

ACCÈS VALEUR PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2021

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n° 300 794 278.

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

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

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



LE DIRECTOIRE (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*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management et des
Relations Investisseurs Privés*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

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, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL de CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management

LA SCPI

► ACCÈS VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier.

Capital social : 536 855 921 euros

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

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 le 1^{er} janvier 2022

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Xavier-François DECROcq**
75016 PARIS

Vice-Président

- **Christophe COUTURIER**
75020 PARIS

Membres

- **Jean-Luc ALEXANDRE**
LONDRES - GRANDE-BRETAGNE
- **Georges BADER**
33120 ARCAÇON
- **Claude BOULAND**
59440 DOURLERS
- **Paul CHENEL**
92380 GARCHES
- **Charles-Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC**
31590 LAVALETTE
- **François DEZERT**
59000 LILLE
- **Régis de LAROUILLIERE**
75008 PARIS
- **Paul LOURADOUR**
92150 SURESNES
- **Yves PERNOT**
26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE
- **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

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 2021	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 2021	32
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 JUIN 2022	50
GLOSSAIRE	58



Éditorial

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



Attachés à l'histoire d'**Accès Valeur Pierre**, nous cultivons, chez BNP Paribas REIM, l'identité très parisienne et le positionnement stratégique de votre SCPI. À la fin de l'année 2021, le patrimoine, d'une valeur de 1,9 milliard d'euros, est situé à hauteur de 66 % à Paris intra-muros et à 23 % dans le Croissant Ouest de la région parisienne. Les immeubles, aux adresses prestigieuses, sont gérés de manière active et ambitieuse. Certains d'entre eux font notamment l'objet de travaux de modernisation, dont les objectifs sont la croissance des loyers, la hausse des valeurs vénales et la performance durable.

Les performances 2021, reflètes de ce patrimoine d'exception et de cette stratégie gagnante, ont été remarquables. Après quatre années de stabilité, la distribution a légèrement augmenté, pour atteindre 24,50 €/part. Votre SCPI, aux racines immobilières solides, a continué à grandir malgré les épisodes orageux de Covid-19 : portée par l'appréciation de la valeur des immeubles, la valeur de réalisation a augmenté de 6,7 %. Ainsi, le Rendement Global Immobilier, combinaison du rendement locatif et du rendement en capital, atteint 10,5 % selon la méthodologie de calcul de l'ASPIM. Cette excellente performance financière provient principalement des succès immobiliers du 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, du 16, rue Vaneau à Paris 7^{ème} et du 49-53, rue de Provence à Paris 9^{ème}. Alors que les graines ont été semées il y a quelques années, au départ des précédents locataires, les trois chantiers majeurs ont éclos au cœur de l'été 2021.

« Accès Valeur Pierre capitalise sur la solidité d'un patrimoine parisien d'exception. »

Les trois opérations illustrent les convictions de BNP Paribas REIM sur les tendances longues qui animent le marché immobilier de bureaux. Les parties prenantes, au premier rang desquels se trouvent les locataires, recherchent des immeubles toujours plus flexibles, qui mettent l'accent sur la qualité environnementale, les services et le bien-être des occupants. Dans un contexte de développement du télétravail, les localisations les plus centrales, bien desservies par les transports en commun et au cœur des lieux de vie, sont plébiscitées par les entreprises. Pour ces dernières, l'immeuble de bureaux est à la fois une vitrine, un outil de productivité et un levier pour attirer et conserver les talents. Les immeubles du 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, du 16, rue Vaneau à Paris 7^{ème} et du 49-53, rue de Provence à Paris 9^{ème} ont été repensés, restructurés et valorisés pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain des locataires. Ils ont séduit les groupes de luxe Chanel et Kering (Balenciaga) et les spécialistes de l'immobilier Cushman & Wakefield et Deskeo. L'installation de ces locataires prestigieux et exigeants dans vos immeubles modernisés constitue la meilleure preuve de la pertinence de la stratégie immobilière déployée.

Forts des succès de ces dernières années, nous sommes convaincus que la SCPI doit accélérer son développement, tout en conservant son ADN parisien et sa stratégie de modernisation patrimoniale. Le jardin devra progressivement s'agrandir, BNP Paribas REIM continuera à le cultiver avec soin, rigueur et enthousiasme, pour que les associés puissent durablement en récolter les fruits.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Un nouveau « Ratio Dettes et autres engagements » fait également son apparition. Les indicateurs 2021 présentés dans ce rapport annuel sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : www.aspim.fr



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2021

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles*	1 896,12	808,80 €
Valeur de réalisation	1 757,49	749,67 €
Valeur de reconstitution	2 157,21	920,17 €

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	24,50 €/part
Distribution de plus-value	-
Distribution brute (avant fiscalité)	24,92 €/part
Report à nouveau cumulé	18,67 €/part

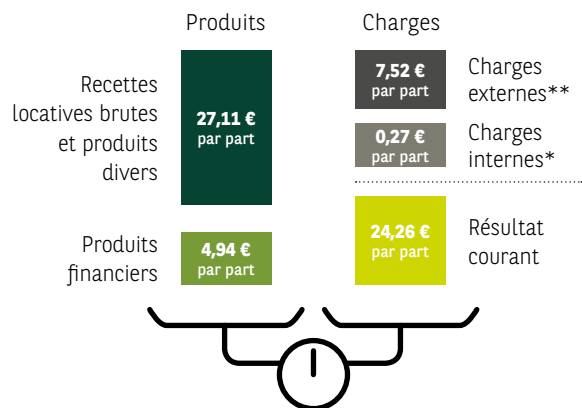
LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	28 664 183 €**
Nombre de parts échangées	53 408
Prix moyen net vendeur	537 €
Prix moyen acheteur	589 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12 h

* Incluant les participations.

