2019 s'élève à 1,9 M€. L'immeuble est d'ores et déjà intégralement loué au groupe Kering, dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) d'une durée de 9 ans fermes. Le contrat de location prendra effet à la date de livraison de l'immeuble, prévue au 2e semestre 2021, et générera un loyer de 2,5 M€ (contre 1,6 M€, dernier loyer payé par le précédent locataire).

Perspective du 16-18, rue Vaneau - Paris (75007)
Illustration non contractuelle

43-45, avenue Kléber - Paris 16e (75)

L'actif de 4 740 m² est un immeuble détenu en pleine propriété dans le prestigieux Quartier Central des Affaires de Paris, à proximité de la Place de l'Étoile. À l'exception des étages bas à usage principalement commercial, les surfaces de bureaux ont fait l'objet d'une rénovation lourde en 2018 et 2019. Les travaux, d'un montant total de l'ordre de 7,7 M€, ont eu pour objectif de moderniser l'immeuble, d'augmenter le bien-être des utilisateurs et d'améliorer les performances environnementales. Au 31 décembre 2019, l'actif est intégralement loué à 4 locataires (cabinets d'avocats, cabinet de conseil et société financière). La montée en gamme de l'immeuble a permis d'augmenter les loyers d'environ 40%. Les travaux comptabilisés en 2019 s'élèvent à 7,4 M€. Ils se sont achevés au premier trimestre 2020.

31, rue de Fleurus - Paris 6e (75)

À proximité du Jardin du Luxembourg, dans le 6e arrondissement de Paris, l'immeuble indépendant de la rue de Fleurus (2 014 m²) a fait l'objet d'une rénovation lourde depuis le départ de Hachette Livre, occupant de l'actif depuis plusieurs décennies. L'immeuble a été livré en juillet 2019. Il est intégralement loué au cabinet d'avocats spécialisé Casalonga. Le contrat de bail porte sur une durée de 12 ans, dont 6 ans fermes, à compter du 1er septembre 2019. Le loyer s'élève à 1,2 M€.

49-51-53, rue de Provence - Paris 9e (75)

Situé au 49-51-53, rue de Provence dans le 9e arrondissement de Paris, l'immeuble d'environ 2 800 m² est en cours de restructuration suite au départ en juillet 2018 de Brinks, locataire historique qui occupait les lieux depuis 1997. Les travaux, d'un budget total de 11,1 M€, prévoient, entre autres, la création de nouveaux espaces incluant une terrasse sur le toit, ainsi qu'une optimisation des espaces de travail en vue d'y apporter plus de flexibilité, fonctionnalité et efficacité. Enfin, les améliorations incluront une mise en valeur des façades ainsi qu'une maximisation des espaces végétalisés. À terme, l'actif vise une labellisation HQE « Very Good ». Le montant des travaux réalisés en 2019 sur cet actif s'est élevé à 1,1 M€.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

58, rue du Dessous des Berges - Paris 13e (75)

L'immeuble a été livré fin décembre 2019, après une période de 8 mois de travaux de restructuration, représentant un montant total de 3,9 M€. La SA d'HLM Immobilière 3F a pris à bail l'intégralité de l'immeuble au 1er janvier 2020, pour une durée ferme de 6 ans. Le loyer est en hausse de 23% à 1 638 K€ (440 €/m²). Neuf mois de mesures d'accompagnement ont été accordés au locataire. Les travaux comptabilisés en 2019 sur cet actif s'élèvent à 3,9 M€.

Par ailleurs, les travaux d'entretien de l'ensemble du patrimoine, comptabilisés en charges, se sont élevés à 4,6 M€. Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations plus classiques de surfaces de bureaux, des travaux d'étanchéité ou des ravalements de façade.

À fin 2019, le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 0,4 M€, stable par rapport à fin 2018.

ACQUISITIONS

Dans le cadre de sa politique d'investissement ciblée, votre SCPI a réalisé 4 acquisitions en 2019, pour un volume d'investissement global de près de 109 M€ acte en main (AEM) et une surface totale de près de 11 500 m².

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date d'achat
Canopy-H 35, rue Carnot LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)	6 539	Bureaux	50,4	26/06/2019
170, bd du Montparnasse PARIS (75014)	2 519	Bureaux	40,2	13/09/2019
51-53, rue de Provence PARIS (75009)	971	Bureaux	10,4	30/07/2019
696, rue Yves Kermen BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	1 461	Bureaux	7,6	30/07/2019
TOTAL	**11 490**		**108,6**	

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

Canopy-H - 35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais (93)

Le 26 juin 2019, votre SCPI a acquis l'immeuble Canopy-H au Pré-Saint-Gervais (93) pour une valeur de 50 M€.

Il s'agit d'un immeuble neuf d'environ 6 500 m² de bureaux et doté des labels HQE Exceptionnel, BREEAM In-Use Very Good et WELL Silver.

L'immeuble bénéficie d'une identité architecturale forte au caractère néo industriel, poursuivant ainsi l'orientation traditionnelle du Pré-Saint-Gervais vers l'industrie du luxe et de l'artisanat. Grâce à des plateaux efficients, agencés autour d'une lumineuse rue intérieure sous verrière lui conférant un caractère unique, Canopy-H a séduit Hermès, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de neuf ans.

Cette acquisition permet à Accès Valeur Pierre de bénéficier de flux sécurisés à long terme auprès d'un locataire de qualité. Elle a été partiellement financée par un emprunt de six ans, d'un montant de 25 M€, souscrit auprès de La Banque Postale.

Canopy-H - 35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais (93)

170, boulevard du Montparnasse – Paris 14e (75)

Le 13 septembre 2019, votre SCPI a acquis un actif de bureaux situé au 170, boulevard du Montparnasse à Paris 14e.

L'immeuble, d'une surface totale de 2 500 m², a été entièrement rénové en 2016 par Morris & Renaud Architectes et a reçu une certification HQE® Réalisation Excellente. Il se situe dans un secteur tertiaire établi, dans un environnement de qualité grâce à sa proximité avec le jardin du Luxembourg. Les locaux sont intégralement loués par l'entreprise Humensis, acteur majeur de l'édition, dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.

L'acquisition de 40 M€ a été partiellement financée par un emprunt de 20 M€, souscrit auprès de la banque Société Générale, dont l'échéance est de 5 ans.

170, boulevard du Montparnasse – Paris (75014)

51- 53, rue de Provence - Paris 9e et 696, rue Yves Kermen - Boulogne-Billancourt (92)

Des lots de copropriété ont été rachetés dans les immeubles situés aux 51-53, rue de Provence (Paris 9e) et rue Yves Kermen à Boulogne-Billancourt (92), pour un montant total de 18 millions d'euros. La SCPI détenait déjà des surfaces dans ces deux immeubles. Ainsi, ces investissements ont pour but la reconstitution de la pleine propriété, totale pour la rue de Provence et encore partielle pour Boulogne-Billancourt.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

CESSIONS

En 2019, votre SPCI a réalisé cinq cessions d'actifs situés en région parisienne, parmi lesquels 4 actifs de bureaux et un local commercial :

- l'immeuble situé rue de Villiers à Levallois-Perret (92), vacant depuis la sortie de Bureau Veritas, a été cédé fin mars 2019. Vendu pour un prix net vendeur de 15,4 M€, il permet de générer une plus-value de près d'1 M€;
- le 13 septembre 2019, 3 lots de bureaux ont été cédés pour une valeur de 1,9 M€, totalisant une surface de plus de 1 000 m² à Saint-Germain-en-Laye (78);
- tous les étages détenus dans la Tour Franklin (La Défense) ont été cédés en juillet et septembre 2019 pour un total de 54,1 M€ (net vendeur), faisant apparaître une plus-value de 8,2 M€;
- les cellules commerciales de Roissy Belle Étoile, situées à Gonesse (95) ont été vendues en décembre 2019, pour un prix net vendeur de 1,8 M€.

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de cession
62-72, rue de Villiers LEVALLOIS-PERRET (92)	2 502	Bureaux	15,4	28/03/2019
Tour Franklin (R+11) PUTEAUX (92)	2 023	Bureaux	11,8	24/07/2019
95, rue Pereire ST-GERMAIN-EN-LAYE (78)	1 023	Bureaux	1,9	13/09/2019
Tour Franklin (R+11) PUTEAUX (92)	9 315	Bureaux	42,3	30/09/2019
Roissy Belle Étoile GONESSE (95)	985	Commerce	1,8	18/12/2019
TOTAL	**15 848**		**73,2**	

Le prix de vente total de ces cessions s'élève à 73,2 M€, à comparer à une valeur d'expertise de 70 M€ au 31 décembre 2018 (soit +4,6%). La plus-value nette comptable générée par ces ventes s'élève à 9,1 M€, soit 3,89 € par part.

Ces arbitrages illustrent la politique de rotation qualitative du patrimoine de la SCPI. En raison de leur typologie, 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.

Pour rappel, le montant des cessions s'est élevé à 36 M€ en 2018 et à 25 M€ en 2017, soit environ 2,8% du patrimoine par an en moyenne.

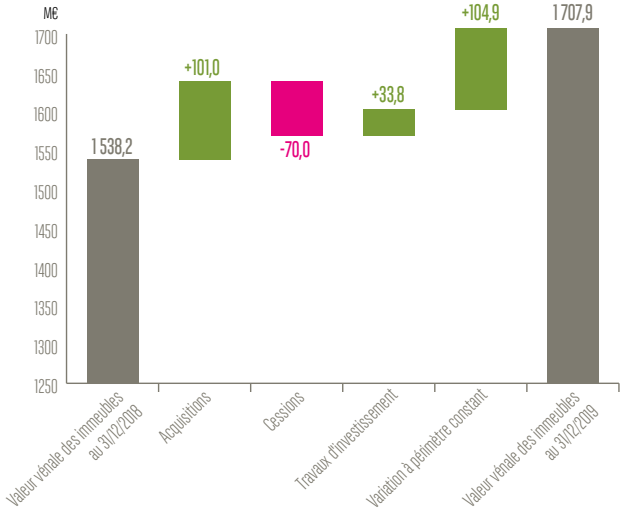
Outre ces cessions réalisées en 2019, une promesse unilatérale de vente a été signée sur l'actif «l'Opale» à Montreuil (93). La réitération est prévue au 2e semestre 2020.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 79 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 708 M€ au 31 décembre 2019, contre 1 538 M€ au 31 décembre 2018.

