

ACCÈS VALEUR PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2020



INVESTMENT
MANAGEMENT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE** INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social : 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 1^{er} juillet 2007.

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

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



LE DIRECTOIRE (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 FRANQUEVILLE
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 de BNP Paribas
- **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

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, L214-114 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 mars 2021

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Yves PERNOT
26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE

Vice-Président

- Xavier-François DECROQC
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 LAROUILLIERE
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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- CBRE VALUATION
131, avenue de Wagram
75017 PARIS

SOMMAIRE



LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020	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 2020	32
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 JUIN 2021	50
GLOSSAIRE	54



Éditorial

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



Faire le récit de l'année 2020 est une véritable gageure. Votre **SCPI Accès Valeur Pierre** a évolué dans un contexte inédit, marqué par une crise sanitaire et économique sans précédent et par des mutations profondes de la vie sociale et professionnelle. Ces bouleversements nous obligent à rester humbles, à ne pas sous-estimer les difficultés rencontrées par les locataires et à rester prudents face aux incertitudes qui entourent la lutte contre la pandémie et les conditions de la reprise économique.

Pourtant, les forces et les succès d'Accès Valeur Pierre ne doivent pas être passés sous silence par excès de pudeur. On rappelle avec fierté que votre SCPI est forte d'un patrimoine de qualité, dont la valeur dépasse 1,7 milliard d'euros. On souligne avec sérénité que la base locative, qui comprend plus de deux cents locataires, est diversifiée. On chante avec passion qu'Accès Valeur Pierre a deux amours : le bureau et Paris.

Le bureau restera l'une des classes d'actifs préférées des investisseurs en immobilier. Malgré le développement prévisible du télétravail, l'immeuble de bureaux correspond à un besoin central des entreprises : il demeure le lieu indispensable de l'échange, de la socialisation et de l'innovation et il constitue un marqueur fort de l'identité des organisations. La Covid-19 a amplifié les tendances à l'œuvre depuis quelques années : les locataires recherchent plus de flexibilité, plus de services, plus d'espaces de collaboration et de convivialité. Dans ce contexte, les bureaux doivent se transformer pour s'adapter aux besoins des entreprises. En phase avec ces évolutions, Accès Valeur Pierre mène une politique active de modernisation de son patrimoine. Après la rénovation complète de trois immeubles parisiens en 2018-2019, deux nouveaux chantiers ont été livrés en 2020. Les restructurations lourdes de l'immeuble situé avenue Kléber à Paris 16^{ème} et celui situé rue Félix Éboué à Issy-les-Moulineaux ont respectivement permis d'augmenter les loyers de 40 % et 29 % et les valeurs vénales de 34 millions d'euros (+62 %) et 2 millions d'euros (+17 %).

Votre SCPI est principalement investie dans les zones de centralité et de rareté, dans les secteurs les plus recherchés par les locataires et les investisseurs. Elle n'a pas le monopole du Core. Mais la forte proportion d'immeubles situés à Paris intramuros confère à Accès Valeur Pierre un positionnement unique dans l'univers des SCPI. Cette proportion se renforce d'année en année, pour atteindre 68 % en 2020, contre 51 % en 2015.

« La stratégie repose sur la centralité parisienne et la transformation patrimoniale »

La revue critique de la stratégie immobilière constitue un exercice permanent, dont le caractère crucial est renforcé par les événements de l'année 2020. Elle aboutit à la réaffirmation du positionnement d'Accès Valeur Pierre, dont la stratégie repose sur la centralité parisienne et la transformation patrimoniale. Les performances de l'année valident la pertinence de cette stratégie : la qualité du patrimoine et de la base locative ont permis de maintenir le dividende à 24 euros par part, les valeurs vénales se sont appréciées de 4,2 % à périmètre constant, le prix moyen de la part a augmenté de 8 % entre 2019 et 2020.

L'année 2021 sera pleine de défis passionnants. Dans un contexte sanitaire et économique toujours incertain, trois chantiers majeurs, à Paris et à Neuilly-sur-Seine, devraient s'achever. La société de gestion de votre SCPI poursuit son action avec enthousiasme et confiance pour rendre possibles les succès de demain.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 25 451

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*	1 737,22	741,02 €
Valeur de réalisation	1 647,46	702,74 €
Valeur de reconstitution	2 055,55	855,48 €

LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	24,00 €	par part
Distribution complémentaire	-	
Report à nouveau cumulé	18,91 €	par part

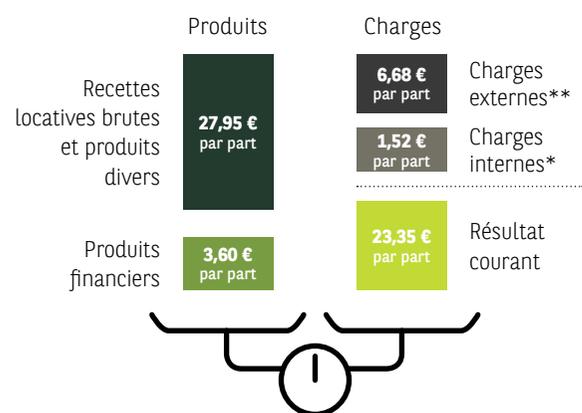
LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	21 292 933 €**
Nombre de parts échangées	36 222
Prix moyen net vendeur	588 €
Prix moyen acheteur	645 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h

* Incluant les participations.

** Sur la base du prix d'exécution (prix vendeur).

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

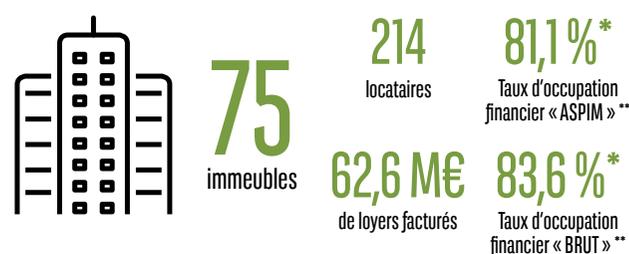
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part	PERFORMANCE globale 2020
+6,39 %	+4,90 %	+3,72 %	+8,02 %	+11,74 %

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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2020 / 2019** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

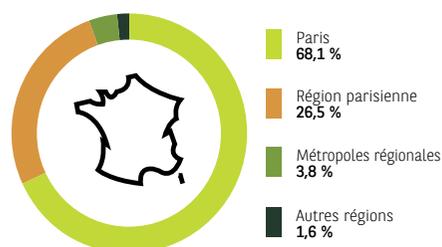


* Moyenne annuelle 2020.

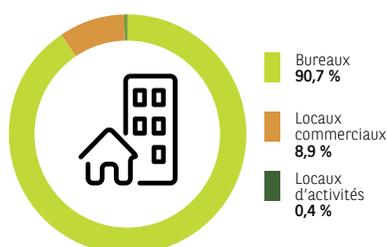
** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la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

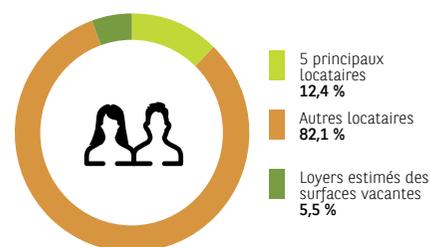
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

► CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG¹ comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

¹ ESG pour « Environnement, Social et Gouvernance ».

► ACCÈS VALEUR PIERRE

En valeur vénale, 100 % des actifs de la SCPI Accès Valeur Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



33 %

de données de consommations d'énergie collectées



38 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



5 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la biodiversité



23 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la mobilité douce



15 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur du confort des utilisateurs



35 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



12 %

des actifs avec au moins une initiative de dialogue avec les locataires sur les thématiques ESG



15 %

des baux avec une annexe environnementale

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.

L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), compensant sa diminution exceptionnelle observée en 2020 (-0,2 %). C'est à partir de 2022 que la progression de l'ILAT est attendue plus forte (+1,8 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

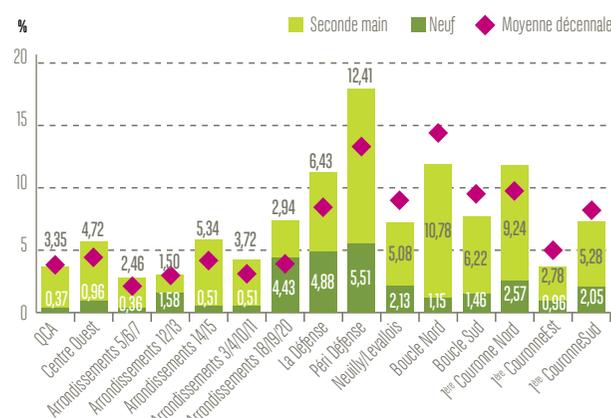
Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45% sur un an. Le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs d'activité. On remarque tout de même que le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m²). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m² et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne-Colombes, 83 000 m²), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) avec une évolution de -39 % sur un an.

La tendance à la baisse se poursuit sur l'ensemble des secteurs géographiques, à l'exception notable de La Défense, qui profite encore de l'opération exceptionnelle réalisée sur son secteur au cours de l'année. La Boucle Sud et la 1^{ère} Couronne Est sont les plus touchées avec des replis respectifs de -77 % et -72 %. Ces marchés, habituellement portés par les transactions en grandes surfaces, sont pénalisés par leurs diverses restrictions d'activité. La 1^{ère} Couronne Sud suit la tendance avec une baisse de -69 %. De son côté, Paris intramuros affiche un retrait de -48 % sur un an. Enfin, on observe une certaine résilience de la 1^{ère} Couronne Nord, qui affiche la plus faible baisse en 1^{ère} Couronne (-34 %).

Le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 % fin 2020. Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18 % de vacance alors que le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA), malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %).

Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. À l'inverse, le segment « prime » est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, le QCA affiche ainsi un loyer prime de 900 €/m²/an.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement l'un des plus dynamiques 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 2020, l'activité a été contrainte par la pandémie de Covid-19, avec seulement 229 000 m² commercialisés, contre 450 000 m² par an en moyenne de 2015 à 2019.

Le taux de vacance y reste toutefois très faible à 3,6 %, alors qu'au cours des 3 prochaines années, la restructuration d'un nombre conséquent de bâtiments (environ 150 000 m²) devrait permettre de soutenir la demande d'un marché structurellement sous-offreur. Ce déséquilibre entre demande et offre a permis au loyer prime d'atteindre 900 €/m²/an dans Paris QCA à fin 2020 (880 €/m²/an en 2019) malgré un contexte économique incertain.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire inédite qui n'a pas épargné les marchés régionaux de bureaux. Près de 1 245 000 m² ont été commercialisés au cours de l'année, soit un net repli de -36 % par rapport à 2019 où le volume de transactions a atteint un pic historique de près de 2 millions de m². Pour autant, en comparaison à la moyenne 5 ans, la baisse est à relativiser puisqu'elle ne représente plus que -24 % sur les 17 villes*.

* 17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours.

Le volume des transactions a été impacté par une baisse significative des bureaux neufs (-46 % sur un an) et des opérations en compte-propre et clé en main (-40 %) tandis que les bureaux de seconde main ont subi une baisse moins importante (-28 %). Ce sont les grandes surfaces qui sont les plus touchées : -64 % pour les transactions supérieures à 5 000 m². Par ailleurs, le nombre de grandes opérations a été divisé par 2 (20 en 2020 contre 43 en 2019) et représente au total 13 % des surfaces commercialisées. Avec 30% du marché, le segment des moyennes surfaces enregistre un recul moins prononcé (-41 %). De son côté, le créneau des petites surfaces a été plus résilient : -18 % pour les opérations inférieures à 1 000 m² qui représentent désormais 58 % du marché soit une proportion en hausse par rapport à 2019.