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

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

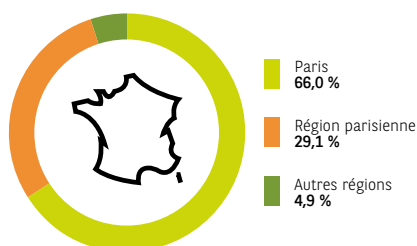


* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

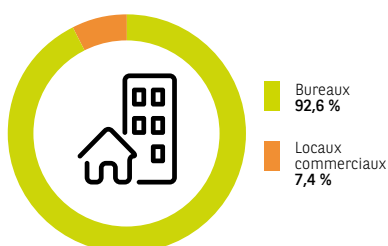
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

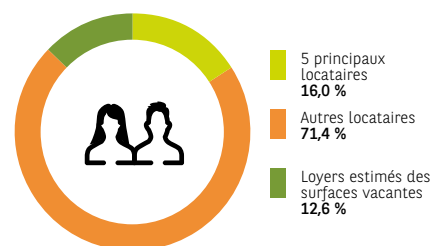
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



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	24 889

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

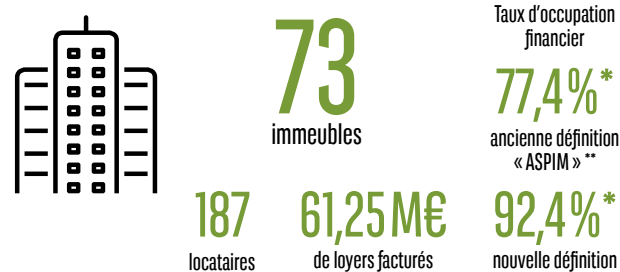
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS +5,68%	TRI 10 ANS +5,69%	DVM +4,16%
Taux de distribution (nouvelle règle « ASPIM ») (a) +3,86%	Variation valeur de réalisation 2021 vs. 2020 (b) +6,68%	Rendement global immobilier (a) + (b) +10,54%

DÉFINITIONS

- Le **taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- Le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2021 par le prix moyen acquéreur de l'année 2021 ;
- Le **rendement global immobilier** s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.
- Le **taux de distribution** selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



* Moyenne annuelle 2021.

** Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂ ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement : suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

► 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.



69 %

de données de consommations d'énergie collectées



42 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



13 %

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



35 %

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



23 %

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



48 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



13 %

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



23 %

des baux avec une annexe environnementale

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone euro à +5,3 %.

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. L'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine rendent les prévisions macroéconomiques incertaines.

L'inflation devrait mécaniquement augmenter en 2022, après s'être établie à +1,6 % en 2021 selon l'INSEE. Les tensions sur l'offre de matières premières, liées à la reprise d'activité postérieure aux confinements, sont exacerbées par l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait être revu à la hausse du fait de son lien avec l'inflation.

Les rendements obligataires ont entamé une remontée depuis la fin d'année 2021. Ils restent toutefois à des niveaux bas, ce qui devrait permettre à l'investissement immobilier de conserver une prime de risque attractive.

MARCHÉ DES SCPI

Après un recul logique en 2020 du fait de la crise sanitaire, le niveau de collecte des SCPI a rebondi en 2021, atteignant son second plus haut niveau historique. Ainsi, selon les données ASPIM-IEIF, 7,4 milliards d'euros ont été collectés. Il est à noter que les SCPI de bureaux continuent d'attirer les épargnants : les SCPI de bureaux concentrent 46 % des montants collectés, tandis que les SCPI diversifiées représentent 20 % de la collecte totale.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché locatif francilien termine l'année 2021 avec 1 853 400 m² de surfaces prises à bail, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an. Preuve de cette reprise, le 4^{ème} trimestre 2021 enregistre une belle accélération avec 631 000 m² de surfaces prises à bail, ce qui correspond à la moyenne décennale.

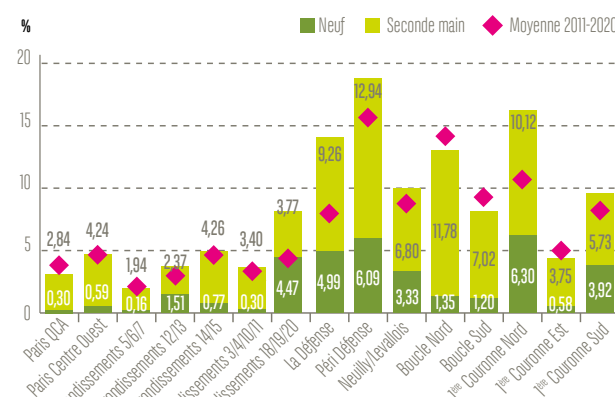
Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions (550 600 m²) enregistrées en 2021, contre seulement 23 opérations en 2020. Pour les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²), la reprise est également forte avec des surfaces prises à bail de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Paris QCA (Quartier Central des Affaires) et La Défense démontrent leur forte capacité de rebond. En 2021, leurs marchés des petites et moyennes surfaces ont été très dynamiques. À La Défense, le segment des très grandes surfaces (plus de 10 000 m²) participe également à cette reprise. À l'inverse, la 1^{ère} Couronne Sud et la Péri-Défense sont les deux seuls secteurs franciliens à afficher encore des retraits par rapport à 2020.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 %. Cependant, la situation par localisation est contrastée. Certains secteurs bénéficient d'une baisse de l'offre disponible : ainsi, le taux de vacance à Paris QCA (Quartier Central des Affaires) passe de 3,6 % à 3,1 % sur un an. À l'inverse, d'autres secteurs, comme la 1^{ère} Couronne Nord ou La Défense, continuent de connaître une progression de leur vacance.