La progression d'environ 170 M€ en 2019 s'explique par les événements et effets suivants :

- +101 M€ au titre des acquisitions : achat des actifs situés au 35, rue Carnot (Pré-Saint-Gervais) et au 170, boulevard du Montparnasse (Paris 14e), ainsi que des lots de copropriété situés au 49-51-53, rue de Provence (Paris 9e) et au 696, rue Yves Kermen (Boulogne-Billancourt);
- -70 M€ (valeurs au 31 décembre 2018) de cessions;
- +33,8 M€ de travaux d'investissement;
- +104,9 M€ de création de valeur à périmètre constant.



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de +6,5% en 2019.

Les actions d'asset management engagées par la société de gestion ont permis d'accroître la valeur globale du patrimoine. En effet, les hausses sont marquées sur les actifs en développement, dont certains ont été livrés en 2019 : +18,4 M€ (+29,5%) pour l'actif du 43-45, avenue Kléber à Paris 16e, +8,2 M€ (+40,4%) pour l'actif du 58, rue Dessous des Berges à Paris 13e, +9,7 M€ (+44,5%) pour l'actif du 31, rue de Fleurus à Paris 6e.

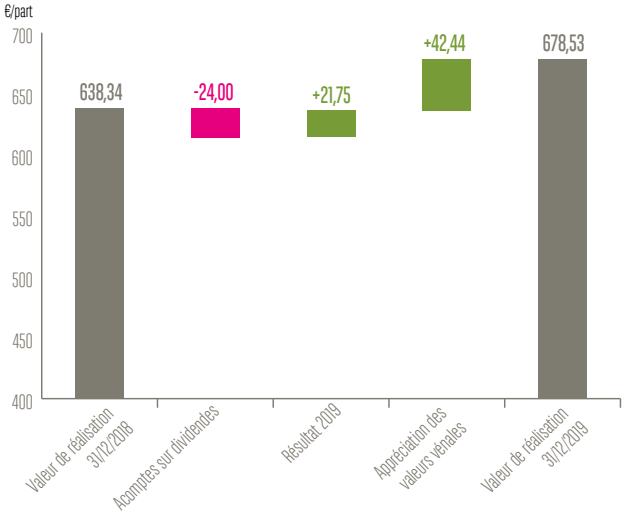
La bonne tenue du marché des bureaux dans Paris intra-muros, traduite par une compression supplémentaire des taux, explique également, dans une moindre mesure, l'évolution des valeurs vénales.

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

	2018		2019		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 496 483	638,34	1 590 721	678,53	+6,3%
Valeur de reconstitution	1 817 405	775,23	1 947 616	830,77	+7,2%

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 se rationalise de la manière suivante :



LA SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen s'élève à 78,4% en 2019. Il est en baisse attendue de 4,4 points par rapport au TOF « ASPIM » moyen de 2018. Selon la définition du TOF « ASPIM », les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de « franchise de loyer ».

La baisse du TOF « ASPIM » entre 2018 et 2019 s'explique par les différentes cessions d'actifs ayant eu lieu au cours de l'année 2019, ainsi que par le départ de certains locataires permettant, le cas échéant, le début des travaux de restructuration des immeubles dorénavant vacants :

- La cession des actifs situés 62-72, rue de Villiers à Levallois-Perret (92), 95, rue Pereire à Saint-Germain-en-Laye (78) et des actifs Roissy Belle Étoile à Gonesse (95) et Tour Franklin (R+11) à Puteaux (92) expliquent partiellement la baisse du TOF ASPIM de 82,8% en 2018 à 78,4% en 2019. Cette baisse a été en partie compensée par l'acquisition de l'immeuble Canopy-H, situé au 35, rue Carnot au Pré-Saint-Gervais (93) et de l'actif situé au 170, boulevard du Montparnasse à Paris 14e (75), ainsi que par l'acquisition du lot de copropriété de l'actif situé au 696, rue Yves Kermen à Boulogne-Billancourt (92), ces actifs étant entièrement loués ;
- En termes de sortie de locataire, la Commune de Montreuil a quitté les locaux qu'elle occupait au sein de l'immeuble l'Opale, impactant négativement le TOF « ASPIM » compte tenu du montant important du loyer annuel (3 244 K€). Toutefois, une promesse de vente a été signée sur l'actif fin décembre 2019 ;
- Les travaux de restructuration réalisés sur l'actif du 58, rue Dessous des Berges à Paris 13e (75), suite au départ du locataire Doris Engineering au 2e trimestre 2019. L'ensemble, livré en fin d'année 2019, a été reloué à la SA d'HLM Immobilière 3F à compter du 1er janvier 2020. Suite à ces travaux, le loyer a enregistré une hausse de +23% ;
- Les travaux engagés sur les lots de copropriété complémentaires acquis en 2019 sur l'immeuble situé au 49-51-53, rue de Provence.

Ces libérations et ces rachats, anticipés et préparés, sont une opportunité pour restructurer et valoriser les immeubles du patrimoine. L'objectif est d'augmenter significativement les loyers et les valeurs vénales à moyen terme, même si l'effet sur le taux d'occupation est négatif à court terme.

La part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à seulement 4,4% en moyenne en 2019, en baisse de 1,2 point par rapport à 2018.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 4,1% des loyers nets et potentiels en 2019, contre 3,7% en 2018.

Au titre de l'exercice 2019, le TOF brut (hors effet des franchises) s'élève à 82,5%.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne 2019
TOF BRUT	**86,5%**	**81,9%**	**82,4%**	**83,5%**	**82,1%**	**82,5%**
TOF « ASPIM »	82,8%	79,0%	78,2%	79,5%	76,8%	78,4%
Locaux loués en franchise de loyer	3,7%	2,9%	4,2%	4,0%	5,3%	4,1%
LOCAUX VACANTS	**13,6%**	**18,1%**	**17,6%**	**16,5%**	**17,9%**	**17,5%**
En travaux ou sous promesse de vente	8,0%	12,8%	12,7%	12,8%	14,0%	13,1%
Locaux disponibles à la location	5,6%	5,3%	4,9%	3,7%	3,9%	4,4%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2019

Les congés intervenus en 2019 représentent 34 452 m² de bureaux, 12 M€ de loyers et 22 locataires.

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
2, rue de Rosny MONTREUIL (93)	9 327	Bureaux	La Commune de Montreuil
31-37, av. de Wagram PARIS (75017)	4 219	Bureaux	Electricité de France
58, rue Dessous des Berges PARIS (75013)	4 145	Bureaux	Doris Engineering
16, rue d'Artois PARIS (75008)	1 737	Bureaux	Christie's France
70-72, rue du Gouverneur Général Éboué ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	1 851	Bureaux	Lextenso Éditions
Impasse Claude Nougaro SAINT-HERBLAIN (44)	6 000	Bureaux	IMA Technologies
8, rue Parmentier PUTEAUX (92)	1 725	Bureaux	Thyssenkrupp Ascenseurs
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL-MALMAISON (92)	1 761	Bureaux	Costa Croisière SPA
15-17, boulevard du Général de Gaulle MONTROUGE (92)	956	Bureaux	Absyss
Autres	*2 731*		*13 locataires*
TOTAL	**34 452**		**12 006 K€ de loyers, soit 18,2% des loyers de la SCPI**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Les principales libérations de l'année 2019 concernent :

- La Commune de Montreuil, qui a quitté les locaux qu'elle occupait au sein de l'immeuble « l'Opale ». L'actif est sous promesse de vente à fin 2019, pour une réitération prévue au 2e semestre 2020 ;
- Électricité de France, qui a libéré une surface totale de 4 219 m² représentant un loyer annuel de 2 338 K€. Les négociations locatives sont en cours ;
- Doris Engineering, qui a quitté les locaux du 58, rue Dessous des Berges à Paris 13e fin mars 2019, permettant la réalisation de travaux de restructuration. L'immeuble a été intégralement reloué dans le cadre d'un bail de 6 années fermes, prenant effet dès l'achèvement des travaux au 1er janvier 2020 ;
- Christie's France, qui a quitté l'immeuble de la rue d'Artois à Paris 8e à l'issue de la convention d'occupation de 8 mois, signée en début d'année.

LES PRINCIPALES LOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS INTERVENUS EN 2019

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant plus de 14 550 m² de bureaux et l'arrivée de 21 locataires.

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
43-45, avenue Kléber PARIS (75016)	2 174	Bureaux	Kirkland & Ellis LLP, DAC Beachcroft France, Matignon Finance
68, rue Marjolin LEVALLOIS-PERRET (92)	2 101	Bureaux	Oswald, MyMedia
31, rue Fleurus PARIS (75006)	1 991	Bureaux	Casalonga
16, rue d'Artois PARIS (75008)	1 716	Bureaux	La Société Lespace
8, rue Parmentier PUTEAUX (92)	1 725	Bureaux	Thyssenkrupp Ascenseurs
Autres	*4 845*		*14 locataires*
TOTAL	**14 552**		**6 590 K€ de loyers, soit 10,0 % des loyers de la SCPI**

Les principales locations de l'année 2019 concernent :

- **43-45, avenue Kléber, Paris 8e (75) :** L'immeuble est aujourd'hui intégralement loué à 4 locataires, dont 3 ont signé leur bail au cours de l'année 2019. Il s'agit des cabinets d'avocats Kirkland & Ellis et DAC Beachcroft, ainsi que de la société financière Matignon Finance, qui se sont installés dans les locaux dans le cadre de baux d'une durée de 9 années, dont 6 fermes ;
- **68, rue Marjolin, Levallois-Perret (92) :** Les deux derniers niveaux ont été loués à la société Oswald, une agence de communication, pour un loyer de 400 K€ à compter du 1er avril 2019. Une franchise de 13 mois a été accordée en contrepartie d'une durée ferme de 6 ans. Par ailleurs, le locataire MyMedia a étendu les surfaces qu'il occupait déjà au 2e étage de l'immeuble au cours du 1er trimestre 2019. À fin 2019, l'immeuble est loué à 100 % par 5 locataires, avec des échéances étalées (4 ans de durée ferme moyenne et 8 ans de durée moyenne des baux) ;

68, rue Marjolin - Levallois-Perret (92)