Le marché des bureaux en Régions devrait s'améliorer progressivement et enregistrer une croissance modérée en 2021. La demande placée atteindrait en effet, un volume de 1 500 000 m², soit une hausse de +20 % par rapport à 2020. De son côté, l'offre à un an a progressé de +13 % en un an et s'élève désormais à 2,65 millions de m². Le marché de l'offre neuve poursuit sa tendance haussière (+22 % par rapport à 2019) et représente 31% du stock tandis que la seconde main connaît une hausse plus timide (+9 %).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Au 4^{ème} trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 28,2 milliards d'euros, soit une diminution de 35% par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Dans un contexte sanitaire et économique encore très incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur les années à venir. Cependant, il est peu probable que le marché retrouve un très fort dynamisme dès 2021. L'activité actuelle laisse présager une année 2021 stable ou en légère hausse comparativement à l'année inattendue que nous venons de vivre.

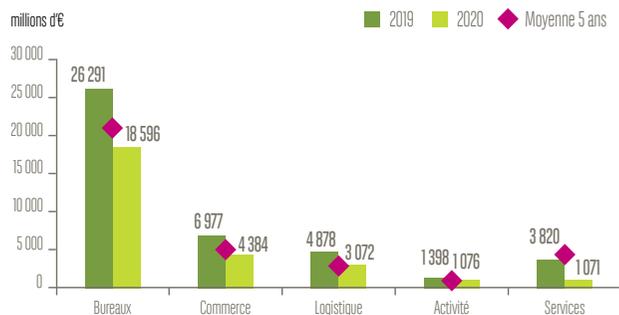
Suite à la crise sanitaire qui a touché tous les secteurs économiques, l'ensemble des classes d'actifs affiche des résultats en baisse comparativement à l'année 2019. En bureau, 18,6 milliards d'euros ont été investis en France en 2020, soit une baisse de 29 % par rapport à l'an dernier. En Île-de-France, le marché a bénéficié de 4 transactions supérieures à 400 millions d'euros, soit environ 2,4 milliards d'euros, dont la vente du futur siège d'ENGIE à La Garenne-Colombes pour environ 1 milliard d'euros. En Régions, environ 2,5 milliards d'euros ont été engagés en bureaux. 42 % de ces investissements se sont réalisés dans la métropole lyonnaise, qui recense les deux transactions supérieures à 100 millions d'euros signées en Régions cette année : Le Ludgunum et Le New Age, acquis respectivement par Aviva et Unofi.

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis.

Le secteur de la logistique et des locaux d'activité acte une baisse de 34 %. 4,2 milliards d'euros ont été engagés dans ce secteur en France en 2020. Le marché s'est montré très résilient face à la crise sanitaire et même s'il n'a pas réitéré le record de 2019, il enregistre en 2020 son deuxième meilleur score historique.

Avec des marchés locatifs globalement impactés par la crise et faisant face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs « Core », offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

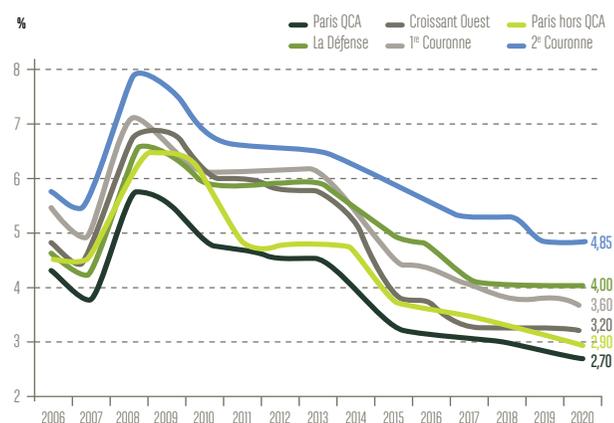


Source : BNP Paribas Real Estate

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15 % pour les commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 points de base en un an. A contrario, sur les actifs tertiaires et logistiques, les taux « prime » ont continué de se contracter, avec une baisse de 10 points de base enregistrée en un an. Dans le secteur de Paris QCA, le taux « prime » en bureaux s'élève à présent à 2,70 %. En logistique, il est passé en-dessous de la barre des 4,00 % (3,90 %), grâce à une opération signée en Régions.

Avec un OAT négatif qui devrait se maintenir autour de 0 dans les mois à venir, couplé à d'importantes liquidités sur les marchés financiers, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse. Les taux « prime » devraient donc se maintenir, voire se compresser encore davantage.

Taux de Rendement « Prime » des Bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ LE PATRIMOINE

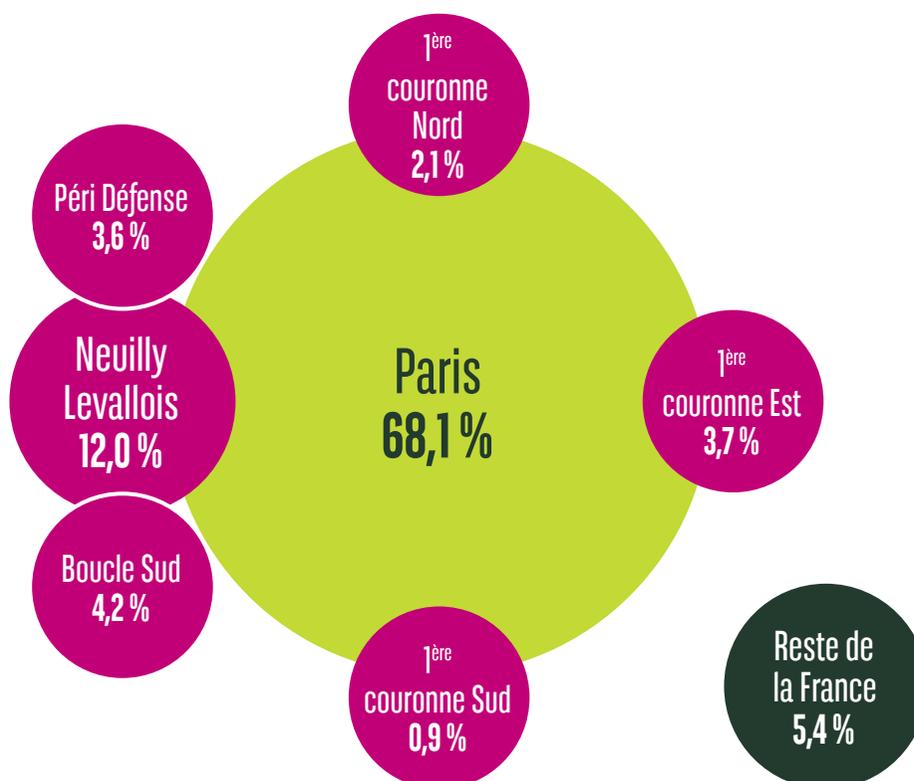
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 1 737 M€, constitué de près de 91 % de bureaux, dont 68,1 % 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	64,5 %	42	3,5 %	4	-	-	68,1 %	46
Autres communes du Grand Paris	26,2 %	23	-	-	0,3 %	1	26,5 %	24
Métropoles régionales	-	-	3,8 %	2	-	-	3,8 %	2
Autres régions	-	-	1,6 %	2	0,1 %	1	1,6 %	3
TOTAL	90,7 %	65	8,9 %	8	0,4 %	2	100,0 %	75

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2020, 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 parisiens.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'investissement, comptabilisés en immobilisations, d'un montant total de 47 M€ en 2020. 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 mémoire, Deloitte, locataire historique du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, 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.

Le montant des travaux réalisés en 2020 s'élève à 30 M€. Les travaux de gros œuvre se sont achevés fin 2020. La livraison de l'immeuble est prévue au 3^{ème} trimestre 2021.



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

16-18, rue Vaneau – Paris 7^{ème} (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 ont débuté courant 2018. Le montant des travaux comptabilisés en 2020 s'élève à 7,6 M€.

L'immeuble est intégralement pré-loué à Balenciaga (groupe Kering), dans le cadre d'un BEFA d'une durée de 9 ans fermes. Le contrat de location prendra effet à la date de livraison de l'immeuble, prévue au 2^{ème} semestre 2021, et générera un loyer annuel 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 16^{ème} (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, qui s'est achevée au 1^{er} trimestre 2020. 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 2020, 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 %. La création de valeur (augmentation de la valeur vénale à la suite de travaux et des relocations) atteint 34 M€ (+62 %).

49-51-53, rue de Provence – Paris 9^{ème} (75)

Situé au 49-51-53, rue de Provence dans le 9^{ème} 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 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 2020 sur cet actif s'est élevé à 4,6 M€. La livraison de l'actif est prévue au 2^{ème} trimestre 2021. Des marques d'intérêt ont été exprimées pour prendre à bail l'intégralité de l'immeuble.



Perspective du 49-51-53, rue de Provence - Paris (75009)
Illustration non contractuelle

70-72, rue du Général Gouverneur Félix Éboué – Issy-les-Moulineaux (92)

À la suite du départ du locataire unique de l'immeuble, ce dernier a été lourdement rénové, pour un budget d'environ 2,3 M€. Il a séduit un nouvel occupant, Michel & Augustin (groupe Danone) qui s'est installé dans l'immeuble modernisé dès la fin des travaux. La rénovation a permis une augmentation des loyers de 29 %. Les travaux, d'un montant de 2,3 M€, ont permis d'augmenter la valeur de l'actif de 4,3 M€, soit une création de valeur de 2 M€ (+17 %).

Par ailleurs, les travaux d'entretien de l'ensemble du patrimoine, comptabilisés en charges, se sont élevés à 1,7 M€. Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations plus classiques de surfaces de bureaux, des travaux d'étanchéité ou des ravalements de façade.

Enfin, le montant de la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 3,3 M€ à fin 2020, contre 0,4 M€ à fin 2019. Cette provision constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluri-annuel de travaux sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine. En 2020, 0,3 M€ de travaux de gros entretien ont été effectués sur les immeubles de la rue du Chevaleret à Paris 13^{ème} et de la rue Saint-Ferdinand à Paris 17^{ème}.

ACQUISITIONS

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement ciblée, fondée sur la centralité et privilégiant les secteurs géographiques du marché les plus recherchés par les locataires, votre SCPI a réalisé 2 acquisitions de bureaux au cours de l'exercice 2020, pour un volume d'investissement global de plus de 63 M€ acte en main (AEM) et une surface totale de plus de 4 400 m².

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

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date de signature
6, boulevard des Capucines PARIS (75009)	2 126	Bureaux	38,6	29/09/2020
7-9, rue Frédérick Lemaître PARIS (75020)	2 309	Bureaux	24,5	21/12/2020
TOTAL	4 435		63,1	

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

6, boulevard des Capucines – Paris 9^{ème} (75)

Le 29 septembre 2020, votre SCPI a acquis deux plateaux de bureaux supplémentaires au sein d'une copropriété dans laquelle elle était déjà investie.

Situé au 6 boulevard des Capucines à Paris 9^{ème} (75), à proximité immédiate de l'Opéra Garnier, cet immeuble haussmanien de grand standing jouit d'une excellente accessibilité.

D'une surface totale de plus de 2 000 m², ces deux plateaux feront l'objet d'une rénovation puis d'une commercialisation à partir de fin 2021.



6, boulevard des Capucines - Paris (75009)

7-9, rue Frédérick Lemaître – Paris 20^{ème} (75)

Votre SCPI a finalisé, le 21 décembre 2020, l'acquisition dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) d'un immeuble de bureaux situé dans le 20^{ème} arrondissement de Paris (75). Le montant décaissé en 2020 s'élève à 9,6 M€. Idéalement situé dans une zone mixte de l'est parisien à l'attrait grandissant, il bénéficie d'une excellente accessibilité en voiture et en transports en commun.

D'une surface de plus de 2 300 m², l'actif devrait être livré au 2^{ème} semestre 2022. Il est intégralement pré-loué à CEGOS, acteur de premier plan de la formation professionnelle, pour une durée de 6 années fermes.