L'offre disponible abondante dans certains secteurs, comme les premières couronnes Nord et Sud, exerce une pression à la baisse sur les loyers. Les immeubles de seconde main sont les plus affectés, puisque concurrencés par une offre neuve de qualité, répondant mieux aux nouvelles attentes des utilisateurs. À l'inverse, dans les secteurs les plus prisés, la tendance est très positive : les loyers moyens continuent d'augmenter et les loyers « prime » dépassent leur plus haut historique. À Paris QCA (Quartier Central des Affaires), le loyer peut atteindre 930 €/m²/an.

TAUX DE VACANCE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2021



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

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

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an, en-dessous de la moyenne sur 10 ans (28,2 milliards d'euros). Les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cependant, l'activité sur les derniers mois de l'année a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

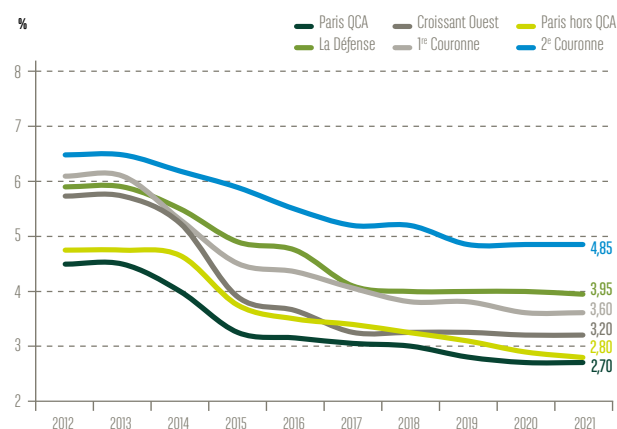
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés dans les actifs de bureaux et de commerces ont fortement ralenti et de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son développement.

Malgré son ralentissement, le marché de l'investissement en bureaux représente 60 % des investissements en immobilier d'entreprise en France en 2021. Si les volumes investis en Île-de-France sont en baisse (-23 %), ceux investis dans les métropoles régionales sont en hausse de 19 % par rapport à 2020. Lyon, Bordeaux et Lille constituent les trois premiers marchés régionaux en 2021.

L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

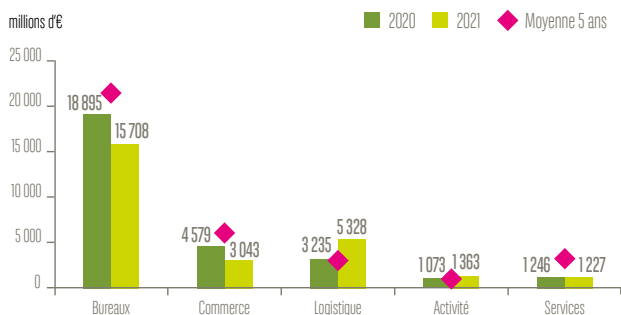
En ce qui concerne les prix, les taux de rendement « prime » à l'acquisition se maintiennent pour les bureaux (2,70 % à Paris Quartier Central des Affaires) et les commerces (3,20 %).

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



Source : BNP Paribas Real Estate.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ LE PATRIMOINE

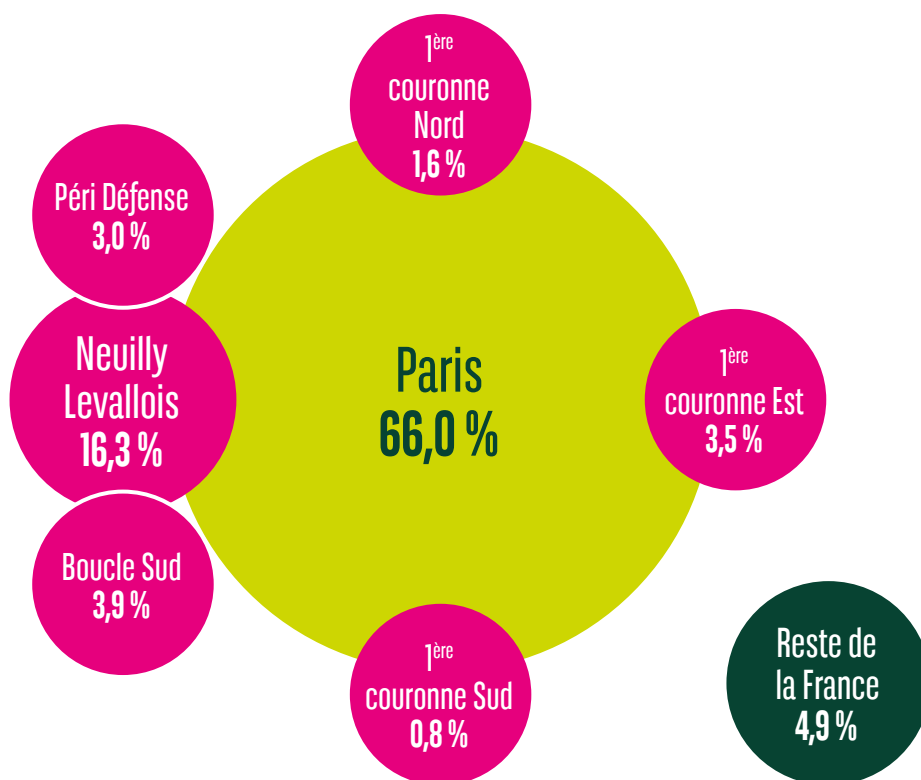
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 1 896 M€, constitué de près de 93 % de bureaux, dont 66 % situés à Paris intra-muros (en % de la valeur vénale).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