- **31, rue de Fleurus, Paris 6e (75) :** Au cours du troisième trimestre 2019, le cabinet d'avocats spécialisé Casalonga a pris à bail la totalité des surfaces de l'immeuble situé rue de Fleurus à Paris 6e. Le contrat porte sur une durée de 12 ans, dont 6 fermes, à compter du 1er septembre 2019. Le loyer s'élève à 1 232 K€ (600 €/m² HT HC). Le locataire bénéficie d'une franchise de loyer de 8 mois ;
- **16, rue d'Artois, Paris 8e (75) :** Le locataire La société Lespace a pris à bail une surface de 1 716 m². Le contrat porte sur une durée de 3 ans à partir du 1er septembre 2019, pour un loyer de 841 K€. L'immeuble sera restructuré à l'issue du bail ;

16, rue d'Artois - Paris (75008)

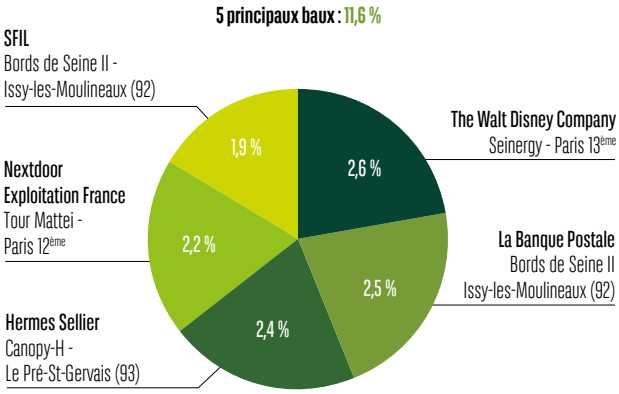
- **8, rue Parmentier, Puteaux (92) :** Thyssenkrupp Ascenseurs a signé un bail dérogatoire d'une durée de 15 mois à compter du 1er avril 2019. Le contrat porte sur une surface de 1 725 m² que le locataire louait historiquement. Le loyer s'élève à 368 K€.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

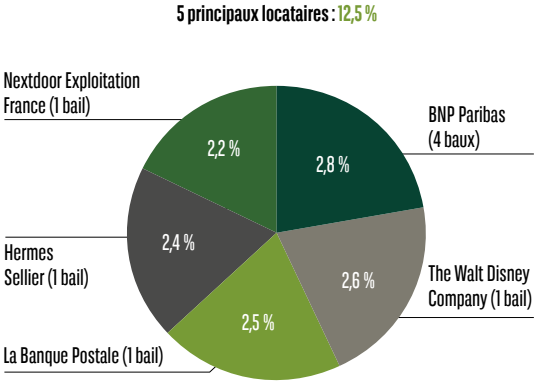
LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2019, les 5 principaux baux concentrent 11,6% 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. Les cinq principaux locataires représentent 12,5% des loyers au 31 décembre 2019. Il s'agit de signatures de premier ordre (notations Intuiz Altares* comprises entre 15/20 et 16/20).



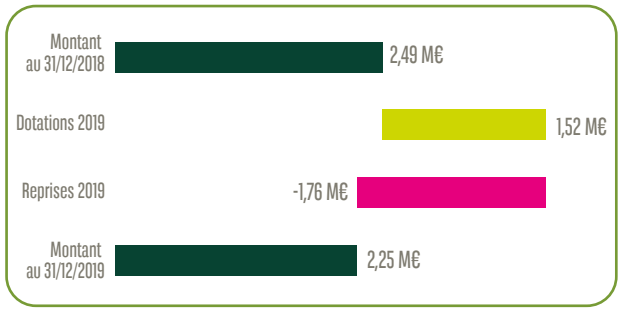
PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRECIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 2,49 M€ au 31 décembre 2018 à 2,25 M€ au 31 décembre 2019 (soit 2,6% des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- des dotations de 1,52 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation de 0,85 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2018) ;
- des reprises de dépréciation de 0,91 M€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2019.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -0,67 M€ en 2019.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Adresse	Montant de l'impayé (en K€)	Commentaire
Maille Nord III NOISY-LE-GRAND (93)	714	Renégociation du bail en cours
17-23, rue du Dôme BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	225	Protocole amiable en cours de négociation
14, rue Bassano PARIS (75016)	202	Locataire expulsé, Procédure judiciaire en cours pour défaut de paiement
47 autres dossiers	*1 113*	
TOTAL	**2 254**	

Le principal impayé, en stock, concerne l'actif Maille Nord III à Noisy-le-Grand (93) : des négociations sont en cours avec le locataire dans le cadre du renouvellement de son bail. Dans l'attente d'un accord et de la signature d'un nouveau bail, le locataire a suspendu ses règlements. La créance s'élève à 714 K€ HT au 31 décembre 2019. Elle a été intégralement dépréciée.

Les autres dossiers sont individuellement non significatifs (1,1 M€ de dépréciations répartis sur 47 dossiers).

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.

L'assemblée générale du 25 juin 2019 a fixé à 25% de la valeur de réalisation la limite maximale du montant cumulé des emprunts, avec, à l'intérieur de cette limite, un maximum de 10% pour les emprunts relais.

Le montant total des emprunts bancaires s'élève à 116 M€ au 31 décembre 2019, soit 7,30% de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 71 M€ au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, le coût moyen de la dette s'élève à 0,96% par an et les échéances des emprunts sont échelonnées entre septembre 2024 et février 2026.

Les modalités de ces dettes financières sont détaillées page suivante :

** Notations Intuiz Altares : score sur 20 reflétant le risque de défaillance d'une société. Un faible score représente un risque significatif de défaillance.*

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Crédits en cours	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit CT
Banque prêteuse	LCL	La Banque Postale	Société Générale	Société Générale
Date de signature	Février 2019	Juin 2019	Septembre 2019	Août 2019
Date d'échéance	Février 2026	Juin 2025	Septembre 2024	Août 2021
Montant tiré	71 M€	25 M€	20 M€	0 M€
Montant max autorisé	71 M€	25 M€	20 M€	60 M€
Taux d'intérêt	1,24%	0,7%	0,7%	Eur +0,6%
Type d'intérêt	Fixe	Fixe	Fixe	Variable
Profil d'amortissement	In fine	In fine	In fine	Revolving
Actifs financés	Panhard et Levassor Paris & Clermont-Ferrand	Canopy-H Pré-Saint-Gervais	170, bld Montparnasse Paris 14e	Travaux et solde des acquisitions

En février 2019, les deux emprunts souscrits en 2015 auprès de LCL ont fait l'objet d'un refinancement par la même banque, permettant à la fois d'allonger la durée moyenne résiduelle d'emprunt (de 4,4 années) et d'obtenir un taux d'intérêt plus avantageux (gain de 29 points de base).

Des emprunts de respectivement 20 M€ et 25 M€ ont été mis en place afin de permettre le financement partiel des acquisitions de l'actif du boulevard du Montparnasse à Paris et de Canopy-H au Pré-Saint-Gervais.

Un crédit « revolving » a également été souscrit en septembre 2019 pour financer les travaux ainsi que le solde des acquisitions dans l'attente des arbitrages. Un montant de 21 M€ a été tiré en septembre et intégralement remboursé début octobre, suite à la cession des derniers étages détenus dans la Tour Franklin à Puteaux.

Au 31 décembre 2019, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 105% selon la méthode brute et à 107% selon la méthode de l'engagement.

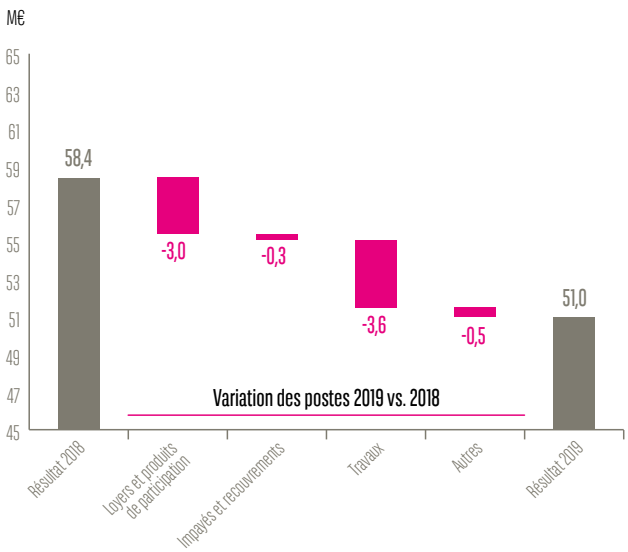
Canopy-H - 35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais (93)

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net d'Accès Valeur Pierre passe de 58,4 M€ (24,92 €/part) en 2018 à 51,0 M€ (21,75 €/part) en 2019.

Cette baisse de 7,4 M€ (3,18 €/part) se décompose de la manière suivante :



Loyers et produits de participation : les revenus (loyers des actifs détenus directement et produits de participation, liés aux immeubles Bords de Seine 2 et Immosiris) passent de 73,9 M€ en 2018 à 70,9 M€ en 2019 (-3,0 M€). Cette baisse de 3,0 M€ des revenus s'explique principalement par les libérations locatives significatives intervenues sur l'exercice. Rappelons que ces libérations avaient été largement anticipées et sont transformées en opportunités de création de valeur par votre SCPI.

Impayés et recouvrements : l'impact « résultat net des impayés et recouvrements » s'est élevé à -0,7 M€ en 2019, contre -0,4 M€ en 2018.

Charges et taxes non récupérées : les charges et taxes non récupérées sont restées stables à 3,2 M€ en 2019.

Travaux : l'impact résultat des travaux passe de -0,9 M€ en 2018 à -4,5 M€ en 2019. L'année 2019 a été marquée par des ravalements de façades significatifs notamment sur les immeubles situés avenue de la Grande Armée à Paris 16e et rue d'Antibes à Cannes (06), ainsi que par des travaux de rénovation sur divers actifs.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 4 600 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 20 757 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2019, la distribution a été maintenue à hauteur de 24,00 € par part, sous la forme de quatre acomptes sur dividendes d'un montant de 6,00 € par part chacun. Le résultat net de l'exercice 2019 s'établissant à 21,75 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 2,25 € par part a été opéré.