Perspective du 7-9, rue Frédérick Lemaître - Paris (75020)
Illustration non contractuelle

CESSIONS

Votre SCPI a réalisé 4 cessions d'actifs de bureaux situés en région parisienne et en province :

- Le 28 mai 2020, l'ensemble immobilier « Le Nadir » à Saint-Herblain (44), intégralement vacant, a été cédé pour un prix net vendeur de 9,5 M€ ;
- L'actif « l'Opale », situé à Montreuil (93) a été vendu pour un prix net vendeur de 35 M€ en septembre 2020. L'immeuble était entièrement vacant depuis sa libération par la Commune de Montreuil en 2019 ;
- L'immeuble Bords de Seine 2 situé à Issy-les-Moulineaux (92), détenu indirectement par la SCPI à hauteur de 41,45 %, a été cédé début décembre pour un prix net vendeur de 79,4 M€ (en quote-part Accès Valeur Pierre), près de 30 M€ au-dessus de son prix d'acquisition en 2015 ;
- En fin d'année, l'actif situé avenue Victor Hugo à Rueil-Malmaison (92) a été vendu pour un montant d'environ 6,3 M€.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
Le Nadir ST-HERBLAIN (44)	6 000	Bureaux	9,5	28/05/2020
Opale MONTREUIL (93)	9 804	Bureaux	35,0	17/09/2020
Bords de Seine 2* ISSY-LES- MOULINEAUX (92)	8 026	Bureaux	79,4	08/12/2020
Victor Hugo RUEIL-MALMAISON (92)	1 661	Bureaux	6,3	15/12/2020
TOTAL	25 491		130,2	

* L'immeuble était détenu indirectement par votre SCPI via l'OPCI REAF à hauteur de 41,45 %. Les surface et prix net vendeur sont indiqués en quote-part pour Accès Valeur Pierre.

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

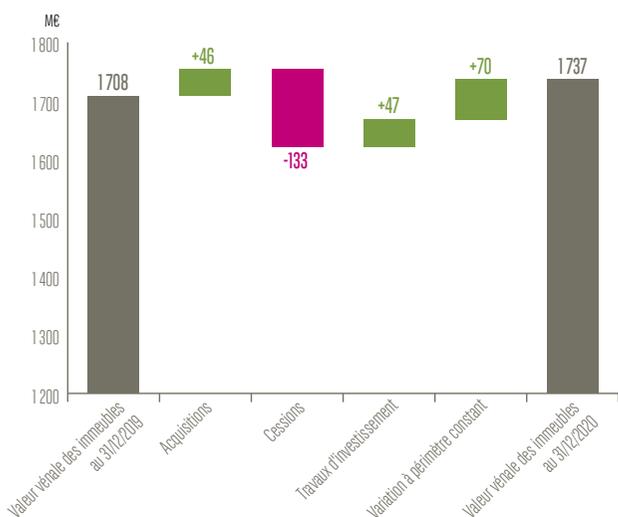
Pour rappel, le montant des cessions s'est élevé à 73 M€ en 2019 et à 36 M€ en 2018, soit environ 5 % du patrimoine par an en moyenne sur ces trois dernières années.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 75 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 737 M€ au 31 décembre 2020, contre 1 708 M€ au 31 décembre 2019.

La progression d'environ 29 M€ en 2020 s'explique par les événements et effets suivants :

- +46 M€ au titre des acquisitions : achat de 2 plateaux complémentaires dans l'immeuble du boulevard des Capucines (Paris 9^{ème}) et décaissement partiel (40 %) pour l'acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) d'un actif situé rue Frédérick Lemaître (Paris 20^{ème}) ;
- -133 M€ (valeurs au 31 décembre 2019) de cessions ;
- +47 M€ de travaux d'investissement ;
- +70 M€ de création de valeur à périmètre constant.



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de 4,2 % en 2020 (+70 M€).

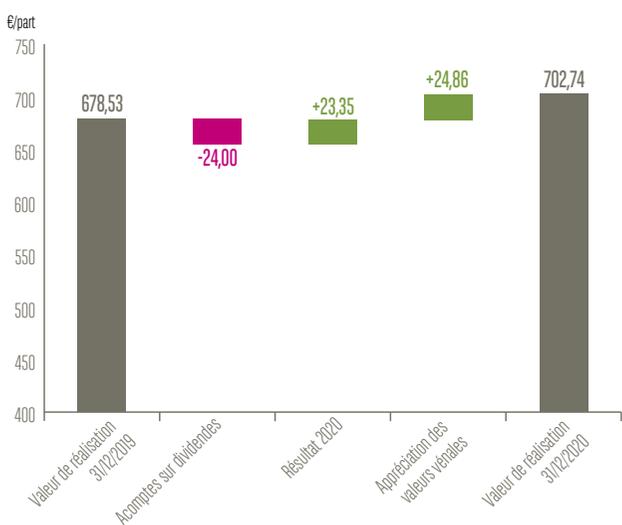
Les actions d'asset management engagées par la société de gestion ont permis d'accroître la valeur globale du patrimoine. En effet, la moitié de la hausse se concentre sur 4 actifs en travaux : sur les actifs de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, de la rue Vaneau à Paris 7^{ème}, de la rue de Provence à Paris 9^{ème} et de la rue du Gouverneur Général Félix Eboué à Issy-les-Moulineaux (92), la création de valeur atteint 36 M€ (+16,3 %).

Hors immeubles en travaux, l'appréciation des valeurs atteint 34 M€ (+2,3 %). Mais les évolutions sont contrastées : la hausse de valeur des immeubles parisiens (+49 M€) est partiellement compensée par la baisse des valeurs des actifs situés hors de la capitale (-16 M€).

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

	2019		2020		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 590 721	678,53	1 647 464	702,74	+3,6 %
Valeur de reconstitution	1 947 616	830,77	2 005 555	855,48	+3,0 %

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 se rationalise de la manière suivante :



LA SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen s'élève à 81,1 % en 2020. Il est en hausse de 2,7 points par rapport au TOF « ASPIM » moyen de 2019. 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 hausse du TOF « ASPIM » entre 2019 et 2020 s'explique principalement par :

- Les livraisons respectivement en fin d'année 2019 et début d'année 2020 des travaux de restructuration de 58 rue du Dessous des Berges à Paris 13^{ème} et du 43-45 avenue Kléber à Paris 16^{ème}. Les actifs ont été intégralement reloués à l'issue des travaux sans période de vacance ;

- Les cessions en cours d'année des actifs « l'Opale » à Montreuil (93) et « Le Nadir » à Saint-Herblain (44), intégralement vacants ;
- Les relocations significatives intervenues en 2020, notamment au 31-37, avenue Wagram à Paris 17^{ème} et au 70-72 rue du Gouverneur Général Éboué à Issy-les-Moulineaux (92) (cf. *infra*) ;
- Les fins de périodes de franchises de loyers, notamment sur Marjolin à Levallois-Perret (92) et Quai Carnot à Saint-Cloud (92).

La part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à 5,5 % en moyenne en 2020, en hausse de 1,1 point par rapport à 2019.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 2,5 % des loyers nets et potentiels en 2020, contre 4,1 % en 2019.

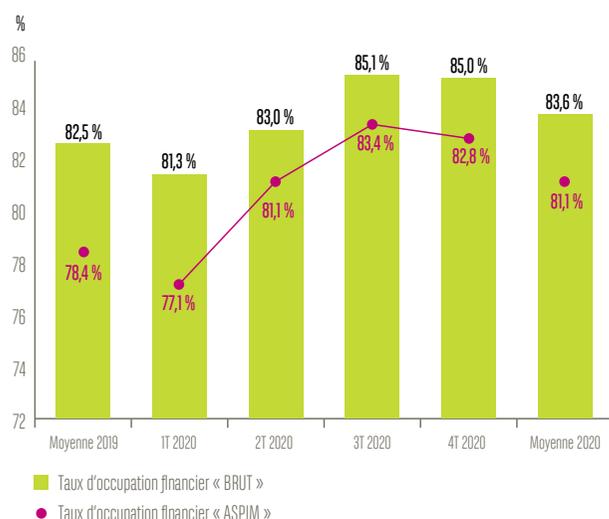
La part des locaux en travaux ou sous promesse de vente continue de représenter une part significative du patrimoine de votre SCPI (10,9 % en moyenne sur l'exercice), reflet de la stratégie de restructuration et de valorisation des immeubles en vue d'augmenter significativement leurs loyers et valeurs vénales.

Au titre de l'exercice 2020, le TOF « BRUT » (hors effet des franchises) s'élève à 83,6 %.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne 2020
TOF BRUT	82,5%	81,3%	83,0%	85,1%	85,0%	83,6%
TOF «ASPIM»	78,4%	77,1%	81,1%	83,4%	82,8%	81,1%
Locaux loués en franchise de loyer	4,1%	4,2%	1,9%	1,7%	2,2%	2,5%
LOCAUX VACANTS	17,5%	18,7%	17,0%	14,9%	15,0%	16,4%
En travaux ou sous promesse de vente	13,1%	11,8%	11,9%	9,2%	9,8%	10,9%
Locaux disponibles à la location	4,4%	6,9%	5,1%	5,7%	5,2%	5,5%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR TRIMESTRE



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020

Les congés intervenus en 2020 représentent 11 964 m² de bureaux, 4,1 M€ de loyers et 23 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
31-37, avenue de Wagram PARIS (75017)	1 384	Bureaux	ÉLECTRICITÉ DE FRANCE
8-10, avenue du Stade de France - ST-DENIS (93)	1 444	Bureaux	VERSPIEREN
8, rue Bellini PARIS (75006)	843	Bureaux	MUREX
8, rue Parmentier PUTEAUX (92)	1 725	Bureaux	THYS-SENKRUPP ASCENSEURS
55, avenue Kléber PARIS (75016)	500	Bureaux	PRAMEX INTERNATIONAL
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL-MALMAISON (92)	1 761	Bureaux	COSTA CROCIERE SPA
68, rue Marjolin LEVALLOIS-PERRET (92)	770	Bureaux	7 IS
Le Péripole FONTENAY-SS-BOIS (94)	871	Bureaux	RATP
Autres	2 666		15 locataires
TOTAL	11 964		4 120 K€ de loyers, soit 6 % des loyers de la SCPI

Les principales libérations de l'année 2020 concernent :

- **31-37, avenue de Wagram – Paris 17^{ème} (75)** : Électricité de France a libéré une surface complémentaire de 1 384 m², représentant un loyer annuel de 740 K€. Pour rappel, une première tranche de 4 219 m² représentant un loyer annuel de 2 338 K€ avait été libérée fin 2019. Plus de 70 % des surfaces libérées par Électricité de France ont d'ores et déjà été relouées dans le cadre de 3 baux fermes signés en 2020 (cf *infra* – principales relocations). Les négociations locatives sont en cours sur les surfaces vacantes résiduelles.
- **8-10, avenue du Stade de France – Saint-Denis (93)** : Verspieren a quitté les locaux qu'il occupait dans l'immeuble des Portes de France, détenu en indivision à hauteur de 20 % par la SCPI. La commercialisation des surfaces vacantes est en cours.
- **8, rue Bellini – Paris 16^{ème} (75)** : Le locataire a libéré les locaux occupés dans la copropriété. Des travaux seront réalisés sur cet immeuble situé près de la place du Trocadéro, afin de relouer les surfaces vacantes à un nouveau preneur.
- **8, rue Parmentier – Puteaux (92)** : À la suite du départ de Thyssenkrupp, l'arbitrage de l'actif, détenu en copropriété, est envisagé.
- **55, avenue Kléber – Paris 16^{ème} (75)** : Le cabinet d'avocats Pramex International a donné congé pour les 500 m² qu'il occupait dans cet immeuble. Il reprend des surfaces plus réduites (244 m²) sur un autre actif du patrimoine de la SCPI, au 58, avenue de Léna à Paris 16^{ème}. Les locaux libérés de l'avenue Kléber font l'objet de travaux de remise en état avant d'être remis à la location.