	Bureaux		Commerces		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Paris	63,5 %	42	2,5 %	4	66,0 %	46
Autres communes du Grand Paris	29,1 %	23	-	-	29,1 %	23
Autres régions	-	-	4,9 %	4	4,9 %	4
TOTAL	92,6 %	65	7,4 %	8	100,0%	73

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2021, votre SCPI Accès Valeur Pierre a poursuivi sa double stratégie d'investissement en immobilier de bureaux, en menant des travaux de transformation et de valorisation du patrimoine existant et en renforçant son positionnement parisien par le biais d'une acquisition.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'investissement, comptabilisés en immobilisations, d'un montant total de 43 M€ en 2021. Le programme de travaux comprend des restructurations lourdes. Ces dernières permettent de répondre aux exigences les plus élevées des locataires et d'adapter les actifs aux meilleurs standards environnementaux. Elles 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 mener un projet de restructuration ambitieux et faire monter cet immeuble en gamme. Le projet a été conçu autour de trois axes : intégrer l'immeuble dans son environnement, créer un nouvel outil de travail et imaginer un lieu de vie inédit. Il a consisté en la démolition d'une partie de la superstructure, la restructuration lourde du reste du bâtiment (infrastructure comprise) et la création de nombreux espaces verts. Il vise les labels et certifications environnementaux Wiredscore Platinum, E2+ C1-, Gold Well et BREEAM Excellent.

Les travaux se sont achevés fin septembre 2021, permettant aux 2 locataires, Chanel et Cushman & Wakefield, de s'installer dans l'immeuble. Ces prises à bail témoignent de la qualité de l'opération et plus généralement de la pertinence de la stratégie de votre SCPI.

Le montant total des travaux réalisés s'élève à 73 M€, dont 27 M€ en 2021. La création de valeur (différence entre la valeur finale après travaux et la valeur initiale avant travaux augmentée du coût des travaux) dépasse 70 M€ (+43 %).



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

16-18, rue Vaneau – Paris 7^{ème} (75)

Cet immeuble indépendant de 3 672 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. Votre SCPI a mis à profit le départ du locataire pour mener un projet de restructuration-extension de l'immeuble. Les travaux ont débuté courant 2018 et se sont achevés mi-octobre 2021. Les travaux, d'un montant total de 18 M€, dont 7 M€ au titre de l'année 2021, ont permis d'augmenter le loyer de 64 % et la création de valeur atteint 42 M€ (+99 %).

L'immeuble est intégralement loué à Balenciaga (groupe Kering), dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans fermes.

L'actif est en cours d'obtention des certifications environnementales et labels HQE Bâtiment Tertiaire Neuf – Very Good et Wiredscore Gold.



16-18, rue Vaneau - Paris (75007)

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 a fait l'objet de travaux de restructuration suite au départ en juillet 2018 de Brinks, locataire historique qui occupait les lieux depuis 1997. Les travaux ont notamment consisté en 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. Les améliorations incluent également une mise en valeur des façades ainsi qu'une maximisation des espaces végétalisés. L'actif est en cours d'obtention des certifications environnementales et labels HQE Bâtiment Tertiaire – Very Good et Wiredscore Gold.

L'immeuble a été intégralement loué à DESKEO dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 6,5 ans. Le montant total des travaux réalisés sur cet actif s'est élevé à 11 M€, dont 5,6 M€ au titre de 2021. La montée en gamme de l'immeuble a permis d'augmenter les loyers d'environ 68 % et la création de valeur atteint 22,6 M€ (soit +64 %).



49-51-53, rue de Provence - Paris (75009)

Par ailleurs, les travaux d'entretien de l'ensemble du patrimoine, comptabilisés en charges, se sont élevés à 1,8 M€. Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations plus classiques de surfaces de bureaux, des travaux d'étanchéité ou des ravalements de façade.

Enfin, le montant de la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 4,5 M€ à fin 2021, contre 3,3 M€ à fin 2020. 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 2021, 0,9 M€ de travaux de gros entretien ont été effectués notamment sur l'immeuble du 6, boulevard Capucines à Paris 9^{ème} et sur la Tour Mattei à Paris 12^{ème}.

ACQUISITION

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement ciblée, fondée sur la centralité et privilégiant les secteurs géographiques les plus recherchés par les locataires, votre SCPI a acquis en juillet 2021 un plateau de bureau de 260 m² situé au 8, rue Bellini dans le 16^{ème} arrondissement de Paris. Cette acquisition permet à Accès Valeur Pierre de compléter le plateau de bureaux qu'elle détenait déjà dans cette copropriété, renforçant ainsi l'attractivité locative des lots de votre SCPI.

Les caractéristiques de cette acquisition sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date de signature
8, rue Bellini PARIS (75016)	260	Bureaux	3,9	13/07/2021
TOTAL	260		3,9	

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

CESSIONS

Votre SCPI a réalisé 2 cessions d'actifs d'activité situés en région parisienne :

- Le 14 septembre 2021, l'actif d'activité situé au 17, rue Michael Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78) a été cédé pour un prix net vendeur de 1,3 M€ (montant identique à la valeur vénale au 31 décembre 2020) ;
- Le 9 novembre 2021, l'actif d'activité situé rue Olof Palme à Clichy-la-Garenne (92) a été vendu pour un montant d'environ 9,7 M€, près de 4,3 M€ au dessus de son prix d'acquisition.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
17, rue Michael Faraday MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)	2 180	Activité	1,3	14/09/2021
5, rue Olof Palme CLICHY-LA-GARENNE (92)	3 266	Activité	9,7	09/11/2021
TOTAL	5 446		11,0	

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 130 M€ en 2020 et à 73 M€ en 2019, soit environ 4 % du patrimoine par an en moyenne sur ces trois dernières années.