DISTRIBUTION 2019 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE
24,00 €

Dont revenus de produits financiers
0,602131 €

Dont revenus de valeurs mobilières*
0,411514 €

Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
0,174347 €

Prélèvement obligatoire à la source sur les produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR**
0,129747 €

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles
-

** Accès Valeur Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPPCI. L'OPPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence.*
*** Sauf cas de dispense justifié.*

Ainsi, la performance globale d'Accès Valeur Pierre comprend :
- 4,02% de DVM en 2019 (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire), contre 4,44% en 2018;
- 10,54% de VPM en 2019 (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2018 et le prix moyen acheteur 2019 sur le marché secondaire), contre -1,88% en 2018.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Capital au 31/12/2019 (nominal de la part : 229 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
536 855 921 €	2 344 349	25 603

Transactions réalisées en 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
57 061	544 €

Ordres en cours au 31/12/2019

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
3 166	0,14%	-

Le prix d'exécution moyen par part est passé de 492 € en 2018 à 544 € en 2019, soit une hausse de 10,54%. Le prix d'exécution à fin 2019 s'établit à 594 € par part, soit une **hausse de 21,2%** par rapport à fin 2018. Cette progression reflète l'attrait des investisseurs privés pour la classe des actifs immobiliers et plus particulièrement l'intérêt suscité par votre SCPI.

Au cours de l'année 2019, le nombre de parts échangées est de 57 061, soit 2,4% du nombre total de parts, un chiffre en recul de 10,2% par rapport à 2018, qui illustre la baisse du nombre d'associés ayant souhaité vendre leurs parts.

Perspective du 49-53, rue de Provence - Paris (75009) - Illustration non contractuelle

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er 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)
2015	82 679	3,5	NS	1 209	1 457 615 €
2016	67 531	2,9	NS	145	1 336 170 €
2017	44 246	1,9	NS	7 292	890 541 €
2018	63 535	2,7	NS	3 984	1 240 028 €
2019	57 061	2,4	NS	3 166	1 233 424 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1er janvier	450,00 €	453,55 €	486,34 €	501,82 €	490,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	452 €	472 €	502 €	492 €	544 €
Prix acheteur moyen correspondant	496 €	518 €	551 €	541 €	598 €
Dividende versé au titre de l'année	25,20 € (1)	24,50 € (2)	24,00 € (3)	24,00 €	24,00 €
Rentabilité de la part en % (4)	5,08 %	4,72 %	4,36 %	4,44 %	4,02 %
Report à nouveau cumulé par part	7,87 €	10,50 €	20,89 €	21,82 €	19,56 €

(1) Comprend un montant de 2,00 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, versée dans les conditions décidées en assemblée du 18 juin 2015.
(2) Comprend un montant de 2,00 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, versée dans les conditions décidées en assemblée du 24 juin 2016.
(3) 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.
(4) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur la nomination de cinq membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS [1]										
Recettes locatives brutes	32,22	97,05%	31,62	96,40%	31,63	95,21%	29,61	95,39%	27,96	98,11%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,98	2,95%	1,18	3,60%	1,59	4,79%	1,43	4,61%	0,54	1,89%
TOTAL REVENUS	**33,20**	**100,00%**	**32,80**	**100,00%**	**33,22**	**100,00%**	**31,04**	**100,00%**	**28,50**	**100,00%**
CHARGES [1]										
Commission de gestion	3,03	9,11%	3,03	9,25%	3,09	9,30%	3,04	9,79%	3,00	10,53%
Autres frais de gestion	1,81	5,46%	1,83	5,59%	1,71	5,15%	1,64	5,28%	2,03	7,12%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,15	6,49%	1,39	4,24%	0,77	2,32%	0,65	2,09%	0,71	2,49%
Charges locatives non récupérées	0,98	2,96%	0,80	2,44%	0,49	1,48%	0,74	2,38%	0,54	1,89%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**7,97**	**24,02%**	**7,05**	**21,52%**	**6,06**	**18,25%**	**6,07**	**19,54%**	**6,28**	**22,03%**
Amortissements nets										
patrimoine										
autres		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Provisions nettes										
pour gros entretiens	0,43	1,31%	1,12	3,43%	-0,31	-0,93%	-0,17	-0,55%	-0,01	-0,04%
autres [2]	0,19	0,57%	-0,50	-1,52%	0,23	0,69%	0,22	0,71%	0,48	1,68%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**0,62**	**1,88%**	**0,62**	**1,91%**	**-0,08**	**-0,24%**	**0,05**	**0,16%**	**0,47**	**1,64%**
TOTAL CHARGES	**8,59**	**25,90%**	**7,67**	**23,43%**	**5,98**	**18,01%**	**6,12**	**19,70%**	**6,75**	**23,67%**
RÉSULTAT COURANT	**24,61**	**74,10%**	**25,13**	**76,57%**	**27,24**	**81,99%**	**24,92**	**80,30%**	**21,75**	**76,33%**
Variation report à nouveau	1,41	4,25%	2,63	8,03%	8,54	25,71%	0,92	2,96%	-2,25	-7,89%
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	2,00		2,00		5,30		0,00		0,00	
Revenus distribués avant prélèvement	23,20	69,85%	22,50	68,54%	18,70	56,28%	24,00	77,34%	24,00	84,22%
Revenus distribués après prélèvement	23,15	69,73%	21,57	65,77%	17,99	54,15%	23,54	75,84%	23,70	83,14%

[1] Sous déduction de la partie non imputatble à l'exercice.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	6 603 502,22	281 198,68	5 341 135,44	415 998,41	87 330,23	759 038,14
Nombre Factures	422					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	**6 603 502,22**	**281 198,68**	**5 341 135,44**	**415 998,41**	**87 330,23**	**759 038,14**
Nombre Factures	**422**					
% des achats de l'exercice	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	4 792 953,61	0,00	635 395,54	645 278,25	626 693,28	2 885 586,54
Nombre Factures	524					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	**4 792 953,61**	**0,00**	**635 395,54**	**645 278,25**	**626 693,28**	**2 885 586,54**
Nombre Factures	**524**					
% du CA de l'exercice	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	EURO
Valeur comptable des immeubles	1 203 514 862,45
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	97 376 745,60
Valeur nette des autres actifs	-121 303 367,46
Valeur comptable	**1 179 588 240,59**
SOIT POUR UNE PART :	**503,16 €**

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 595 814 600,00
Valeur vénale des participations (expertise)	79 508 520,00
Valeur avance sur comptes courants	36 701 745,60
Valeur nette des autres actifs	-121 303 367,46
Valeur de réalisation	**1 590 721 498,14**
SOIT POUR UNE PART :	**678,53 €**

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	1 590 721 498,14
Frais d'acquisition	123 180 921,00
• *sur immeubles*	*119 205 495,00*
• *sur titres*	*3 975 426,00*
Commission de souscription	233 713 966,25
Valeur de reconstitution	**1 947 616 385,39**
SOIT POUR UNE PART :	**830,77 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés	602 068 821,89	0,00	602 068 821,89
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-27 709 606,07	0,00	-27 709 606,07
+ Prime de fusion	627 686 201,31	0,00	627 686 201,31
- Frais prélevés sur la prime de fusion	-37 364 505,79	0,00	-37 364 505,79
- Achats **+** cessions d'immeubles (directs ou indirects)	-1 229 238 595,45	-46 160 397,52	-1 275 398 992,97
+ +/- Values sur cessions d'immeubles	-9 132 549,08	-21 843 684,00	-30 976 233,08
- Agencements	-20 461 241,96	-4 183 997,97	-24 645 239,93
SOLDE	**-94 151 475,15**	**-72 188 079,49**	**-166 339 554,64**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

43-45, avenue Kléber - Paris (75016)

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

Benjamin Lendrevie, Risk Manager, et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

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 déontologies du Groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas 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 ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée 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 systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches,** notamment d'engagement et de 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'une base informatique ;
- **L'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **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 interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- Établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

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 de la gestion des risques (ou Risk Manager), indépendant des équipes opérationnelles, 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 Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et 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. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu 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.

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 2019 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 primauté du respect de l'intérêt du client;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts;
4. L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour 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 des politiques Conformité (émises par le Groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction 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 et du Comité de Contrôle Interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance 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. La troisième ligne de défense évalue également 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.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.

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

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant 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.**

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 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39% (32% en rémunération fixe et 65% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Yves Pernot
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2019, votre conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises afin d'assister la société de gestion et de réaliser les vérifications et les contrôles jugés opportuns, dans le cadre du mandat que vous lui avez confié. La société de gestion a mis à sa disposition tous les documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle.

L'examen de la gestion et de la performance met en évidence les points suivants :

SUIVI DE LA STRATÉGIE DE LA SCPI

Le conseil continue à soutenir la stratégie qui a été définie avec la société de gestion. Pour rappel, cette stratégie s'articule autour de trois axes principaux :

- L'investissement dans des actifs de bureaux situés à Paris ou dans le Grand Paris ;
- L'arbitrage des actifs matures ou ne correspondant plus à la stratégie de la SCPI ;
- La valorisation du patrimoine existant et la création de valeur.

GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

La société de gestion a continué la mise en œuvre de la stratégie.

En 2019, quatre actifs ont été cédés pour un prix net vendeur de 73,2 M€, soit une plus-value de +9,1 M€, équivalente à 3,87 € par part.

Accès Valeur Pierre détenait plusieurs étages de la Tour Franklin (11 300 m² en quote-part). Cet immeuble de bureaux situé à Puteaux, a représenté la plus importante cession de l'année avec un prix net vendeur de 54,1 M€. Cette opération a non seulement permis de dégager une plus-value substantielle de 8,2 M€, mais a également permis de réduire l'exposition de votre SCPI au marché de La Défense.

Par ailleurs, et conformément à la politique de gestion de la SCPI, les actifs non stratégiques situés rue de Villiers à Levallois-Perret (92), rue Pereire à Saint-Germain-en-Laye (78) ainsi que les cellules commerciales de Roissy Belle Etoile à Gonesse (95) ont également été cédées à un prix net vendeur de 19,1 M€, dégageant une plus-value de +0,9 M€.

Parallèlement à ces cessions, quatre actifs ont été acquis en 2019, pour un volume global d'investissement de près de 109 M€ acte en main (AEM) et une surface totale de près de 11 500 m².

L'actif Canopy-H, immeuble de bureaux de 6 500 m² environ situé au Pré-Saint-Gervais (93) et intégralement loué à Hermès, a rejoint le patrimoine de notre SCPI. Accès Valeur Pierre a également acquis un immeuble de bureaux de plus de 2 500 m² intégralement loué situé au 170, boulevard du Montparnasse à Paris (14e). Enfin, la SCPI poursuit une politique de reconstitution de la pleine propriété : acquisition d'une quote-part d'indivision au 51-53, rue de Provence à Paris (9e) et de lots de copropriété au 696, rue Yves Kermen à Boulogne-Billancourt (92).