LES PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2020

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant plus de 12 900 m² de bureaux et l'arrivée de 13 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
58, rue Dessous des Berges Paris (75013)	4 144	Bureaux	IMMOBILIERE 3F
31-37, avenue de Wagram Paris (75017)	1 327	Bureaux	TREEZOR
31-37, avenue de Wagram PARIS (75017)	1 292	Bureaux	PADOA
31-37, avenue de Wagram Paris (75017)	1 351	Bureaux	WELLCOM
70-72, rue du Gouverneur Général Éboué - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	1 823	Bureaux	MICHEL ET AUGUSTIN
43-45, avenue Kléber PARIS (75016)	566	Bureaux	LAMARCK FS
130-136, avenue Victor Hugo LEVALLOIS-PERRET (92)	631	Bureaux	HEDIS
<i>Autres</i>	<i>1 787</i>		<i>6 locataires</i>
TOTAL	12 921	6 856 K€ de loyers, soit 10 % des loyers de la SCPI	

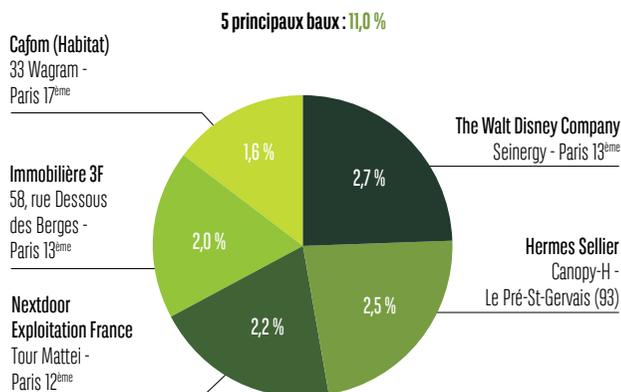
Les principales locations de l'année 2020 concernent :

- **58, rue Dessous des Berges, Paris 13^{ème} (75)** : Suite à la livraison des travaux de restructuration de l'immeuble en fin d'année 2019, la société d'HLM Immobilière 3F a pris possession d'une surface d'environ 4 000 m² à compter du 1^{er} janvier 2020. Le loyer de relocation affiche une croissance de +23 % par rapport au précédent bail.
- **31-37, avenue Wagram, Paris 17^{ème} (75)** : 3 baux ont été signés en 2020 représentant un loyer annualisé total de plus de 3,1 M€. La société Wellcom a pris à bail 1 351 m² situés aux 2^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble. Les surfaces vacantes du 6^{ème} étage et du 4^{ème} étage ont été respectivement relouées aux sociétés Padoa et Treezor.
- **70-72, rue du Gouverneur Général Eboué – Issy-les-Moulineaux (92)** : À l'issue des travaux de rénovation réalisés sur l'immeuble, Michel & Augustin (groupe Danone) s'est installé le 1^{er} août 2020 au 70-72 rue du Gouverneur Général Eboué à Issy-les-Moulineaux.
- **43-45, avenue Kléber, Paris 16^{ème} (75)** : À la suite de la rénovation, l'immeuble est aujourd'hui intégralement loué à 4 nouveaux locataires (Lamarck, Kirkland & Ellis, DAC Beachcroft et Société financière Matignon Finance) sur la base de baux d'une durée de 9 années, dont 6 fermes.

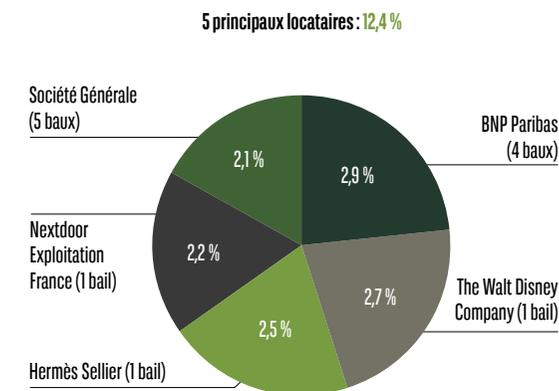
LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2020, les 5 principaux baux concentrent 11,0 % 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 5 principaux locataires représentent 12,4 % des loyers au 31 décembre 2020. Il s'agit de signatures de premier ordre (notations Intuiz Altares* comprises entre 14/20 et 16/20).

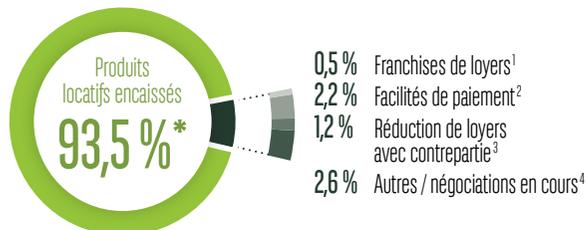


* Notations Intuiz Altares : score sur 20 reflétant le risque de défaillance d'une société. Un faible score représente un risque significatif de défaillance.

PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PERCEPTION DES LOYERS

La perception des loyers est un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers et charges encaissés au titre de l'année 2020 représentent 93,5%* des quittancements réalisés auprès des locataires depuis le 1^{er} janvier 2020. Les sommes non recouvrées s'analysent de la façon suivante :



¹ Avoirs accordés aux locataires (y compris fermetures administratives).

² Report et échelonnement des paiements des loyers dus.

³ Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

⁴ Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

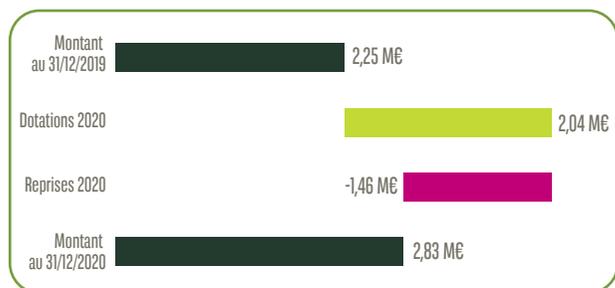
* Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 2,25 M€ au 31 décembre 2019 à 2,83 M€ au 31 décembre 2020 (soit 3,2 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- des dotations de 2,04 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation de 1,40 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2019) ;
- des reprises de dépréciation de 0,06 M€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2020.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -0,64 M€ en 2020.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé (en K€)	Commentaire
Centre Commercial Mérignac Soleil BORDEAUX (33)	231	Retards de paiement de divers locataires
696, rue Yves Kermen - BOULOGNE-BILLAN COURT (92)	209	Loyers des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} trimestre 2020 non réglés. Un échéancier de paiement a été mis en place avec le locataire afin d'apurer sa créance d'ici avril 2021
14, rue de Bassano PARIS (75016)	203	Locataire expulsé fin 2018. Assignation en ouverture de liquidation judiciaire lancée
51 autres dossiers	2 184	
TOTAL	2 827	

Pour rappel, la principale créance impayée à fin 2019 concernait l'actif Maille Nord III à Noisy-le-Grand (93) pour 714 K€. Le locataire avait suspendu ses règlements dans le cadre des négociations en cours pour le renouvellement de son bail. Courant 2020, un nouveau bail a été signé et le locataire a apuré l'intégralité de sa créance.

Les autres dossiers sont individuellement non significatifs (2,2 M€ de dépréciations répartis sur 51 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 21 septembre 2020 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 176 M€ au 31 décembre 2020, soit 10,7 % de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 116 M€ au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2020, le coût moyen de la dette s'élève à 1,06 % par an et les échéances des emprunts sont échelonnées entre septembre 2024 et février 2026.

Les modalités de ces dettes financières sont détaillées à la page suivante :

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€	60 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 14 ^{ème}	Bld Capucines, Frédéric Lemaître et travaux de développement

Aucun nouvel emprunt n'a été souscrit durant l'exercice 2020. En revanche, 60 M€ ont été tirés sur le crédit « revolving » souscrit en 2019 auprès de Société Générale afin de financer en partie les acquisitions de l'année (Boulevard des Capucines et Frédéric Lemaître à Paris) ainsi que les travaux de développement.

Pour rappel, les trois emprunts long terme mis en place en 2019 auprès de LCL, La Banque Postale et Société Générale pour financer les précédentes acquisitions sont toujours en cours.

Au 31 décembre 2020, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 108 % selon la méthode brute et à 111 % selon la méthode de l'engagement.

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



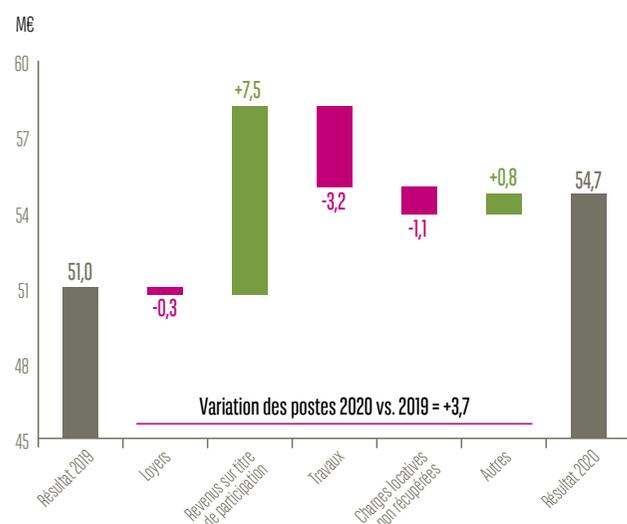
170, boulevard du Montparnasse - Paris (75014)

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net d'Accès Valeur Pierre passe de 51,0 M€ (21,75 €/part) en 2019 à 54,7 M€ (23,35 €/part) en 2020.

Cette hausse de 3,7 M€ (+1,60 € par part) se décompose de la manière suivante :



Loyers : les loyers connaissent une légère contraction de 0,3 M€ (62,6 M€ en 2020 contre 62,9 M€ en 2019).

Produits de participation : ils comprennent les dividendes et les intérêts financiers reçus de l'OPPCI REAF, détenu à 50 % par la SCPI. Lors de la vente de l'immeuble Bords de Seine 2 en décembre 2020, une partie de la plus-value a été distribuée à Accès Valeur Pierre. Cette distribution exceptionnelle explique la hausse de 7,5 M€ des produits de participation entre 2019 et 2020.

Travaux : l'impact résultat net lié à la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à -3,2 M€ (cf supra § Travaux d'investissement).

Charges locatives non récupérées : du fait de la vacance sur certains immeubles, les charges locatives non récupérées sont en hausse de 1,1 M€.

Par ailleurs, s'agissant de l'organisation corporate de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 5 039 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 10 374 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2020, la distribution a été maintenue à hauteur de 24,00 € par part, sous la forme de quatre acomptes sur dividende trimestriels d'un montant unitaire de 6,00 € par part. Au titre du quatrième trimestre 2020, deux versements ont été réalisés : une première distribution de 2,37 € par part en décembre 2020 et une seconde distribution de 3,63 € par part en janvier 2021.

Le résultat net de l'exercice 2020 s'établissant à 23,35 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,65 € par part a été opéré.

DISTRIBUTION 2020 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

24,00 €

Dont revenus de produits financiers

0,60213 €

Dont revenus de valeurs mobilières*

3,59419 €

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

0,72177 €

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

0,53713 €

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles

-

* Accès Valeur Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI 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'Etat de résidence.