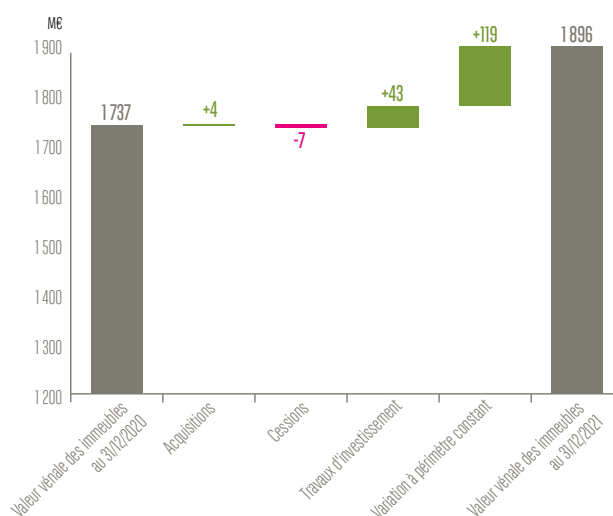
Outre ces cessions réalisées en 2021, une promesse de vente a été signée début novembre sur l'immeuble de bureaux Noisy Maille Nord III situé à Noisy-le-Grand (93), pour un prix net vendeur de 5,2 M€. La réitération devrait avoir lieu en janvier 2022.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des 73 immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 896 M€ au 31 décembre 2021, contre 1 737 M€ au 31 décembre 2020.

La progression d'environ 159 M€ en 2021 s'explique par les événements et effets suivants :

- +4 M€ au titre des acquisitions : achat d'un plateau de bureau dans l'immeuble situé au 8, rue Bellini (Paris 16^{ème}) ;
- -7 M€ (valeurs au 31 décembre 2020) de cessions ;
- +43 M€ de travaux d'investissement ;
- +119 M€ de création de valeur à périmètre constant.



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de 6,7 % en 2021 (+119 M€).

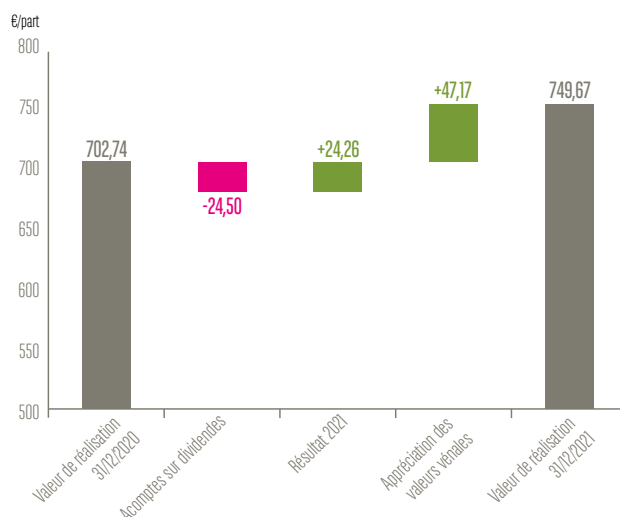
La politique active d'asset management a permis d'accroître la valeur globale du patrimoine. En effet, près de 85 % de la hausse se concentre sur les actifs récemment restructurés de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), de la rue Vaneau à Paris 7^{ème}, de la rue de Provence à Paris 9^{ème}.

Hors immeubles en travaux, l'appréciation des valeurs atteint 15 M€ (+1 %). Mais les évolutions sont contrastées : la hausse de valeur des immeubles à usage de bureaux (+30 M€) est partiellement compensée par la baisse des valeurs des commerces du patrimoine (-15 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 :

	2020		2021		Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	1 647 464	702,74	1 757 487	749,67	+6,7 %
Valeur de reconstitution	2 005 555	855,48	2 157 210	920,17	+7,6 %

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021 se rationalise de la manière suivante :



LA SITUATION LOCATIVE

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

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), **de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location**, par le montant total des loyers

facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. **La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.**

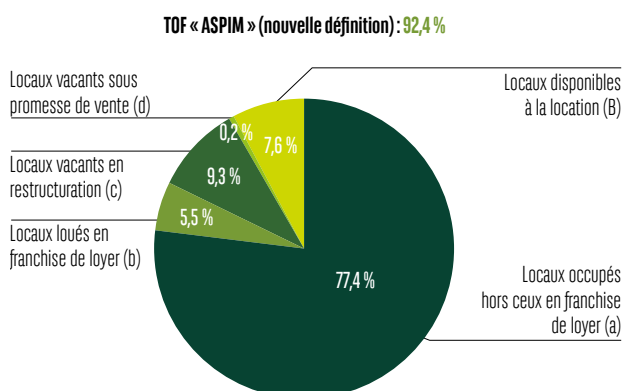
Au titre de l'exercice 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'analyse de la façon suivante :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne 2021
TOF « ASPIM » nouvelle définition (A + b + c + d)	94,3 %	94,3 %	93,6 %	91,6 %	90,0 %	92,4 %
TOF « ASPIM » ancienne définition* (a)	81,1 %	80,6 %	76,8 %	74,0 %	78,1 %	77,4 %
Locaux loués en franchise de loyer (b)	2,5 %	2,7 %	4,3 %	6,2 %	8,7 %	5,5 %
Locaux vacants en restructuration (c)	8,9 %	10,7 %	12,3 %	11,3 %	3,2 %	9,3 %
Locaux vacants sous promesse de vente (d)	1,8 %	0,3 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %
Locaux disponibles à la location (B)	5,7 %	5,7 %	6,4 %	8,4 %	10,0 %	7,6 %
TOTAL (A + B)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2021 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2021 (nouvelle définition) est en baisse de 1,9 point par rapport à 2020. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+1,9 point) qui s'explique principalement par :

- Le départ anticipé de quelques locataires ayant un poids significatif dans les loyers de votre SCPI, notamment BNP Paribas à Rueil-Malmaison (92) et Murex rue Bellini à Paris 16^{ème} (75). Dans le cas de Murex, son départ a constitué une opportunité pour la SCPI de lancer des travaux de rénovation sur l'actif ;
- La cession en fin d'année 2020 (effet plein sur 2021) de l'immeuble Bords de Seine 2 situé à Issy-les-Moulineaux, qui était intégralement loué.