L'année 2019 a également été celle de la livraison de deux projets de restructuration.

L'immeuble situé au 31, rue de Fleurus à Paris (6e), ensemble de 2 014 m² ayant fait l'objet d'une rénovation profonde avec 5 M€ de travaux, a été livré en juillet 2019. L'actif est aujourd'hui intégralement loué à un cabinet d'avocats. Suite à la restructuration de cet actif, le loyer a enregistré une hausse de 38 %, et sa valorisation a augmenté de 44,5% depuis le début de l'année.

L'immeuble situé au 58, rue du Dessous des Berges à Paris (13e), ensemble de 4 145 m² a fait l'objet d'une rénovation de 3,9 M€. L'actif est aujourd'hui intégralement loué, sur la base d'un bail d'une durée de 6 ans fermes. Suite à sa restructuration, l'actif a enregistré une hausse de loyer de 23%, alors que la valeur de l'actif a augmenté de 40,4% depuis le 1er janvier 2019.

Les performances constatées sur ces opérations de restructuration lourde dans des immeubles bien placés valident la pertinence de la mise en œuvre de la stratégie préparée depuis plusieurs années.

Les travaux font l'objet d'un suivi attentif de votre conseil de surveillance. Les membres du conseil s'assurent que les travaux d'investissement soient créateurs de valeur. Ils échangent régulièrement avec la société de gestion sur l'avancement administratif, technique et commercial des projets.

VALEURS DE LA SCPI À LA HAUSSE

La progression des valeurs d'expertise de 6,5% à périmètre constant a été portée par les conditions de marché sur les localisations prime et par les actions de transformation immobilière entreprises sur quelques actifs. En 2019, la hausse de la valeur de réalisation atteint 6,3%.

Avec une distribution stable à 24 € par part, le taux de distribution sur la valeur de marché atteint 4,02% en 2019. Sur le marché des parts, le prix d'exécution moyen 2019 affiche une hausse de 10,54% par rapport au prix d'exécution moyen 2018. Ainsi, la performance globale sur l'année atteint 14,56%.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RÉSULTATS 2019

Le taux d'occupation financier « ASPIM » est en baisse de 4,4 points entre 2018 et 2019, en raison en particulier de départs de locataires permettant le début des travaux de restructuration des immeubles.

La baisse du taux d'occupation a eu un effet négatif sur le résultat net d'Accès Valeur Pierre : il atteint 21,75 €/part en 2019 contre 24,92 €/part en 2018.

La hausse de la vacance pour restructuration d'immeubles et la diminution du résultat qui en découle avaient été anticipées. Un report à nouveau conséquent avait été constitué au cours des exercices précédents afin de maintenir le niveau de distribution, qui reste stable à 24,00 €/part.

À fin 2019, le report à nouveau s'élève à 19,56 €/part, soit l'équivalent de plus de 9 mois de distribution.

POINT D'ATTENTION POUR 2020

Cette année sera principalement marquée par la livraison de l'immeuble situé au 43-45, avenue Kléber à Paris (16e). Les travaux structurants se poursuivront sur trois opérations à échéance 2021 : au 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, au 16, rue Vaneau à Paris (7e) et au 49-51-53, rue de Provence à Paris (9e).

Au moment où nous écrivons ces lignes, la période de confinement est achevée mais les incertitudes économiques demeurent fortes. Votre conseil de surveillance, en lien avec la société de gestion, suit avec beaucoup d'attention les conséquences directes et indirectes, à court et à moyen terme, sur notre SCPI : perception des loyers, calendrier des chantiers de rénovation, évolution du marché immobilier de bureaux, etc.

Le conseil de surveillance estime que la qualité et la localisation des actifs de notre SCPI lui procurent une certaine résilience.

FONCTIONNEMENT ET RENOUVELLEMENT 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, l'endettement, les prévisions de distribution et le marché des parts.

Conformément aux statuts, les mandats de cinq membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale. Les cinq membres sortants (Messieurs Jean-Luc Alexandre, Claude Bouland, Xavier Decrocq, Paul Louradour, la Société Anonyme de Consolidation des Retraites de l'Assurance, représentée par Stève Baumann) sollicitent leur renouvellement. Le conseil de surveillance les remercie pour leur implication dans la vie de votre SCPI et la défense des porteurs de parts et émet un avis favorable aux résolutions les concernant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

Le projet de résolutions qui nous a été préalablement présenté est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire.

Yves PERNOT
Président du conseil de surveillance

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Accès Valeur Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 2019

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 avons été avisés des conventions suivantes :

Avec la société BNP Paribas :

Bail commercial

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 1er avril 2019.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 33 305,57 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2019.

Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 17 des statuts :

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.

À ce titre, votre société a versé en rémunération de cette commission pour l'exercice 2019, un montant de 346 835 € hors taxes.

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 d'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 pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription correspondant à 10% hors taxes au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2019.

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 2019, un montant de 7 030 149,63 €.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 S.C.P.I. au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% hors taxes
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% hors taxes
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	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 2019, un montant de 1 787 343,78 €.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial pour l'immeuble l'Européen, situé à Rueil Malmaison (92), avec une date d'effet au 12 juillet 2015.
  À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 1 107 999,77 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2019.
- 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 1 125 163,98 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**1 203 877 987,45**	**1 595 814 600,00**	**1 153 533 591,96**	**1 422 676 120,00**
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	1 203 877 987,45	1 595 814 600,00	1 153 419 691,96	1 422 562 220,00
Immobilisations en cours			113 900,00	113 900,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-363 125,00**		**-384 653,00**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-363 125,00		-384 653,00	
Provisions pour risques et charges			-	
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	**60 675 000,00**	**79 508 520,00**	**60 675 000,00**	**80 916 180,00**
Immobilisations financières contrôlées	60 675 000,00	79 508 520,00	60 675 000,00	80 916 180,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**1 264 189 862,45**	**1 675 323 120,00**	**1 213 823 938,96**	**1 503 592 300,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**670 648,59**	**670 648,59**	**658 535,27**	**658 535,27**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	670 648,59	670 648,59	658 535,27	658 535,27
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**37 035 727,59**	**37 035 727,59**	**34 318 000,64**	**34 318 000,64**
Locataires et comptes rattachés	8 469 644,46	8 469 644,46	10 979 389,25	10 979 389,25
Locataires douteux	2 850 212,23	2 850 212,23	3 436 709,93	3 436 709,93
Dépréciations des créances douteuses	-2 254 030,66	-2 254 030,66	-2 487 714,52	-2 487 714,52
Autres créances	28 001 154,61	28 001 154,61	22 410 711,20	22 410 711,20
Avances et acomptes versés sur commande	*2 930 230,83*	*2 930 230,83*	*17 394,06*	*17 394,06*
Fournisseurs débiteurs	*97 043,51*	*97 043,51*	*806 842,40*	*806 842,40*
Fournisseurs, avoirs à recevoir	*31 129,54*	*31 129,54*	*23 783,37*	*23 783,37*
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	*4 603 892,23*	*4 603 892,23*	*2 318 552,46*	*2 318 552,46*
Débiteurs divers	*20 338 858,50*	*20 338 858,50*	*19 244 138,91*	*19 244 138,91*
Provision pour dépréciations des créances	-31 253,05	-31 253,05	-21 095,22	-21 095,22