** Sauf cas de dispense justifié.

Ainsi, la **performance globale** d'Accès Valeur Pierre au titre de 2020 s'élève à **11,74 %**, se décomposant de la façon suivante :

- **3,72 % de DVM en 2020** (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire), contre 4,02 % en 2019 ;
- **8,02 % de VPM en 2020** (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2019 et le prix moyen acheteur 2020 sur le marché secondaire), contre 10,54 % en 2019.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Capital au 31/12/2020 (nominal de la part : 229 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
536 855 921 €	2 344 349	25 451

Transactions réalisées en 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
36 222	588 €

Ordres en cours au 31/12/2020

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)
13 742	0,59 %	-

Le prix d'exécution à fin 2020 s'établit à 541,89 € par part, soit une baisse de 8,8 % par rapport à fin 2019, où il s'établissait à 594,00 € par part. Ce recul est néanmoins à nuancer au regard de la forte hausse du prix d'exécution observée au cours de l'année 2019 (+21,2 % par rapport à fin 2018). Le prix d'exécution moyen marque ainsi une progression entre 2019 et 2020, passant de 544 € à 588 €, soit une hausse de plus de 8 %.

Au cours de l'année 2020, le nombre de parts échangées est de 36 222, soit 0,15 % du nombre total de parts, un chiffre en net recul de 36,5 % par rapport à 2019, reflet de l'attentisme dont ont fait preuve les investisseurs potentiels dans le contexte de la crise sanitaire et économique traversée.



4, rue Velasquez - Paris (75008)

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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 €
2020	36 222	1,5	NS	13 742	846 785 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	453,55 €	486,34 €	501,82 €	490,00 €	594,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	472 €	502 €	492 €	544 €	588 €
Prix acheteur moyen correspondant	518 €	551 €	541 €	598 €	645 €
Dividende versé au titre de l'année	24,50 € ⁽¹⁾	24,00 € ⁽²⁾	24,00 €	24,00 €	24,00 €
Rentabilité de la part en % ⁽³⁾	4,72 %	4,36 %	4,44 %	4,02 %	3,72 %
Report à nouveau cumulé par part	10,50 €	20,89 €	21,82 €	19,56 €	18,91 €

⁽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 24 juin 2016.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

➤ ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

- Nomination de six 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 ;
- Autorisation de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais ;
- Modification de la stratégie d'investissement concernant la part des actifs de commerces (*résolution à caractère extraordinaire*) ;
- Ajustement de l'article 17 des statuts portant sur la rémunération de la société de gestion (suppression du maximum légal de 15 % du produit des ventes pour le calcul de la commission d'arbitrage) (*résolution à caractère extraordinaire*) ;
- Modification de l'article 18 des statuts sur le nombre maximum d'associés au conseil de surveillance (passage de 15 membres à 14 membres) (*résolution à caractère extraordinaire*).

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

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	31,62	96,40 %	31,63	95,21 %	29,61	95,39 %	27,96	98,11 %	27,95	88,59 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,18	3,60 %	1,59	4,79 %	1,43	4,61 %	0,54	1,89 %	3,60	11,41 %
TOTAL REVENUS	32,80	100,00 %	33,22	100,00 %	31,04	100,00 %	28,50	100,00 %	31,55	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,03	9,25 %	3,09	9,30 %	3,04	9,79 %	3,00	10,53 %	2,90	9,19 %
Autres frais de gestion	1,83	5,59 %	1,71	5,15 %	1,64	5,28 %	2,03	7,12 %	1,97	6,24 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,39	4,24 %	0,77	2,32 %	0,65	2,09 %	0,71	2,49 %	0,77	2,44 %
Charges locatives non récupérées	0,80	2,44 %	0,49	1,48 %	0,74	2,38 %	0,54	1,89 %	1,04	3,30 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,05	21,52 %	6,06	18,25 %	6,07	19,54 %	6,28	22,03 %	6,68	21,17 %
Amortissements nets										
patrimoine										
autres		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Provisions nettes										
pour gros entretiens	1,12	3,43 %	-0,31	-0,93 %	-0,17	-0,55 %	-0,01	-0,04 %	1,25	3,96 %
autres ⁽²⁾	-0,50	-1,52 %	0,23	0,69 %	0,22	0,71 %	0,48	1,68 %	0,27	0,86 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,62	1,91 %	-0,08	-0,24 %	0,05	0,16 %	0,47	1,64 %	1,52	4,82 %
TOTAL CHARGES	7,67	23,43 %	5,98	18,01 %	6,12	19,70 %	6,75	23,67 %	8,20	25,99 %
RÉSULTAT COURANT	25,13	76,57 %	27,24	81,99 %	24,92	80,30 %	21,75	76,33 %	23,35	74,01 %
Variation report à nouveau	2,63	8,03 %	8,54	25,71 %	0,92	2,96 %	-2,25	-7,89 %	-0,65	-2,06 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	2,00		5,30		0,00		0,00		0,00	
Revenus distribués avant prélèvement	22,50	68,54 %	18,70	56,28 %	24,00	77,34 %	24,00	84,22 %	24,00	76,07 %
Revenus distribués après prélèvement	21,57	65,77 %	17,99	54,15 %	23,54	75,84 %	23,70	83,14 %	22,74	72,08 %

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

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	4 254 498,16	403 294,98	304 965,98	752 484,08	1 276 483,51	1 920 564,59
Nombre Factures	233					
% des achats de l'exercice	5,36 %	0,51 %	0,38 %	0,95 %	1,61 %	2,42 %
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	4 254 498,16	403 294,98	304 965,98	752 484,08	1 276 483,51	1 920 564,59
Nombre Factures	233					
% des achats de l'exercice	5,36 %	0,51 %	0,38 %	0,95 %	1,61 %	2,42 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	9 724 096,62	0,00	216 626,82	990 351,98	773 667,24	7 743 450,58
Nombre Factures	653					
% du CA de l'exercice	12,26 %	0,00 %	0,27 %	1,25 %	0,98 %	9,76 %
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	9 724 096,62	0,00	216 626,82	990 351,98	773 667,24	7 743 450,58
Nombre Factures	653					
% du CA de l'exercice	12,26 %	0,00 %	0,27 %	1,25 %	0,98 %	9,76 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	1 194 108 097,49
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	97 380 613,02
Valeur nette des autres actifs	-166 294 271,70
Valeur comptable	1 125 194 438,81

SOIT POUR UNE PART :

479,96 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 712 549 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	64 503 592,50
Valeur avance sur comptes courants	36 705 613,02
Valeur nette des autres actifs	-166 294 271,70
Valeur de réalisation	1 647 463 933,82

SOIT POUR UNE PART :

702,74 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	1 647 463 933,82
Frais d'acquisition	117 424 639,06
• sur immeubles	114 199 459,43
• sur titres	3 225 179,63
Commission de souscription	240 666 623,57
Valeur de reconstitution	2 005 555 196,46

SOIT POUR UNE PART :

855,48 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ 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)	-1 275 398 992,97	15 866 380,76	-1 259 532 612,21
+ +/- Values sur cessions d'immeubles	-30 976 233,08	-52 864 956,54	-83 841 189,62
- Agencements	-24 645 239,93	-9 401 447,40	-34 046 687,33
SOLDE	-166 339 554,64	-46 400 023,18	-212 739 577,82





43-45, avenue Kléber - Paris (75016)

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 à 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 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} 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 :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'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 ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De 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.
- D'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

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'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assure 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. Rend 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 2020 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 protection des intérêts 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 ;
5. La lutte contre la corruption
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du Groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation 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. Contrôle et évalue 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. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend 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 3^{ème} 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.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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, OPPI 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Yves Pernot
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2020, 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.

À titre de diversification et de façon très limitée, votre SCPI pourra continuer à investir dans les commerces. À ce titre, une résolution de votre assemblée propose de mettre à jour la note d'information afin de favoriser la flexibilité de nos investissements et notre capacité à nous adapter aux opportunités.

GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

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

En 2020, quatre actifs ont été cédés pour un prix net vendeur de 130,2 M€. Des actifs situés dans des localisations non stratégiques pour la SCPI (Montreuil, Saint-Herblain et Reuil-Malmaison) ont été cédés. La vente de l'immeuble Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux, pour un prix de 79,4 M€, a permis de dégager une plus-value importante de 30 M€.

En parallèle, l'acquisition de deux plateaux supplémentaires au 6 boulevard des Capucines (Paris 9^{ème}) et l'acquisition en VEFA d'un immeuble situé rue Frédéric Lemaître (Paris 20^{ème}) illustrent le recentrage sur Paris.

L'année 2020 a également été celle de la livraison de deux projets de restructuration.

L'immeuble situé au 43-45, avenue Kléber à Paris 16^{ème}, a fait l'objet d'une rénovation profonde. L'actif est aujourd'hui reloué à quatre nouveaux occupants (cabinets d'avocats, sociétés financières), dans le cadre de baux longs. Suite à la restructuration de cet actif, le loyer a enregistré une hausse de 40 %, et sa valorisation a augmenté de 62 %.

L'immeuble situé rue Félix Éboué à Issy-les-Moulineaux (92) a été rénové pour accueillir les bureaux de Michel & Augustin (groupe Danone). Suite à sa restructuration, l'actif a enregistré une hausse de loyer de 29 %, alors que la valeur de l'actif a augmenté de 17 %.

Les chantiers majeurs de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), de la rue Vaneau à Paris 7^{ème} et de la rue de Provence à Paris 9^{ème} ont été interrompus pendant le confinement du printemps 2020 mais ont repris dans de bonnes conditions. Sauf si de nouvelles restrictions de caractère sanitaire intervenaient, les livraisons devraient être faites au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2021.

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 4,2 % à périmètre constant a été portée par les conditions de marché sur les localisations prime et par les actions de rénovation entreprises sur quelques actifs. En 2020, la hausse de la valeur de réalisation atteint 3,6 %.

Avec une distribution stable à 24 € par part incluant le versement d'une partie du report à nouveau pour 0,65 € par part, le taux de distribution sur la valeur de marché atteint 3,72 % en 2020. Sur le marché des parts, le prix d'exécution moyen 2020 affiche une hausse de 8,02 % par rapport au prix d'exécution moyen 2019. Ainsi, la performance globale sur l'année 2020 atteint 11,74 %. Nous remarquons une évolution négative du prix de la part sur le début de 2021. Toutefois, nous vous rappelons l'intérêt d'analyser la performance sur une période annuelle ou pluri annuelle.

RÉSULTATS 2020

Le résultat est en hausse de 3,7 M€ (+1,60 €/part) entre 2019 et 2020, malgré une légère contraction de 0,3 M€ des loyers. Cette amélioration du résultat provient notamment de la plus-value conséquente réalisée lors de la vente de Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux.

Le taux de recouvrement des loyers a été satisfaisant (94 % des loyers facturés en 2020 ont été encaissés). Le conseil suit avec attention les impacts de la crise sanitaire et les aménagements de loyer qui peuvent être réclamés par les locataires et accordés à titre dérogatoire par la société de gestion.

Le résultat reste conjoncturellement affecté par la vacance stratégique liée aux immeubles en travaux. Ces actifs ne produisent pas de loyer mais les perspectives de création de valeur et de hausse des loyers justifient cet effort temporaire.

Cette stratégie ambitieuse de transformation patrimoniale 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.

Le conseil est favorable au maintien à 24 € par part de la distribution annuelle en constatant les bons niveaux d'encaissement des loyers malgré la conjoncture, et les perspectives favorables de location des immeubles en restructuration.

À fin 2020, le report à nouveau s'élève à 18,91 €/part, soit l'équivalent de plus de 9 mois de distribution.

PERSPECTIVES 2021

Cette année sera principalement marquée par la livraison de nos trois chantiers majeurs situés avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), rue Vaneau à Paris 7^{ème} et rue de Provence à Paris 9^{ème}.

Au moment où nous écrivons ces lignes, la situation sanitaire et les perspectives économiques restent incertaines.

Cependant, le conseil 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, le recouvrement des loyers, l'endettement, les prévisions de distribution et le marché des parts.

Nous sommes très attentifs aux impacts de la crise sanitaire et aux actions mises en place.