L'impact financier des relocations de l'année (+13,5 M€ de loyers) a largement excédé celui des départs de locataires (-5,9 M€ de loyers) (cf. *infra* principaux congés et principales locations). Néanmoins, certaines prises à bail, intervenues en fin d'année 2021, n'auront un effet sur le TOF « ASPIM » en année pleine qu'en 2022.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 5,5 % des loyers nets et potentiels en 2021, contre 2,5 % en 2020. La nette hausse par rapport à 2020 s'explique principalement par les prises à bail, assorties de franchises, intervenues à l'issue des livraisons en 2021 des 3 principaux chantiers de votre SCPI (cf. supra § Travaux d'investissement).

La part des locaux en restructuration continue de représenter une part significative du patrimoine (9,3 % 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. À noter toutefois leur forte baisse à compter du 4^{ème} trimestre 2021 résultant de la livraison des 3 principales opérations de restructuration de votre SCPI (cf. supra § Travaux d'investissement).

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2021

Les congés intervenus en 2021 représentent 15 724 m² de bureaux, 5,9 M€ de loyers et 25 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL-MALMAISON (92)	3 310	Bureaux	BNP PARIBAS
8, rue Bellini PARIS (75016)	1 970	Bureaux	MUREX
8-10, av. du Stade de France - ST-DENIS (93)	1 444	Bureaux	VERSPIERIEN
21, rue des Trois Fontanot NANTERRE (92)	992	Bureaux	FITEC
26, avenue Victor Hugo PARIS (75016)	612	Bureaux	OGLETREE DEAKINS INTERNATIONAL
69-71, rue du Chevaleret PARIS (75013)	722	Bureaux	CNDS
696, rue Yves Kermen BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	729	Bureaux	ALTI RELATION CLIENTS
14, rue Bassano PARIS (75016)	495	Bureaux	BEY MEDIAS
2-6, rue Joseph Monnier RUEIL-MALMAISON (92)	880	Bureaux	EUROVIA MANAGEMENT
105, avenue Jules Guesde LEVALLOIS-PERRET (92)	726	Bureaux	VOIP TELECOM
Autres	3 845		15 locataires
TOTAL	15 724		5 931 K€ de loyers, soit 9,7 % des loyers de la SCPI

Les principales libérations de l'année 2021 concernent :

- **2-6, rue Joseph Monnier - Rueil-Malmaison (92)** : Une surface de 3 310 m² a été libérée par le locataire BNP Paribas. La commercialisation de ces surfaces vacantes est en cours ;
- **8, rue Bellini - Paris 16^{ème} (75)** : La libération des surfaces occupées par le locataire Murex ainsi que l'acquisition complémentaire d'un plateau de bureau de 260 m² en juillet 2021 a permis à votre SCPI de lancer des travaux de rénovation de l'actif ;
- **8-10, avenue du Stade de France - Saint-Denis (93)** (détenu à hauteur de 20 % par la SCPI) : Verspieren a libéré 1 444 m² (quote-part de la SCPI). La commercialisation de ces surfaces vacantes est en cours.

LES PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2021

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant près de 21 800 m² de bureaux, l'arrivée de 16 locataires et plus de 13,5 M€ de loyers annualisés.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
185, av. Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	6 711	Bureaux	CHANEL
185, av. Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92)	4 966	Bureaux	CUSHMAN & WAKEFIELD
16, rue Vaneau PARIS (75007)	3 118	Bureaux	BALENCIAGA
49-53, rue de Provence PARIS (75009)	2 725	Bureaux	DESKEO
31-37, avenue de Wagram PARIS (75017)	596	Bureaux	KI CONSULTING
26, avenue Victor Hugo PARIS (75016)	612	Bureaux	VALMA SERVICES
Autres	3 041		10 locataires
TOTAL	21 769		13 549 K€ de loyers, soit 22 % des loyers de la SCPI

Les principales locations de l'année 2021 concernent :

- **185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)** : immédiatement à l'issue de la livraison des travaux, les sociétés Chanel et Cushman et Wakefield ont respectivement pris à bail 6 711 m² et 4 966 m² début octobre 2021. Les locataires se sont engagés sur des périodes fermes de 6 années. Suite à ces prises à bail, l'immeuble affiche un taux d'occupation financier de 84 % ;
- **16, rue Vaneau - Paris 7^{ème} (75)** : le locataire Balenciaga (groupe Kering) s'est installé sur l'intégralité de l'immeuble dès la livraison des travaux mi-octobre 2021. Le bail prévoit un engagement du locataire sur une durée de 9 années fermes et un loyer annuel de 2,5 M€ (contre 1,6 M€, dernier loyer payé par le précédent locataire) ;
- **49-53, rue de Provence - Paris 9^{ème} (75)** : suite à la livraison des travaux de restructuration réalisés sur l'immeuble, la société Deskeo a pris à bail l'intégralité des surfaces, soit 2 725 m², pour une durée ferme de 6,5 années à compter du 2 août 2021. Le loyer de relocation affiche une croissance de 68 % par rapport au bail précédent.