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**39 335 299,28**	**39 335 299,28**	**65 609 877,03**	**65 609 877,03**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	39 335 299,28	39 335 299,28	65 609 877,03	65 609 877,03
TOTAL III	**77 041 675,46**	**77 041 675,46**	**100 586 412,94**	**100 586 412,94**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-682 050,00**	**-682 050,00**	**-247 319,00**	**-247 319,00**
DETTES	**-196 202 276,67**	**-196 202 276,67**	**-144 180 392,70**	**-144 180 392,70**
Dettes financières	-131 320 560,17	-131 320 560,17	-85 198 747,01	-85 198 747,01
Dettes d'exploitation	-1 893 528,38	-1 893 528,38	-1 227 636,58	-1 227 636,58
Dettes diverses	-62 988 188,12	-62 988 188,12	-57 754 009,11	-57 754 009,11
Dettes fiscales	*-1 643 872,27*	*-1 643 872,27*	*-2 063 322,99*	*-2 063 322,99*
Fournisseurs d'immobilisation	*-13 596 168,45*	*-13 596 168,45*	*-323 382,82*	*-323 382,82*
Locataires créditeurs	*-9 525 385,29*	*-9 525 385,29*	*-16 382 705,32*	*-16 382 705,32*
Associés, dividendes à payer	*-17 238 296,02*	*-17 238 296,02*	*-16 794 360,66*	*-16 794 360,66*
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	*-20 984 466,09*	*-20 984 466,09*	*-22 190 237,32*	*-22 190 237,32*
TOTAL IV	**-196 884 326,67**	**-196 884 326,67**	**-144 427 711,70**	**-144 427 711,70**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 207 654,89	1 207 654,89	163 745,46	163 745,46
Produits constatés d'avance	-3 085 321,60	-3 085 321,60	-133 929,35	-133 929,35
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	416 950,46	416 950,46		
TOTAL V	**-1 460 716,25**	**-1 460 716,25**	**29 816,11**	**29 816,11**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**1 179 588 240,59**		**1 206 714 201,91**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 590 721 498,14**		**1 496 482 562,95**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**536 855 921,00**			**536 855 921,00**
Capital souscrit	536 855 921,00			536 855 921,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**627 824 990,34**			**627 824 990,34**
Prime d'émission ou de fusion	692 899 102,20			692 899 102,20
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-65 074 111,86			-65 074 111,86
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-9 132 549,08**		**-21 843 684,00**	**-30 976 233,08**
RÉSERVES	**23 248,47**			**23 248,47**
REPORT À NOUVEAU	**48 977 058,79**	**2 165 532,39**		**51 142 591,18**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**2 165 532,39**	**-2 165 532,39**	**-5 282 277,32**	**-5 282 277,32**
Résultat de l'exercice	58 429 908,39	-58 429 908,39	50 982 098,68	50 982 098,68
Acomptes sur distribution	-56 264 376,00	56 264 376,00	-56 264 376,00	-56 264 376,00
TOTAL GÉNÉRAL	**1 206 714 201,91**		**-27 125 961,32**	**1 179 588 240,59**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**88 057 675,35**	**96 284 955,37**
LOYERS	**62 965 538,36**	**67 468 083,55**
PRODUITS ANNEXES	**5 537 909,05**	**1 735 656,58**
Produits annexes	5 477 765,00	1 546 757,45
Autres produits de gestion courante	60 144,05	188 899,13
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**16 261,76**	**9 045,00**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	**2 376 338,10**	**4 639 515,60**
REPRISES DE PROVISIONS	**2 136 369,92**	**1 173 369,21**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	384 653,00	485 246,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 751 716,92	688 123,21
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**5 746 488,97**	**6 177 062,89**
Primes d'assurance	65 766,91	68 013,89
Taxes foncières	3 193 997,75	3 482 675,37
Taxes sur les bureaux	2 486 724,31	2 626 373,63
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**9 278 769,19**	**15 082 222,54**
Taxes locatives	872 374,66	896 179,64
Charges locatives	8 406 394,53	14 186 042,90
CHARGES IMMOBILIÈRES	**26 008 514,46**	**27 844 686,65**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**15 025 258,16**	**21 259 285,43**
Primes d'assurance	65 766,91	68 013,89
Taxes foncières	3 193 997,75	3 482 675,37
Taxes sur les bureaux	2 486 724,31	2 626 373,63
Taxes locatives	872 374,66	896 179,64
Charges locatives	8 406 394,53	14 186 042,90
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**4 618 086,75**	**1 266 808,79**
Entretiens, réparations	1 659 690,74	1 484 544,23
Travaux refacturables	2 958 396,01	-217 735,44
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**9 943,34**	**45 169,40**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**4 412 518,61**	**4 178 348,05**
SERVICES EXTÉRIEURS	**1 309 208,52**	**1 762 570,01**
Loyer bail à construction	120 880,10	118 560,97
Charges locatives non récupérées	1 078 274,59	1 617 529,93
Primes d'assurance	110 053,83	26 479,11
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**1 123 668,57**	**847 574,54**
Commissions et honoraires	1 060 352,04	805 024,56
Frais de contentieux	63 316,53	37 500,98
Publicité, insertions		5 049,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	**1 979 641,52**	**1 568 203,50**
Impôts fonciers	1 032 869,01	859 281,03
Taxes locatives	149 195,15	159 927,13
Taxes sur les bureaux	795 487,78	526 841,30
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	2 089,58	22 154,04
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**363 125,00**	**76 930,60**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**1 579 582,60**	**1 018 144,38**
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	61 549,54	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 518 033,06	1 018 144,38
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**62 049 160,89**	**68 440 268,72**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	**2 272 059,97**	**1 089 408,80**
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	4 947,19	25 995,86
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	1 269,00	162 361,36
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	2 265 843,78	901 051,58
CHARGES D'EXPLOITATION	**12 231 872,64**	**9 806 202,53**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**8 817 493,41**	**8 024 704,08**
Commission de gestion	7 030 149,63	7 123 652,50
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 787 343,78	901 051,58
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**1 693 514,47**	**1 131 151,66**
Services extérieurs	**780 384,74**	**230 197,76**
Honoraires	157 785,08	167 161,00
Frais d'actes		
Services bancaires	609 879,56	50 655,23
Cotisations et contributions	12 720,10	12 381,53
Impôts et taxes	**913 129,73**	**900 953,90**
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	911 122,00	898 550,00
TVA non récupérable	2 007,73	2 403,90
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**1 269 759,74**	**381 932,57**
Frais de tenue de conseils et assemblées	323 729,53	251 615,90
Pertes sur créances irrécouvrables	929 087,23	109 591,56
Autres charges de gestion courante	16 942,98	20 725,11
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**451 105,02**	**268 414,22**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	15 105,02	21 095,22
Dotations aux provisions pour risques et charges	436 000,00	247 319,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-9 959 812,67**	**-8 716 793,73**
PRODUITS FINANCIERS	**131,05**	**598,33**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	131,05	598,33
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	**1 107 392,54**	**1 295 311,12**
Charges d'intérêts des emprunts	1 098 240,03	1 284 345,24
Charges d'intérêts des comptes courants	9 152,51	10 965,88
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-1 107 261,49**	**-1 294 712,79**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**24,24**	**1 197,39**
Produits exceptionnels	24,24	1 197,39
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**12,29**	**51,20**
Charges exceptionnelles	12,29	51,20
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**11,95**	**1 146,19**
TOTAL DES PRODUITS	**90 329 890,61**	**97 376 159,89**
TOTAL DES CHARGES	**39 347 791,93**	**38 946 251,50**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**50 982 098,68**	**58 429 908,39**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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.

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 2019 80,52 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

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

Les titres, parts et actions des entités contôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

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 % au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2019).
Le taux appliqué en 2019 est de 9,00 % HT.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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% H.T.
Produit des ventes > à 3,5% et <= à 10%	2,25% H.T.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	2% H.T.

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 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 147 441 359,49	141 510 968,50		93 567 321,29	1 195 385 006,70
Frais d'acquisitions	5 978 332,47	2 514 648,28			8 492 980,75
Immobilisations en cours	113 900,00			113 900,00	0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	**1 153 533 591,96**	**144 025 616,78**	**0,00**	**93 681 221,29**	**1 203 877 987,45**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	**1 153 533 591,96**	**144 025 616,78**	**0,00**	**93 681 221,29**	**1 203 877 987,45**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	60 675 000,00				60 675 000,00
Société civile immobilière					
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	36 701 745,60	1 411 605,60		1 411 605,60	36 701 745,60
TOTAL	**97 376 745,60**	**1 411 605,60**	**0,00**	**1 411 605,60**	**97 376 745,60**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées					
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 250 910 337,56**	**145 437 222,38**	**0,00**	**95 092 826,89**	**1 301 254 733,05**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 112 960 504,78	1 454 204 600,00	1 061 412 198,82	1 283 277 220,00
Commerces	82 577 482,67	135 520 000,00	83 667 493,14	132 975 000,00
Entrepôts et locaux d'activité	8 340 000,00	6 090 000,00	8 340 000,00	6 310 000,00
TOTAL	**1 203 877 987,45**	**1 595 814 600,00**	**1 153 419 691,96**	**1 422 562 220,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces	0,00	0,00	113 900,00	113 900,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**113 900,00**	**113 900,00**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	60 675 000,00	79 508 520,00	60 675 000,00	80 916 180,00
TOTAL	**60 675 000,00**	**79 508 520,00**	**60 675 000,00**	**80 916 180,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 264 552 987,45**	**1 675 323 120,00**	**1 214 208 591,96**	**1 503 592 300,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Provision 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	384 653,00				384 653,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	0,00		363 125,00			363 125,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	0,00					0,00
TOTAL GÉNÉRAL	**384 653,00**	**0,00**	**363 125,00**	**0,00**	**384 653,00**	**363 125,00**

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

Désignation	SPPICAV REAL ACCESS FUND			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	114 842 497,38	50 590 986,82	115 829 719,09
Dettes		-36 728 574,51		-36 729 125,97
Autres actifs				
Disponibilités	10 084 013,18	1 394 597,13	10 084 013,18	1 815 586,87
Autres passifs				
TOTAL	**60 675 000,00**	**79 508 520,00**	**60 675 000,00**	**80 916 180,00**
Compte Courant	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60	36 701 745,60
TOTAL	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**
TOTAL GÉNÉRAL	**97 376 745,60**	**116 210 265,60**	**97 376 745,60**	**117 617 925,60**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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	60 675 000,00	79 508 520,00	156 683 849,63	3 519 451,81	159 026 824,54	50,00%
TOTAL	**60 675 000,00**	**79 508 520,00**	**156 683 849,63**	**3 519 451,81**	**159 026 824,54**	**50,00%**

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	670 648,59	658 535,27
TOTAL	**670 648,59**	**658 535,27**
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	116 133 681,85	71 087 839,04
Dépôts de garantis versés	15 186 878,32	14 110 907,97
TOTAL	**131 320 560,17**	**85 198 747,01**

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	36 701 745,60	36 701 745,60				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	**36 701 745,60**	**36 701 745,60**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

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 31/12/2019
17-31, quai Panhard et Levassor - Paris	CRÉDIT LYONNAIS 7 ans	15/09/2015	14/02/2019	1,80%	36 000 000,00	36 000 000,00	0,00
SPPICAV REAF SAS Immosiris	CRÉDIT LYONNAIS 5 ans	10/11/2015	14/02/2019	1,25%	35 000 000,00	35 000 000,00	0,00
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, bd 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
Crédit Renouvelable	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 2 ans (4)	06/08/2019	06/08/2021	0,20%	60 000 000,00	0,00	0,00
TOTAL							**116 000 000,00**
Intérêts courus sur emprunts							133 681,85
TOTAL GÉNÉRAL							**116 133 681,85**

(1) Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 31 062,50 €.
(2) Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 6 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 8 564,82 €.
(3) Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 1 783,33 €.
(4) Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 2 ans. Au titre de l'exercice 2019, la charge supportée a été de 20 138,89 €.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe		20 000 000,00	96 000 000,00	116 000 000,00
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		20 000 000,00	96 000 000,00	116 000 000,00
Emprunts à taux variables	0,00			0,00
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	**0,00**	**20 000 000,00**	**96 000 000,00**	**116 000 000,00**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Avances et acomptes versés sur commande	2 930 230,83
Fournisseurs débiteurs	97 043,51
Fournisseurs, avoirs à recevoir	31 129,54
Créances fiscales	4 603 892,23
Créances sur cession d'immobilisations (GONESSE Z.A. de Paris-Nord II)	1 796 534,32
Appels de charges syndics et ADB	17 730 688,52
Charges avancées en attente de remboursement	801 469,47
Quote part Indivisaire à recevoir	10 166,19
TOTAL	**28 001 154,61**

Détail des dettes diverses

Dettes fiscales	1 643 872,27
Fournisseurs d'immobilisation	13 596 168,45
Locataires créditeurs	9 525 385,29
Associés / Dividendes à payer	17 238 296,02
Acomptes sur charges refacturées	17 730 688,52
Compte d'attente "marché des parts"	2 311 529,63
Quote part Indivisaire à reverser	669 853,76
Impôt sur plus-values à régulariser	40 964,16
Créditeurs divers	1 288,00
Dépôts de garantie des locataires sortis	230 142,02
TOTAL	**62 988 188,12**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 536 855 921,00 € divisé en 2 344 349 parts de 229,00 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**536 855 921,00**
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**536 855 921,00**

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**692 899 102,20**
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**692 899 102,20**

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**-65 074 111,86**
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**-65 074 111,86**