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 Georges Bader, Paul Chenel, Charles d'Adhémar de Cransac, Régis de Larouillère et Axa France Vie, représentée par Aldric Violot) sollicitent leur renouvellement. Le conseil de surveillance émet un avis favorable aux résolutions les concernant. Par ailleurs, Pierre-Yves Boulvert, représentant la SCI AVIP SCPI Sélection quitte le conseil de surveillance, qui le remercie pour son implication dans la vie de votre SCPI au cours de ces dernières années. Le conseil est favorable au non renouvellement de son poste. L'effectif du conseil sera ainsi ramené de 15 à 14 membres tel que cela est prévu dans une résolution de votre assemblée.

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 et à caractère extraordinaire.

Yves PERNOT
Président du conseil de surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la SCPI Accès Valeur Pierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il 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 15 avril 2021

KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la SCPI Accès Valeur Pierre,

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours 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 2020.

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 2020, un montant de 6 806 098,93 €.

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 2020, un montant de 1 268 625 €.

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 2020, un montant de 303 297,08 € hors taxes.

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 1 128 451,23 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2020.
- 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 1 146 390,84 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2020.
- Un bail commercial a été signé entre votre société et la société BNP Paribas pour des bureaux situés au 47 boulevard Diderot à Paris, détenu à 33 % en indivision avec deux autres S.C.P.I., en date du 1^{er} avril 2019.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 246 172,7 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2020.

Paris La Défense, le 15 avril 2021

KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 197 413 054,09	1 712 549 000,00	1 203 877 987,45	1 595 814 600,00
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	1 187 337 225,52	1 702 959 000,00	1 203 877 987,45	1 595 814 600,00
Immobilisations en cours	10 075 828,57	9 590 000,00		
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-3 304 956,60		-363 125,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-3 304 956,60		-363 125,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	60 675 000,00	64 503 592,50	60 675 000,00	79 508 520,00
Immobilisations financières contrôlées	60 675 000,00	64 503 592,50	60 675 000,00	79 508 520,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 254 783 097,49	1 777 052 592,50	1 264 189 862,45	1 675 323 120,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	36 705 613,02	36 705 613,02	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	36 705 613,02	36 705 613,02	36 701 745,60	36 701 745,60
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	691 632,12	691 632,12	670 648,59	670 648,59
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	691 632,12	691 632,12	670 648,59	670 648,59
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	46 635 838,90	46 635 838,90	37 035 727,59	37 035 727,59
Locataires et comptes rattachés	11 133 415,48	11 133 415,48	8 469 644,46	8 469 644,46
Locataires douteux	4 490 359,72	4 490 359,72	2 850 212,23	2 850 212,23
Dépréciations des créances douteuses	-2 827 269,16	-2 827 269,16	-2 254 030,66	-2 254 030,66
Autres créances	33 844 053,74	33 844 053,74	28 001 154,61	28 001 154,61
Avances et acomptes versés sur commande	2 904 245,24	2 904 245,24	2 930 230,83	2 930 230,83
Fournisseurs débiteurs	1 495,71	1 495,71	97 043,51	97 043,51
Fournisseurs, avoirs à recevoir	55 600,01	55 600,01	31 129,54	31 129,54
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	7 006 624,28	7 006 624,28	4 603 892,23	4 603 892,23
Débiteurs divers	23 876 088,50	23 876 088,50	20 338 858,50	20 338 858,50
Provision pour dépréciations des créances	-4 720,88	-4 720,88	-31 253,05	-31 253,05

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	42 633 051,81	42 633 051,81	39 335 299,28	39 335 299,28
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	42 633 051,81	42 633 051,81	39 335 299,28	39 335 299,28
TOTAL III	89 960 522,83	89 960 522,83	77 041 675,46	77 041 675,46
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-700 000,00	-700 000,00	-682 050,00	-682 050,00
DETTES	-257 486 868,77	-257 486 868,77	-196 202 276,67	-196 202 276,67
Dettes financières	-191 352 816,72	-191 352 816,72	-131 320 560,17	-131 320 560,17
Dettes d'exploitation	-2 034 818,35	-2 034 818,35	-1 893 528,38	-1 893 528,38
Dettes diverses	-64 099 233,70	-64 099 233,70	-62 988 188,12	-62 988 188,12
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-3 460 348,26</i>	<i>-3 460 348,26</i>	<i>-1 643 872,27</i>	<i>-1 643 872,27</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-11 460 194,37</i>	<i>-11 460 194,37</i>	<i>-13 596 168,45</i>	<i>-13 596 168,45</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-12 408 342,64</i>	<i>-12 408 342,64</i>	<i>-9 525 385,29</i>	<i>-9 525 385,29</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-12 457 351,15</i>	<i>-12 457 351,15</i>	<i>-17 238 296,02</i>	<i>-17 238 296,02</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-24 312 997,28</i>	<i>-24 312 997,28</i>	<i>-20 984 466,09</i>	<i>-20 984 466,09</i>
TOTAL IV	-258 186 868,77	-258 186 868,77	-196 884 326,67	-196 884 326,67
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 831 043,74	2 831 043,74	1 207 654,89	1 207 654,89
Produits constatés d'avance	-1 207 753,29	-1 207 753,29	-3 085 321,60	-3 085 321,60
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	308 783,79	308 783,79	416 950,46	416 950,46
TOTAL V	1 932 074,24	1 932 074,24	-1 460 716,25	-1 460 716,25
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 125 194 438,81		1 179 588 240,59	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 647 463 933,82		1 590 721 498,14

➤ 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	-30 976 233,08		-52 864 956,54	-83 841 189,62
RÉSERVES	23 248,47			23 248,47
REPORT À NOUVEAU	51 142 591,18	-5 282 277,32		45 860 313,86
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-5 282 277,32	5 282 277,32	-1 528 845,24	-1 528 845,24
Résultat de l'exercice	50 982 098,68	-50 982 098,68	54 735 530,76	54 735 530,76
Acomptes sur distribution	-56 264 376,00	56 264 376,00	-56 264 376,00	-56 264 376,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 179 588 240,59		-54 393 801,78	1 125 194 438,81

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	91 033 495,85	88 057 675,35
LOYERS	62 622 254,02	62 965 538,36
PRODUITS ANNEXES	3 113 796,02	5 537 909,05
Produits annexes	3 099 032,22	5 477 765,00
Autres produits de gestion courante	14 763,80	60 144,05
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	31 447,66	16 261,76
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	9 843 230,52	2 376 338,10
REPRISES DE PROVISIONS	1 829 108,17	2 136 369,92
Reprises sur provisions pour gros entretiens	363 125,00	384 653,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 465 983,17	1 751 716,92
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	5 751 068,31	5 746 488,97
Primes d'assurance	58 252,06	65 766,91
Taxes foncières	2 938 256,94	3 193 997,75
Taxes sur les bureaux	2 754 559,31	2 486 724,31
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	7 842 591,15	9 278 769,19
Taxes locatives	946 832,42	872 374,66
Charges locatives	6 895 758,73	8 406 394,53
CHARGES IMMOBILIÈRES	26 410 713,77	26 008 514,46
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	13 593 659,46	15 025 258,16
Primes d'assurance	58 252,06	65 766,91
Taxes foncières	2 938 256,94	3 193 997,75
Taxes sur les bureaux	2 754 559,31	2 486 724,31
Taxes locatives	946 832,42	872 374,66
Charges locatives	6 895 758,73	8 406 394,53
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 723 873,52	4 618 086,75
Entretiens, réparations	1 487 058,36	1 659 690,74
Travaux refacturables	236 815,16	2 958 396,01
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	306 768,40	9 943,34
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 442 234,12	4 412 518,61
SERVICES EXTÉRIEURS	2 430 329,03	1 309 208,52
Loyer bail à construction	125 054,52	120 880,10
Charges locatives non récupérées	2 206 000,00	1 078 274,59
Primes d'assurance	99 274,51	110 053,83
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	998 324,15	1 123 668,57
Commissions et honoraires	918 680,84	1 060 352,04
Frais de contentieux	79 643,31	63 316,53
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	2 013 580,94	1 979 641,52
Impôts fonciers	1 000 111,19	1 032 869,01
Taxes locatives	193 839,41	149 195,15
Taxes sur les bureaux	816 308,75	795 487,78
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	3 321,59	2 089,58
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	3 304 956,60	363 125,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 039 221,67	1 579 582,60
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition		61 549,54
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	2 039 221,67	1 518 033,06
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	64 622 782,08	62 049 160,89

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 441 207,17	2 272 059,97
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	26 532,17	4 947,19
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	146 050,00	1 269,00
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	1 268 625,00	2 265 843,78
CHARGES D'EXPLOITATION	9 959 583,52	12 231 872,64
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	8 077 974,76	8 817 493,41
Commission de gestion	6 809 349,76	7 030 149,63
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 268 625,00	1 787 343,78
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 089 909,65	1 693 514,47
Services extérieurs	161 892,67	780 384,74
Honoraires	121 796,75	157 785,08
Frais d'actes		
Services bancaires	26 574,79	609 879,56
Cotisations et contributions	13 521,13	12 720,10
Impôts et taxes	928 016,98	913 129,73
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	919 367,00	911 122,00
TVA non récupérable	8 649,98	2 007,73
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	519 532,43	1 269 759,74
Frais de tenue de conseils et assemblées	173 873,27	323 729,53
Pertes sur créances irrécouvrables	63 141,20	929 087,23
Autres charges de gestion courante	282 517,96	16 942,98
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	108 166,68	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	164 000,00	451 105,02
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		15 105,02
Dotations aux provisions pour risques et charges	164 000,00	436 000,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-8 518 376,35	-9 959 812,67
PRODUITS FINANCIERS	968,38	131,05
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	968,38	131,05
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	1 390 694,97	1 107 392,54
Charges d'intérêts des emprunts	1 377 404,80	1 098 240,03
Charges d'intérêts des comptes courants	13 290,17	9 152,51
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-1 389 726,59	-1 107 261,49
PRODUITS EXCEPTIONNELS	21 049,88	24,24
Produits exceptionnels	21 049,88	24,24
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	198,26	12,29
Charges exceptionnelles	198,26	12,29
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	20 851,62	11,95
TOTAL DES PRODUITS	92 496 721,28	90 329 890,61
TOTAL DES CHARGES	37 761 190,52	39 347 791,93
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	54 735 530,76	50 982 098,68

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. La SCPI Accès Valeur Pierre a dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiement jusqu'à des annulations de loyers.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

En 2020 100,00 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une visite.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

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

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

COMPTABILISATION DES LOYERS

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2020 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9 % hors taxes au maximum (soit 10,80 % au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2020).

Le taux appliqué en 2020 est de 9,00 % HT.