LES RENOUVELLEMENTS DE 2021

Les renouvellements de baux ont concerné 3 locataires en 2021 pour une surface globale de plus de 9 300 m² et des loyers annualisés de près de 3,6 M€.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
25, quai Panhard et Levassor - PARIS (75013)	4 582	Bureaux	THE WALT DISNEY COMPANY
69-71, rue du Chevaleret PARIS (75013)	2 885	Bureaux	SEMAPA
25, chemin des Bassins CRÉTEIL (94)	1 875	Bureaux	ARS
TOTAL	9 342		3 583 K€ de loyers, soit 6 % des loyers de la SCPI

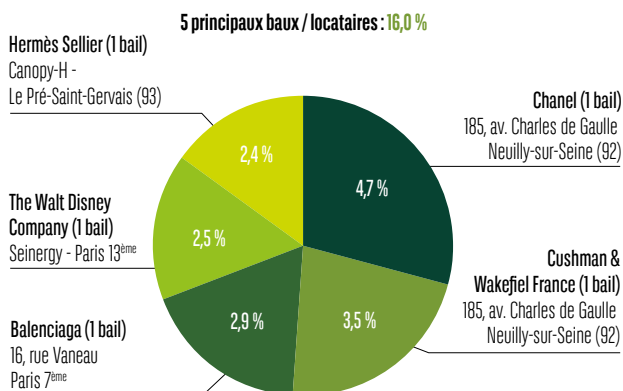
- **25, quai Panhard et Levassor - Paris 13^{ème} (75)** : renouvellement du bail avec la société The Walt Disney Company pour une durée ferme de 4 années à compter du 1er mai 2021.

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2021)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2021, les 5 principaux baux concentrent 16 % des revenus potentiels d'Accès Valeur Pierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Au 31 décembre 2021, les 5 principaux locataires correspondent aux 5 principaux baux et représentent 16 % des revenus potentiels de votre SCPI.



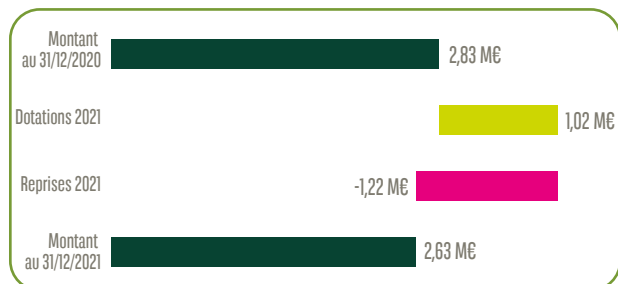
PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 2,83 M€ au 31 décembre 2020 à 2,63 M€ au 31 décembre 2021 (soit 4,3 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 1,02 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- Des reprises de dépréciation de 1,22 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2020) ;
- Les reprises de dépréciation à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2021 sont non significatives.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à +0,2 M€ en 2021.

LES PRINCIPALES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé (en K€)	Commentaire
Centre Commercial Merignac Soleil BORDEAUX (33)	457	Retards de paiement de divers locataires
58, avenue de Iéna PARIS (75016)	202	Retard de paiement du locataire IMSER
83, rue d'Antibes CANNES (06)	195	Retard de paiement de la taxe foncière du locataire la FNAC
39 autres dossiers	1 509	
TOTAL	2 363	

Pour rappel, la principale créance impayée à fin 2020 concernait l'immeuble situé au 696, rue Yves Kermen – Boulogne-Billancourt (92) pour 209 K€. Le locataire ALTI RELATION CLIENTS a régularisé la situation avant de libérer ses surfaces.

ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

L'assemblée générale du 25 juin 2021 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 196 M€ au 31 décembre 2021, soit 11,2 % de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 176 M€ au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, le coût moyen de la dette s'élève à 1,1 % par an et les échéances des emprunts sont échelonnées entre septembre 2024 et mars 2030.

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



170, boulevard du Montparnasse - Paris (75014)

Crédits en cours	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit LT	Crédit CT
Banque prêteuse	LCL	La Banque Postale	Société Générale	PBB	BECM
Date de signature	Février 2019	Juin 2019	Septembre 2019	Mars 2021	Mai 2021
Date d'échéance	Février 2026	Juin 2025	Septembre 2024	Mars 2030	Mai 2025
Montant tiré	71 M€	25 M€	20 M€	80 M€	0 M€
Montant max autorisé	71 M€	25 M€	20 M€	80 M€	60 M€
Taux d'intérêt	1,24 %	0,7 %	0,7 %	1,11 %	Eur +0,58 %
Type d'intérêt	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe	Variable
Profil d'amortissement	In fine	In fine	In fine	In fine	Revolving
Actifs financés	Panhard et Levassor Paris & Clermont-Ferrand	Canopy-H Pré-Saint-Gervais	170, boulevard du Montparnasse Paris 14 ^{ème}	43-45, avenue Kléber 31, rue de Fleurus 58, rue du Dessous- des-Berges	-

Un nouvel emprunt long terme a été souscrit en mars 2021 auprès de la banque PBB Deutsche Pfandbriefbank d'un montant de 80 M€. Il a permis de couvrir le refinancement du crédit revolving de 60 M€ souscrit en août 2019 auprès de la Société Générale, qui arrivait à maturité, ainsi que le financement partiel de travaux.

Par ailleurs, une nouvelle ligne de crédit court terme de type « revolving » de 60 M€ a été mise en place le 17 mai 2021. A fin décembre 2021, elle n'a encore fait l'objet d'aucun tirage.