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**-9 132 549,08**
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	**6 940 193,72**
185, avenue Charles de Gaulle (échanges de lots) - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	-55 373,41
185, avenue Charles de Gaulle (parkings) - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	-87 933,01
87-89, rue La Boétie (parkings) - 75008 PARIS	3 383,33
62-72, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	425 376,01
Parc Péreire - Bât. D 95 - rue Péreire - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	-801 821,78
Tour Franklin - 11/17/25/26e étages - 92800 PUTEAUX	6 343 441,16
Tour Franklin - 20e étage - 92800 PUTEAUX	-390 474,51
Tour Franklin - 18 et 30e étages - 92800 PUTEAUX	743 058,37
66, avenue Kléber (parties communes) - 75016 PARIS	43 253,03
Z.A. de Paris-Nord II - 45, rue de la Belle Étoile - 95700 GONESSE	717 284,53
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	**-28 783 877,72**
Remplacements ou renouvellements de la période	-28 783 877,72
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	
Néant	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**-30 976 233,08**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	58 429 908,39
Report à nouveau 2017	48 977 058,79
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**107 406 967,18**
Dividende versé	-56 264 376,00
REPORT À NOUVEAU 2018	**51 142 591,18**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	241 372,63	177 410,40
Conseil de surveillance, remboursement de frais	20 757,35	16 144,10
Conseil de surveillance, assurance	4 599,55	1 061,40
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	906 505,31	102 620,85
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	22 581,92	6 970,71
Autres charges de gestion courante	16 942,98	20 725,11
TOTAL	**1 269 759,74**	**381 932,57**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indermnités de résiliation	149 988,90	1 214 007,56
Indemnités d'occupation	819 159,12	177 122,94
Indemnités de remise en état	338 435,79	286 639,50
Travaux refacturés	2 958 396,01	-217 735,44
Indemnités assurances	60 343,09	32 909,14
Indemnités diverses	1 142 640,98	94 589,66
Intérêts de retard locataires	8 801,11	-40 775,91
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires	21 209,53	24 198,88
Produits annexes perçus	38 434,39	163 700,14
Produits divers de gestion courante	500,13	1 000,11
TOTAL	**5 537 909,05**	**1 735 656,58**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	16 261,76	9 045,00
TOTAL	**16 261,76**	**9 045,00**

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	1 787 343,78	901 051,58
Étalement frais emprunts	478 500,00	
TOTAL	**2 265 843,78**	**901 051,58**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	131,05	598,33
TOTAL	**131,05**	**598,33**
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	9 152,51	10 965,88
Intérêts sur emprunt	1 098 240,03	1 284 345,24
TOTAL	**1 107 392,54**	**1 295 311,12**
RÉSULTAT FINANCIER	**-1 107 261,49**	**-1 294 712,79**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		1 181,00
Produits divers	24,24	16,39
TOTAL	**24,24**	**1 197,39**
Charges exceptionnelles		
Charges diverses	12,29	51,20
TOTAL	**12,29**	**51,20**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**11,95**	**1 146,19**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	1 787 343,78
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	7 030 149,63
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	964 732,50
Nominal de l'avance en compte-courant	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus	1 411 605,60
Souscriptions versées	

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	31 129,54
Créances locataires et comptes rattachés	2 738 269,20
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	1 411 605,60
Créances fiscales	86 680,00
TOTAL	**4 267 684,34**

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	133 681,85
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 124 230,40
Locataires avoirs à établir	599 442,15
Dettes fiscales	10 900,00
TOTAL	**12 868 254,40**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 487 714,52	1 518 033,06	845 211,61	906 505,31	2 254 030,66
Dépréciation des créances diverses	21 095,22	15 105,02	4 610,33	336,86	31 253,05
Provisions pour risques et charges	**247 319,00**	**436 000,00**	**0,00**	**1 269,00**	**682 050,00**
Locataire NAP à CHARENTON - 5, place des Marseillais	146 050,00				146 050,00
Restaurant inter entreprise à RUEIL-MALMAISON - 4, rue Joseph Monnier	100 000,00				100 000,00
Indemnité réparatrice à NANTERRE - 21, rue des Trois Fontanot	1 269,00			1 269,00	0,00
Locataire HERMÈS à LE PRÉ-SAINT-GERVAIS - 17-35, rue Carnot		436 000,00			436 000,00
TOTAL	**2 756 128,74**	**1 969 138,08**	**849 821,94**	**908 111,17**	**2 967 333,71**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
Hypothèques	
Promesse d'affectation hypothécaire en faveur du Crédit Lyonnais 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.	
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.	
Covenants bancaires	
La SCPI Accès Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits, les ratios financiers suivants : • La Banque Postale : - LTV immeuble (Encours du crédit principal / valeur de marché de l'immeuble) : ≤ 65%; - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : ≤ 25%; - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≥ 400%; - de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) ≥ sept cent cinquante millions d'euros. • Société Générale - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≥ 250%; - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : ≤ 25%. • Crédit Lyonnais - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : < 25%; - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) > 250%; - des Immeubles garant > 120%.	
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	
3, rue de Rosny - MONTREUIL	40 000 000,00
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

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2018	Valeurs Vénales 2019
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 3, place de Valois	01/01/12	1 133	7 500 000			7 500 000		
75002 PARIS 15, bd des Italiens	01/01/09	3 010	20 100 000			20 100 000		
75005 PARIS 26, rue des Fossés Saint-Jacques	01/01/12	1 057	7 820 000			7 820 000		
75005 PARIS 68, bd Saint Marcel 4, rue Scipion	01/01/12	676	3 000 000			3 000 000		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/09	2 020	14 400 000			14 400 000		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/12	3 545	22 700 000		571 183	23 271 183		
75008 Paris 16, rue d'Artois	01/01/12	1 716	16 000 000			16 000 000		
75008 PARIS 4, rue Velasquez	28/12/82	1 751	3 353 878		817 531	4 171 409		
75008 PARIS 80, avenue Marceau	27/06/85 01/01/09 01/01/12	1 164	1 417 776 2 100 000 4 400 000			7 917 776		
75008 PARIS 52, rue de Monceau	01/01/09	1 576	11 100 000		1 900	11 101 900		
75008 PARIS 79, rue La Boétie	01/01/09	1 741	12 200 000		120 836	12 320 836		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/09	1 466	8 940 000			8 940 000		
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			4 600 000		
75008 PARIS 30, av. Franklin Roosevelt	01/01/12	357	2 720 000		74 513	2 794 513		
75009 PARIS 6, bd des Capucines	17/04/86	1 625	4 091 115	35	1 219 489	5 310 639		
75009 PARIS 49, rue de Provence	01/01/09	1 279	6 500 000			6 500 000		
75009 PARIS 51-53, rue de Provence	01/01/09 30/07/19	1 446	3 405 441 10 300 000	50 835 123 726	16 920	13 896 923		
75009 PARIS 45, rue La Fayette 53, rue du Faubourg Montmartre	01/01/12	873	5 390 000		17 881	5 407 881		
75012 PARIS 31, rue des Colonnes du Trône	01/01/12	1 243	8 000 000			8 000 000		
75012 Paris 205, rue de Bercy (TOUR MATTEI)	01/01/12	9 663	52 100 000		2 767 102	54 867 102		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot **34 % en indivision de 2 025 m²**	01/01/12	688	4 386 000		186 520	4 572 520		
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/85	5 278	5 168 022		305 410	5 473 432		
75013 PARIS 58b, rue du Dessous-des-Berges	01/01/09	4 144	16 000 000			16 000 000		
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		59 585 861		

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2018	Valeurs Vénales 2019
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/12	749	5 100 000			5 100 000		
75014 PARIS 170, bd du Montparnasse	13/09/19	2 599	39 382 952	817 808		40 200 760		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/05 01/01/09 01/01/12 14/12/18	4 453	10 953 413 9 450 100 12 023 180 499 680	86 355 9 000	2 434 731	35 456 459		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/09 01/01/12	1 705	8 640 000 4 427 306		40 498	13 107 805		
75016 PARIS 66, avenue Kléber	01/01/12	300	1 870 000			1 870 000		
75016 PARIS 70, avenue Kléber	01/01/12	608	4 320 000		10 912	4 330 912		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/82 03/04/92	1 287	2 673 422		630 565	3 303 988		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/85	612	2 171 525		181 352	2 352 876		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée **50 % en indivision de 3 039 m²**	27/12/01	1 519	8 746 762		622 624	9 369 386		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/09	2 723	18 000 000		1 439 192	19 439 192		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/09	1 970	12 770 000			12 770 000		
75016 PARIS 58, avenue d'Iena	01/01/12	370	2 800 000			2 800 000		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/12	2 013	13 400 000		110 911	13 510 911		
75016 Paris 10, place des États-Unis	01/01/12	1 970	16 000 000			16 000 000		
75017 PARIS 2, rue Saint-Ferdinand	01/01/09	1 183	7 400 000			7 400 000		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/10 01/01/12 17/12/14	12 669	34 000 000 58 494 679 13 645 067	2 005 624 13 496 857 133	991 133	110 007 132		
75017 PARIS 112-114, rue Cardinet	01/01/12	4 460	19 700 000		33 881	19 733 881		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre **33 % en indivision de 1 837 m²**	01/01/12	606	2 277 000		13 010	2 290 010		
TOTAL BUREAUX PARIS		**98 192**	**623 747 829**	**6 239 364**	**12 608 094**	**642 595 287**	**814 765 220**	**981 965 100**
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/16	45	3 898 650	92 751		3 991 401		
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/16	71	5 971 350	141 051		6 112 401		
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/86	981	17 242 365		215 363	17 457 728		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	334	3 400 000			3 400 000		
TOTAL COMMERCES PARIS		**1 431**	**30 512 365**	**233 803**	**215 363**	**30 961 531**	**62 600 000**	**64 010 000**
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Parc Péreire - Bâtiment D 95, rue Péreire **Vente 2019**								