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 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 195 385 006,70	83 242 349,92		102 403 629,33	1 176 223 727,29
Frais d'acquisitions	8 492 980,75	2 627 535,03		7 017,55	11 113 498,23
Immobilisations en cours	0,00	9 640 000,00			9 640 000,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00	435 828,57			435 828,57
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 203 877 987,45	95 945 713,52	0,00	102 410 646,88	1 197 413 054,09
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 203 877 987,45	95 945 713,52	0,00	102 410 646,88	1 197 413 054,09
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	1 415 473,02		1 411 605,60	36 705 613,02
TOTAL	97 376 745,60	1 415 473,02	0,00	1 411 605,60	97 380 613,02
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	1 301 254 733,05	97 361 186,54	0,00	103 822 252,48	1 294 793 667,11

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 096 419 742,85	1 566 279 000,00	1 112 960 504,78	1 454 204 600,00
Commerces	82 577 482,67	129 380 000,00	82 577 482,67	135 520 000,00
Entrepôts et locaux d'activité	8 340 000,00	7 300 000,00	8 340 000,00	6 090 000,00
TOTAL	1 187 337 225,52	1 702 959 000,00	1 203 877 987,45	1 595 814 600,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	10 075 828,57	9 590 000,00	0,00	0,00
TOTAL	10 075 828,57	9 590 000,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	60 675 000,00	64 503 592,50	60 675 000,00	79 508 520,00
TOTAL	60 675 000,00	64 503 592,50	60 675 000,00	79 508 520,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 258 088 054,09	1 777 052 592,50	1 264 552 987,45	1 675 323 120,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Provision 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	363 125,00				363 125,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	0,00		2 517 356,60			2 517 356,60
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0,00		645 600,00			645 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00		30 000,00			30 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	0,00		112 000,00			112 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0,00					0,00
TOTAL GÉNÉRAL	363 125,00	0,00	3 304 956,60	0,00	363 125,00	3 304 956,60

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

Désignation	SPPICAV REAL ACCESS FUND			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	87 804 905,97	50 590 986,82	114 842 497,38
Dettes		-36 744 397,78		-36 728 574,51
Autres actifs		2 249,99		
Disponibilités	10 084 013,18	13 440 834,32	10 084 013,18	1 394 597,13
Autres passifs				
TOTAL	60 675 000,00	64 503 592,50	60 675 000,00	79 508 520,00
Compte Courant	36 705 613,02	36 705 613,02	36 701 745,60	36 701 745,60
TOTAL	36 705 613,02	36 705 613,02	36 701 745,60	36 701 745,60
TOTAL GÉNÉRAL	97 380 613,02	101 209 205,52	97 376 745,60	116 210 265,60

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ACCES FUND	60 675 000,00	64 503 592,50	102 662 978,64	40 857 292,57	129 007 731,12	50,00 %
TOTAL	60 675 000,00	64 503 592,50	102 662 978,64	40 857 292,57	129 007 731,12	50,00 %

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	691 632,12	670 648,59
TOTAL	691 632,12	670 648,59

Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts contractés par la SCPI	176 179 436,65	116 133 681,85
Dépôts de garantis versés	15 173 380,07	15 186 878,32
TOTAL	191 352 816,72	131 320 560,17

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	36 705 613,02	36 705 613,02				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	36 705 613,02	36 705 613,02	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 31/12/2020
Refinancement de créance LE CRÉDIT LYONNAIS	CRÉDIT LYONNAIS 7 ans ⁽¹⁾	14/02/2019	14/02/2026	1,24 %	71 000 000,00	71 000 000,00	71 000 000,00
17-35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais	LA BANQUE POSTALE 6 ans ⁽²⁾	26/06/2019	26/06/2025	0,70 %	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
170, boulevard du Montparnasse - Paris	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 5 ans ⁽³⁾	13/09/2019	13/09/2024	0,70 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
Crédit Renouvelable	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 2 ans ⁽⁴⁾	06/08/2019	06/08/2021	⁽⁵⁾	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00
TOTAL							176 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							179 436,65
TOTAL GÉNÉRAL							176 179 436,65

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 35 500,00 €.

⁽²⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 6 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 16 666,68 €.

⁽³⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 6 000,00 €.

⁽⁴⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 2 ans. Au titre de l'exercice 2020, la charge supportée a été de 50 000,00 €.

⁽⁵⁾ L'emprunt fait l'objet d'une commission de non utilisation sur le montant disponible de 0,2 %.

Le montant de chaque tirage porte intérêts à un taux annuel égal à la somme de l'Euribor ⁽⁶⁾ de la période d'intérêts considérée et d'une marge de 0,60 %.

⁽⁶⁾ Euribor : Euro interbank offered rate. -0,578 % au 31 décembre 2020.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	60 000 000,00	45 000 000,00	71 000 000,00	176 000 000,00
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	60 000 000,00	45 000 000,00	71 000 000,00	176 000 000,00
Emprunts à taux variables	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	60 000 000,00	45 000 000,00	71 000 000,00	176 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Avances et acomptes versés sur commande	2 904 245,24
Fournisseurs débiteurs	1 495,71
Fournisseurs, avoirs à recevoir	55 600,01
Créances fiscales	7 006 624,28
Appels de charges syndics et ADB	20 499 467,47
Charges avancées en attente de remboursement	635 769,16
Quote part Indivisaire à recevoir	2 740 851,87
TOTAL	33 844 053,74

Détail des dettes diverses

Dettes fiscales	3 460 348,26
Fournisseurs d'immobilisation	11 460 194,37
Locataires créditeurs	12 408 342,64
Associés / Dividendes à payer	12 457 351,15
Acomptes sur charges refacturées	20 499 467,47
Compte d'attente « marché des parts »	449 587,29
Quote part Indivisaire à reverser	3 302 075,26
Impôt sur plus-values à régulariser	41 446,16
Créditeurs divers	20 421,10
TOTAL	64 099 233,70

► 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 2019	536 855 921,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	536 855 921,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	692 899 102,20
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	692 899 102,20



PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-65 074 111,86
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-65 074 111,86

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-30 976 233,08
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	-15 130 962,02
Régularisation cession 2019 du Parc Pereire - Bât. D 95 - Rue Pereire - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	-9 250,00
Le Nadir - Parc tertiaire d'Armor - Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN	-5 369 750,00
L'Opale - 2, rue de Rosny - 93100 MONTREUIL	-10 387 947,66
185, avenue Charles de Gaulle (échanges de lots) - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	-32 604,36
54, avenue Victor Hugo - 92500 RUEIL-MALMAISON	668 590,00
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUELEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-37 733 994,52
Remplacements ou renouvellements de la période	-37 733 994,52
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	
Néant	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-83 841 189,62

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	50 982 098,68
Report à nouveau 2018	51 142 591,18
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	102 124 689,86
Dividende versé	-56 264 376,00
REPORT À NOUVEAU 2019	45 860 313,86

➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	101 460,62	241 372,63
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 374,10	20 757,35
Conseil de surveillance, assurance	5 038,55	4 599,55
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	62 210,31	906 505,31
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	930,89	22 581,92
Autres charges de gestion courante		
Charges de gestion courante	23 252,47	66,02
Mesures commerciales, accompagnement des baux	196 015,49	16 876,96
Jugement locataire NAP au 5, place des Marseillais - CHARENTON	63 250,00	
TOTAL	519 532,43	1 269 759,74

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	407 805,61	149 988,90
Indemnités d'occupation	30 744,25	819 159,12
Indemnités de remise en état	359 889,00	338 435,79
Travaux refacturés	236 815,16	2 958 396,01
Indemnités assurances	34 344,76	60 343,09
Indemnités diverses	2 029 433,44	1 142 640,98
Intérêts de retard locataires		8 801,11
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires	8 265,13	21 209,53
Produits annexes perçus	2 225,57	38 434,39
Produits divers de gestion courante	4 273,10	500,13
TOTAL	3 113 796,02	5 537 909,05

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	31 447,66	16 261,76
TOTAL	31 447,66	16 261,76

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	1 268 625,00	1 787 343,78
Étalement frais emprunts		478 500,00
TOTAL	1 268 625,00	2 265 843,78

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	968,38	131,05
TOTAL	968,38	131,05
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	13 290,17	9 152,51
Intérêts sur emprunt	1 377 404,80	1 098 240,03
TOTAL	1 390 694,97	1 107 392,54
RÉSULTAT FINANCIER	-1 389 726,59	-1 107 261,49

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	20 990,78	
Produits divers	59,10	24,24
TOTAL	21 049,88	24,24
Charges exceptionnelles		
Charges diverses	198,26	12,29
TOTAL	198,26	12,29
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	20 851,62	11,95



INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	1 268 625,00
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	6 809 349,76
Tiers : SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	8 427 757,50
Nominal de l'avance en compte-courant	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus	1 415 473,02
Souscriptions versées	

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	55 600,01	Intérêts courus sur emprunts	179 436,65
Créances locataires et comptes rattachés	1 319 754,08	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 192 382,01
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	1 415 473,02	Locataires avoirs à établir	1 225 162,56
Créances fiscales	397,00	Dettes fiscales	1 218 696,73
TOTAL	2 791 224,11	TOTAL	12 815 677,95

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2020
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 254 030,66	2 039 221,67	1 403 772,86	62 210,31	2 827 269,16
Dépréciation des créances diverses	31 253,05		25 953,88	578,29	4 720,88
Provisions pour risques et charges	682 050,00	164 000,00	82 800,00	63 250,00	700 000,00
Locataire NAP à CHARENTON - 5, place des Marseillais	146 050,00		82 800,00	63 250,00	0,00
Restaurant inter entreprise à RUEIL-MALMAISON - 4, rue Joseph Monnier	100 000,00				100 000,00
Locataire HERMÈS à LE PRÉ-SAINT-GERVAIS - 17-35, rue Carnot	436 000,00	164 000,00			600 000,00
TOTAL	2 967 333,71	2 203 221,67	1 512 526,74	126 038,60	3 531 990,04

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 Daily

La Banque Postale

Promesse de cession Daily portant sur les créances professionnelles de l'immeuble 17-35, rue Carnot à Paris.

Société Générale

Promesse de cession Daily 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) : $\leq 65\%$;
 - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $\leq 25\%$;
 - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 400\%$;
 - de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) \geq sept cent cinquante millions d'euros.
- Société Générale
 - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 250\%$;
 - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $\leq 25\%$.
- 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 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

Néant

Cautions

Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.



► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
BUREAUX PARIS								
75001 Paris 3, place de Valois	01/01/12	1 133	7 500 000			7 500 000		
75002 PARIS 9-11, rue des Marivaux	01/01/09	3 115	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, boulevard St-Marcel 4, rue Scipion	01/01/12	690	3 000 000			3 000 000		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/09	1 991	14 400 000			14 400 000		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/12	3 652	22 700 000		1 742 668	24 442 668		
75008 Paris 16, rue d'Artois	01/01/12	1 737	16 000 000		9 781	16 009 781		
75008 PARIS 4, rue Velasquez	28/12/82	1 712	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 29/09/20	3 752	4 091 115 36 000 000	35 2 618 656	1 219 489	43 929 296		
75009 PARIS 49-53, rue de Provence	01/01/09 30/07/19	2 610	9 905 441 10 300 000	50 835 123 726	16 920	20 396 923		
75009 PARIS 45, rue La Fayette	01/01/12	993	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	9 664	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	5 332	5 168 022		305 410	5 473 432		
75013 PARIS 58b, rue du Dessous- des-Berges	01/01/09	4 268	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		
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/12	749	5 100 000			5 100 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
75014 PARIS 170, bd du Montparnasse	13/09/19	2 496	39 382 952	820 665		40 203 617		
	18/01/05		10 953 413	86 355				
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	01/01/09 01/01/12 14/12/18	4 707	9 450 100 12 023 180 499 680	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 3 161 m²	27/12/01	1 580	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	2 155	13 400 000		110 911	13 510 911		
75016 Paris 10, place des États-Unis	01/01/12	1 839	16 000 000			16 000 000		
75017 PARIS 5, place Tristan Bernard	01/01/09	1 235	7 400 000			7 400 000		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/10 01/01/12 17/12/14	13 541	34 000 000 58 494 679 13 645 067	2 005 624 13 496 857 133	1 050 744	110 066 743		
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 1 838 m²	01/01/12	606	2 277 000		13 010	2 290 010		
TOTAL BUREAUX PARIS		101 829	659 747 829	8 860 877	13 848 972	682 457 678	981 965 100	1 111 523 500
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/16	65	3 898 650	92 751		3 991 401		
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/16	137	5 971 350	141 051		6 112 401		
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/86	1 319	17 242 365		215 363	17 457 728		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	639	3 400 000			3 400 000		
TOTAL COMMERCES PARIS		2 160	30 512 365	233 803	215 363	30 961 531	64 010 000	61 100 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
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		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/09	2 078	8 000 000		341 221	8 341 221		
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 696, rue Yves Kermen	01/01/09 30/07/19	3 081	5 600 000 7 072 000	518 745	768 882	13 959 627		
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 17-23 rue du Dôme	30/09/13	3 496	18 333 141	111 212	341 559	18 785 912		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre Bail à construction	01/01/12	1 793	3 080 000		2 180	3 082 180		
92120 MONTROUGE Le Miroir 15-17, bd du G ^{al} de Gaulle	01/01/09 01/01/12	4 153	8 800 000 5 320 000		61 893	14 181 893		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur G ^{al} Éboué	01/01/12	1 851	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 29/05/19	13 925	23 500 000 38 706 130 16 900 000 5 500 000 1 329 093	6 071 130 500 52 036 35 591	12 454 694	98 614 114		
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 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 Vente 2020								
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		
93100 MONTREUIL L' Opale - 2, rue de Rosny Vente 2020								
93160 NOISY-LE-GRAND Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10, Porte de Neuilly	01/01/12	3 414	7 360 000			7 360 000		
93210 SAINT-DENIS 8-10, avenue du Stade de France 20 % en indivision de 25 060 m²	28/09/15	5 012	29 288 740	12 090	10 832	29 311 662		
93310 LE PRÉ-ST-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		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
94220 CHARENTON 5, place des Marseillais 57,5 % en indivision de 4 308 m ²	01/01/09 01/01/12	2 477	6 468 750 3 370 000			9 838 750		

TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		85 001	391 960 894	2 018 818	19 982 352	413 962 065	464 939 500	454 755 500
--	--	---------------	--------------------	------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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	6 090 000	7 300 000
--	--	--------------	------------------	----------	----------	------------------	------------------	------------------

BUREAUX PROVINCE

44800 SAINT-HERBLAIN Le Nadir Parc tertiaire d'Armor impasse Claude Nougaro Vente 2020								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

TOTAL BUREAUX PROVINCE		0	0	0	0	0	7 300 000	0
-------------------------------	--	----------	----------	----------	----------	----------	------------------	----------

COMMERCES PROVINCE

06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	2 559	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX-MÉRIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 21 784 m ²	01/01/12 01/01/12 21/08/15	3 268	18 225 000 8 074 199 1 366 752			27 665 951		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/12	2 067	12 100 000			12 100 000		

TOTAL COMMERCES PROVINCE		7 894	51 615 951	0	0	51 615 951	71 510 000	68 280 000
---------------------------------	--	--------------	-------------------	----------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

TOTAL GÉNÉRAL		202 331	1 142 177 040	11 113 498	34 046 687	1 187 337 226	1 595 814 600	1 702 959 000
----------------------	--	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		200 203	1 106 177 040	8 494 842	34 046 687	1 148 718 569	1 543 384 600	1 666 959 000
---	--	----------------	----------------------	------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

IMMOBILISATIONS EN COURS

BUREAUX PARIS

75020 PARIS 7-9, rue Frédérick Lemaître	21/12/20	2 309	9 640 000	435 829		10 075 829		
--	----------	-------	-----------	---------	--	------------	--	--

TOTAL BUREAUX PARIS		2 309	9 640 000	435 829	0	10 075 829	0	9 590 000
----------------------------	--	--------------	------------------	----------------	----------	-------------------	----------	------------------

TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS		2 309	9 640 000	435 829	0	10 075 829	0	9 590 000
---	--	--------------	------------------	----------------	----------	-------------------	----------	------------------



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPPICAV REAL ACCESS FUND

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % (4) en indivision de 19 362 m ² Vente 2020			60 675 000			60 675 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE	0	60 675 000	0	0	60 675 000	79 508 520	64 503 593	
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	0	60 675 000	0	0	60 675 000	79 508 520	64 503 593	

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 m ²	10/11/15	8 404	36 705 613			36 705 613		
TOTAL COMMERCES PROVINCE	8 404	36 705 613	0	0	36 705 613	36 701 746	36 705 613	
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS	8 404	36 705 613	0	0	36 705 613	36 701 746	36 705 613	

(1) Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres 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 1^{er} janvier 2005.

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

(5) Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2020 d'un montant de 1 415 473,02 €.

(6) 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard se 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.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 JUIN 2021

➤ ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 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 règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et 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 2020 ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de six membres du conseil de surveillance.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification du nombre maximum de membres au conseil de surveillance et modification du paragraphe « 2. Nomination » de l'article 18 « Conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de la stratégie d'investissement concernant la part d'actifs de commerces ;
- Suppression du maximum légal, dans le paragraphe de « Rémunération de la Société de Gestion » de l'article 17 des statuts « Répartition des charges entre la société et la société de gestion – Rémunération de la société de gestion » ;
- Pouvoirs pour formalités.

➤ PROJET DE RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2020	54 735 530,76 €
Majoré du report à nouveau	45 860 313,86 €
Résultat distribuable	100 595 844,62 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	56 264 376,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	44 331 468,62 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 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	1 ^{er} trim 2020	2 ^{ème} trim 2020	3 ^{ème} trim 2020	4 ^{ème} trim 2020
Pour un trimestre entier	6 €	6 €	6 €	6 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur comptable 1 125 194 438,81 €
soit 479,96 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation 1 647 463 933,82 €
soit 702,74 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de reconstitution 2 005 555 196,46 €
soit 855,48 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 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 2021.

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 15 candidatures pour 6 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 2023.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les six 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 Georges BADER ;
- Monsieur Paul CHENEL ;
- Monsieur Charles-Emmanuel D'ADHEMAR DE CRANSAC ;
- Monsieur Régis DE LAROUILLIERE ;
- AXA France VIE ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER ;
- Monsieur Didier ENGELHARD ;
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE ;
- Monsieur Maxime GOHIN ;
- Monsieur Laurent GRAVEY ;
- Monsieur Olivier KIMMEL ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Pierre TROTEL.

Ces six 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 2023.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de réduire le nombre maximum de membres du conseil de surveillance de 15 membres à 14 membres. Cette réduction du nombre maximum de membres tient compte de la présente assemblée générale.

En conséquence, le candidat élu ayant reçu le moins de voix « pour » lors de l'assemblée générale ordinaire se prononçant sur les comptes clos le 31 décembre 2020, sera réputé démissionnaire à l'issue de la présente assemblée générale extraordinaire sous réserve de l'adoption de la présente résolution.

L'assemblée générale extraordinaire décide ainsi de modifier, dans le paragraphe « 2. Nomination » de l'article 18 « Conseil de surveillance » des statuts le paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../... »

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de quinze associés au plus.

.../... »

Nouvelle rédaction :

« .../... »

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de quatorze associés au plus.

.../... »

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier, dans le paragraphe « Introduction » de la note information, « Politique d'investissement de la SCPI », le paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

« Politique d'investissement de la SCPI

.../...

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI privilégie les actifs de bureaux situés à Paris intramuros et dans le Grand Paris. Elle vise notamment à conserver une exposition aux commerces d'environ 10 % (en valeur vénale). Cependant, la Société ne se restreint pas aux actifs de bureaux et de commerce et peut investir dans d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). À titre accessoire, Accès Valeur Pierre peut détenir des immeubles mixtes contenant des surfaces à usage d'habitation. La part du résidentiel dans le patrimoine total est limitée à 5 % (en valeur vénale).

Au 31 décembre 2018, les bureaux représentent 88,6 % du patrimoine (en valeur vénale), et les commerces 11 %. Le patrimoine (en valeur vénale) est situé à 57 % à Paris et à 92 % dans le Grand Paris.

.../...»

Nouvelle rédaction :

« Politique d'investissement de la SCPI

.../...

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI privilégie les actifs de bureaux situés à Paris intramuros et dans le Grand Paris. Cependant, la Société ne se restreint pas aux actifs de bureaux et peut investir dans d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). À titre accessoire, Accès Valeur Pierre peut détenir des immeubles mixtes contenant des surfaces à usage d'habitation. La part du résidentiel dans le patrimoine total est limitée à 5 % (en valeur vénale).

Au 31 décembre 2020, les bureaux représentent 90,7 % du patrimoine (en valeur vénale), et les commerces 8,9 %. Le patrimoine (en valeur vénale) est situé à 68,1 % à Paris et à 94,6 % dans le Grand Paris.

.../... »

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de supprimer le maximum légal, dans le paragraphe de « Rémunération de la Société de Gestion » de l'article 17 des statuts « Répartition des charges entre la société et la société de gestion – Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« .../...

- si la vente porte sur 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.

.../... »

Nouvelle rédaction :

« .../...

- si la vente porte sur 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 %	2 % H.T.

.../... »

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire 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.

10^{ÈME} RÉSOLUTION - 6 POSTES À POURVOIR - 15 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BADER Georges	66	742	Renouvellement	0	Médecin (en exercice jusqu'à fin 2018) ; Conseiller municipal ; Ancien cadre dirigeant (directeur des achats europe) d'un laboratoire pharmaceutique mondial ; Investisseur immobilier ; Bailleur privé ; Associé de plusieurs SCPI.
CHENEL Paul	79	262	Renouvellement	3	Président au Tribunal de commerce de Nanterre (92).
D'ADHEMAR DE CRANSAC Charles-Emmanuel	77	460	Renouvellement	0	Gérant de société.
DE LAROUILLIERE Regis	68	317	Renouvellement	0	RILC Stratégie - Gestion des risques.
AXA France VIE, représentée par Aldric VIOT		10 508	Renouvellement	6	Gérant de portefeuilles immobiliers pour AXA IM, périmètre international (> 5 mds).
BRONSART Jean-Luc	66	276	Nouveau	44	Investisseur immobilier et bailleur privé depuis 45 ans ; Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes ; Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de L'OPCI Cerenicimo+.
CHAPOUTHIER Marc	63	350	Nouveau	0	Président de la société Déchets Environnement (secteur du déchet-recyclage) ; Membre des conseils d'administration de Saint-Jean Groupe (agroalimentaire) cotée à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle.
ENGELHARD Didier	57	132	Nouveau	0	BNP PARIBAS Personal Finance - Head of Corporate Development, Division Automobile (2017-2020) ; TEB CETELEM Turquie - Directeur général (2014-2017).
ETIENNE Jean-Marc	64	611	Nouveau	0	Dirigeant d'entreprise.
GOHIN Maxime	37	136	Nouveau	0	Depuis le 01/03/2018 : banquier privé/gérant de fortune pour la Caisse d'Épargne de Normandie (diplômé M2 Droit notarial Toulouse 14) ; Gestion et accompagnement des personnes morales et physiques ayant des avoirs confiés individuellement supérieurs à 1 million d'€ (avoirs financiers et immobiliers) ; Du 01/01/2008 au 01/03/2018 : assistant banque privée puis conseiller gestion de patrimoine respectivement au sein du LCL, du CA et de la Caisse d'Épargne.
GRAVEY Laurent	59	126	Nouveau	2	Directeur de la gestion de patrimoine - direction exécutive outre mer La Banque Postale ; Investisseur privé dans une quinzaine de SCPI ; Bailleur privé ; Ancien membre du conseil de surveillance de Valeur Pierre Union ; Ancien conseiller en patrimoine.
KIMMEL Olivier	43	70	Nouveau	0	Gestionnaire de parc immobilier ; Associé de SCPI ; Membre du conseil de surveillance de la SCPI Fructirégions Europe.
LEFEVRE Christian	70	167	Nouveau	5	Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS ; Ingénieur financier CARDIF Assurance ; Chargé de cours Centre de Formation de la profession bancaire ; Investisseur et Bailleur privé ; Membre de divers Conseils de surveillance de SCPI.
MORILLON Jacques	56	128	Nouveau	11	Ingénieur ; Investisseur immobilier privé.
TROTEL Pierre	76	67	Nouveau	0	Dirigeant de sociétés retraité.

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2021 par le candidat.

*** Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur 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 1^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

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

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

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

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30%. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

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.

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 apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



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 1^{er} 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 : 6, boulevard des Capucines - Paris (75009)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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