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2018	Valeurs Vénales 2019
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/12	4 264	17 170 000		2 137 866	19 307 866		
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/09	2 032	5 500 000		3 399	5 503 399		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/09	2 075	8 000 000		341 221	8 341 221		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/09 30/07/19	3 081	5 600 000 7 072 000	518 643	768 882	13 959 525		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 17-23 rue du Dôme	30/09/13	3 493	18 333 141	111 212	341 559	18 785 912		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre **Bail à construction**	01/01/12	1 284	3 080 000		2 180	3 082 180		
92120 MONTROUGE Le Miroir 15-17, boulevard du Général de Gaulle	01/01/09 01/01/12	4 153	8 800 000 5 320 000		61 893	14 181 893		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur Gal Eboué	01/01/12	1 850	8 700 000			8 700 000		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/09 01/01/12 01/10/12 03/04/18 14/06/19	14 800	23 500 000 38 736 856 16 900 000 5 500 000 1 321 093	4 283 130 500 52 012 33 742	4 289 599	90 468 084		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/09	1 287	7 900 000		273 628	8 173 628		
92210 SAINT-CLOUD 26, quai Carnot	01/01/12	3 037	11 000 000		1 344	11 001 344		
92300 LEVALLOIS-PERRET 68, rue Marjolin	15/04/08 01/01/12	4 796	12 985 000 10 710 000	131 844	2 698 945	26 525 789		
92300 LEVALLOIS-PERRET 62-72, rue de Villiers **Vente 2019**								
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/09	3 226	13 600 000		294 237	13 894 237		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/12	2 804	11 530 000		11 886	11 541 886		
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/09	6 757	26 648 041		136 018	26 784 059		
92500 RUEIL-MALMAISON 54, avenue Victor Hugo	01/01/12	1 661	5 440 000		4 525	5 444 525		
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/12	4 509	16 500 000		223 161	16 723 161		
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton	01/01/12	1 725	7 090 000			7 090 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 11/17/25/26e étages **Vente 2019**								
92800 PUTEAUX Tour Franklin 20e étage **Vente 2019**								
92800 PUTEAUX Tour Franklin 18 et 30e étages **Vente 2019**								

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2018	Valeurs Vénales 2019
93100 MONTREUIL L'Opale 2, rue de Rosny	12/10/10 01/01/12	9 804	36 000 000 8 500 000	4 760		44 504 760		
93160 NOISY-LE-GRAND Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10, Porte de Neuilly	01/01/12	3 603	7 360 000			7 360 000		
93210 SAINT-DENIS 8-10, avenue du Stade de France **20 % en indivision de 25 016 m²**	28/09/15	5 003	29 288 740	12 090	10 832	29 311 662		
93310 LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS 17-35, rue Carnot	26/06/19	6 539	49 400 000	1 020 729		50 420 729		
94000 CRÉTEIL Europarc 25, chemin des Bassins	01/01/12	1 875	2 340 000		219 378	2 559 378		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 1 58, avenue Roger Salengro	01/01/12	870	2 260 000		1 230	2 261 230		
94220 CHARENTON 5, place des Marseillais **57,5 % en indivision de 4 308 m²**	01/01/09 01/01/12	2 477	6 468 750 3 370 000			9 838 750		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		**97 006**	**441 923 621**	**2 019 814**	**11 821 782**	**455 765 217**	**461 212 000**	**464 939 500**
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
95700 GONESSE Z.A. de Paris-Nord II 45, rue de la Belle Étoile **Vente 2019**	16/07/86							
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 600 000**	**0**
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 17, rue Michael Faraday	01/01/12	2 180	2 870 000			2 870 000		
92110 CLICHY Espace Clichy Rue Villeneuve 5, rue Olof Palme	01/01/12	3 266	5 470 000			5 470 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		**5 446**	**8 340 000**	**0**	**0**	**8 340 000**	**6 310 000**	**6 090 000**
BUREAUX PROVINCE								
44800 SAINT-HERBLAIN Le Nadir Parc tertiaire d'Armor Impasse Claude Nougaro	01/01/12	6 000	14 600 000			14 600 000		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		**6 000**	**14 600 000**	**0**	**0**	**14 600 000**	**7 300 000**	**7 300 000**
COMMERCES PROVINCE								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	1 825	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX-MÉRIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil **15 % en indivision de 23 607 m²**	01/01/12 01/01/12 21/08/15	3 541	18 225 000 8 074 199 1 366 752			27 665 951		

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales 2018	Valeurs Vénales 2019
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/12	2 067	12 100 000			12 100 000		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		**7 433**	**51 615 951**	**0**	**0**	**51 615 951**	**68 775 000**	**71 510 000**
TOTAL GÉNÉRAL		**215 509**	**1 170 739 767**	**8 492 981**	**24 645 240**	**1 203 877 987**	**1 422 562 220**	**1 595 814 600**
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		**204 032**	**1 063 263 722**	**5 978 332**	**24 645 240**	**1 093 887 294**	**1 352 540 220**	**1 494 172 580**

IMMOBILISATIONS EN COURS

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

92200 NEUILLY-SUR-SEINE 185, av. Charles de Gaulle **Achat en 2019**								
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**113 900**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**113 900**	**0**

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 m²**	09/12/14	8 026	60 675 000			60 675 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		**8 026**	**60 675 000**	**0**	**0**	**60 675 000**	**80 916 180**	**79 508 520**
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		**8 026**	**60 675 000**	**0**	**0**	**60 675 000**	**80 916 180**	**79 508 520**

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

SPPICAV REAL ACCESS FUND

COMMERCES PROVINCE

63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brezet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne **24,50 % (6) en indivision de 34 301 m²**	10/11/15	8 404	36 701 746			36 701 746		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		**8 404**	**36 701 746**	**0**	**0**	**36 701 746**	**36 701 746**	**36 701 746**
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		**8 404**	**36 701 746**	**0**	**0**	**36 701 746**	**36 701 746**	**36 701 746**

(1) Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métrés existant.
(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 1er janvier 2005.
(4) 50% de l'OPCI, qui détient 82,90% de la SAS Bords de Seine 2, elle-même propriétaire de l'immeuble 1-3 rue du Passeur de Boulogne d'une surface de 19 362 m².
(5) Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2019 d'un montant de 1 411 605,60 €.
(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 34 301 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 SEPTEMBRE 2020

ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels 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,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	50 982 098,68 €
Majoré du report à nouveau	51 142 591,18 €
Résultat distribuable	**102 124 689,86 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	**56 264 376,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**45 860 313,86 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 24 €.

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

Jouissance	1er trim 2019	2e trim 2019	3e trim 2019	4e trim 2019
Pour un trimestre entier	6€	6€	6€	6€

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur comptable 1 179 588 240,59 €
  soit 503,16 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation 1 590 721 498,14 €
  soit 678,53 € par part

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de reconstitution 1 947 616 385,39 €
  soit 830,77 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 25% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués 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 2020.

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 17 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 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 5 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur ALEXANDRE Jean-Luc,
- Monsieur BOULAND Claude,
- Monsieur DECROCQ Xavier,
- Monsieur LOURADOUR Paul,
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA),
- Monsieur BRONSART Jean-Luc,
- Monsieur CHAILLET Charles-Henri,
- Monsieur ÉTIENNE Jean-Marc,
- Monsieur GIORGETTA Olivier,
- Monsieur GRAVEY Laurent,
- Monsieur JUNG Emmanuel,
- Monsieur KIMMEL Olivier,
- Monsieur LEFÈVRE Christian,
- Monsieur MORILLON Jacques,
- Monsieur TROTEL Pierre,
- AAAZ SCI,
- GLERM INVEST.

Ces 5 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 2022.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

10E RÉSOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR - 17 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
ALEXANDRE Jean-Luc (*)	• Gérant de Hedge fund (Londres), • Enseignant en Master de Finance, Université de Paris-Dauphine, • Président d'une société de gestion immobilière internationale (Londres), • Board Member et trésorier d'un Think Tank Européen (Paris).	58	1 054
BOULAND Claude (*)	• Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 Ha), • Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et d'Edissimmo.	68	1 451
DECROCQ Xavier (*)	• Expert-comptable, commissaire aux comptes, • Conseil en entreprise, • Vice-président d'Accès Valeur Pierre.	57	166
LOURADOUR Paul (*)	• Président puis membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre, assure la veille active et le suivi de la conjoncture immobilière, • Gestionnaire du patrimoine familial, • Auditeur IHEDN.	76	1 006
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) (*)	• Représentée par M. Stève BAUMANN : - Président du Directoire du Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire du secteur de l'assurance, - Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et France Investipierre.	–	13 579
BRONSART Jean-Luc	• Investisseur immobilier, • Bailleur privé, • Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes, • Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI CERENICIMO +.	65	276
CHAILLET Charles-Henri	• Solution Architect-Mediarithmics 2020, • Membre du conseil d'administration de la mutuelle des motards depuis 2015, • Ingénieur conseil Atten 2017-2020, • Responsable Projet Central Supelec 2013-2017.	37	30
ETIENNE Jean-Marc	• Directeur général d'une entreprise agro-alimentaire.	64	726
GIORGETTA Olivier	• Conseiller en gestion de patrimoine indépendant, • Distributeur de SCPI, investisseur en SCPI, membre de conseils de surveillance.	58	30
GRAVEY Laurent	• Directeur gestion de patrimoine La Banque Postale Outre-Mer, • Ancien membre du conseil de surveillance de Valeur Pierre Union.	58	226
JUNG Emmanuel	• Retraité expert-comptable, • Ancien secrétaire général du Groupe Hammel, • Associé dans plusieurs SCPI dont Pierre Sélection.	70	30
KIMMEL Olivier	• Gestionnaire de parc immobilier, • Associé de SCPI.	42	70
LEFÈVRE Christian	• Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS, • Ingénieur financier Cardif Assurance, • Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire, • Membre de divers conseils de surveillance de SCPI, • Investisseur et Bailleur privé.	70	155
MORILLON Jacques	• Ingénieur, • Investisseur immobilier privé.	56	128
TROTEL Pierre	• Actuellement retraité, • Ingénieur, ancien dirigeant d'entreprise industrielle (Monin, Bricard, Meusmic), • Ancien juge au Tribunal de Commerce de chambres.	75	67
AAAZ SCI	• Représentée par Mme Marie Dominique BLANC BERT : - Administrateur du Centre technique régional de la consommation d'Île-de-France, - Responsable d'une association de consommateurs, - Membre de conseil de surveillance de SCPI.	–	84
GLERM INVEST	• Représentée par M. Gilles MOULIN : - Gestion de la société GLERM INVEST, - Trésorier bénévole dans plusieurs associations.	–	159

(*) Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.
(**) À la date de l'assemblée générale.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION 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 1er 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 1er 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.

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 1er 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 ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

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 H.T.
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 apparait 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Crédits photographiques : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - DP Multimédia | Mise en page : tintabule - juillet 2020

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux 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 numéro GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Canopy-H - 35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais (93)

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change