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 2021, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 106 % 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.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

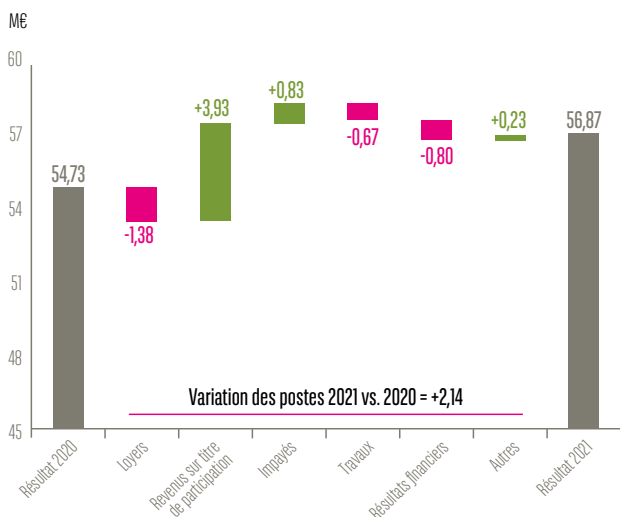
Un nouvel indicateur défini par l'ASPIM, le ratio « Dettes et autres engagements », vise à mesurer le poids des dettes et des engagements immobiliers dans l'actif brut de la SCPI. Une résolution introduisant la nouvelle formule de calcul sera présentée à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Sous réserve de l'accord de ladite assemblée générale, ce nouvel indicateur sera utilisé dans les rapports périodiques d'information ultérieurs (bulletin du premier semestre 2022, rapport annuel 2022).

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net d'Accès Valeur Pierre passe de 54,73 M€ (23,35 €/part) en 2020 à 56,87 M€ (24,26 €/part) en 2021.

Cette hausse de 2,14 M€ (+0,91 € par part) se décompose de la manière suivante :



Loyers : Les loyers connaissent une contraction de -1,38 M€ (61,24 M€ en 2021 contre 62,62 M€ en 2020). En effet, les départs de locataires fin 2020 ou début 2021 (notamment Murex et BNP Paribas) ne sont que partiellement compensés par des signatures de baux intervenues en fin d'année 2021 (qui n'auront d'impact en année pleine qu'en 2022).

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 en 2021. Cette distribution exceptionnelle explique la hausse de 3,93 M€ des produits de participation entre 2020 et 2021.

Impayés : L'effet des impayés passe de -0,63 M€ en 2020 (augmentation des dépréciations de créances douteuses liées à la Covid-19) à +0,20 M€ en 2021 (baisse des dépréciations de créances douteuses liées à des règlements de locataires).

Travaux : le montant des travaux d'entretien est en hausse (0,67 M€).

Résultat financier : les intérêts financiers sont en hausse de 0,80 M€ en lien avec la hausse des emprunts.

Par ailleurs, s'agissant de l'organisation corporative de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 5 850 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 13 106 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2021, la distribution brute s'élève à 24,92 € par part (contre 24,00 € par part en 2020) sous la forme de trois acomptes sur dividendes trimestriels d'un montant total de 6,00 € par part et d'un quatrième acompte de 6,50 € par part, soit un dividende annuel de 24,50 € par part. À cela s'ajoute 0,42 € par part au titre de la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé. Le dividende du 1^{er} trimestre était exclusivement constitué de revenus mobiliers et financiers, provenant de la cession réussie de l'immeuble Bords de Seine 2 (OPCI REAF), qui a donné lieu à la distribution, sous la forme d'un dividende, d'une plus-value au profit de la SCPI.

Le résultat net de l'exercice 2021 s'établissant à 24,26 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,24 € par part a été opéré.

(DISTRIBUTION EN € PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
18,29 €	6,21 €	24,50 €	-	0,42 €	24,92 €	98,3 %	1,7 %

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

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

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

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

LE TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022 Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité des données financières, l'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution*.

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

Le calcul du taux de distribution par rapport au DVM diverge sur les deux points suivants :

- Les impôts payés directement par la SCPI (impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles) sont réintégrés dans le dividende brut au numérateur pour le calcul du taux de distribution ;
- Le prix de référence de la part est le prix moyen acheteur de l'année précédente pour le taux de distribution vs le prix moyen acheteur de l'année pour le DVM.

À fin 2021, pour votre SCPI Accès Valeur Pierre, ces indicateurs se présentent de la façon suivante :

DVM (ancienne règle ASPIM)	4,16 %
Taux de distribution (nouvelle règle ASPIM)	3,86 % (dont part des revenus non récurrents = 1,7 %)

L'écart de -0,30 % entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (645 €) pour le taux de distribution et du prix moyen acheteur 2021 (589 €) pour le DVM.

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

L'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global*. Il s'agit du rendement global immobilier, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (a)	3,86 %
Variation Valeur de réalisation 2021 vs. Valeur de réalisation 2020 (b)	6,68 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	10,54 %

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

LE CAPITAL

Capital au 31/12/2021 (nominal de la part : 229 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
536 855 921 €	2 344 349	24 889

Transactions réalisées en 2021

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
53 408	537 €

Ordres en cours au 31/12/2021

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)
807	0,03 %	-

Le prix d'exécution à fin 2021 s'établit à 569 € par part, soit une hausse de 5 % par rapport à fin 2020, où il s'établissait à 541,89 € par part traduisant la confiance que suscite votre SCPI sur le marché.

Au cours de l'année 2021, le nombre de parts échangées est de 53 408, soit 2,3 % du nombre total de parts, un chiffre en nette hausse par rapport à 2020 (+36,5 %) et qui retrouve quasiment son niveau de 2019 avant la crise sanitaire.

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)
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 €
2021	53 408	2,3	NS	807	1 139 857 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	486,34 €	501,82 €	490,00 €	594,00 €	541,89 €
Prix d'exécution moyen annuel	502 €	492 €	544 €	588 €	537 €
Prix acheteur moyen correspondant	551 €	541 €	598 €	645 €	589 €
Dividende versé au titre de l'année	24,00 € ⁽¹⁾	24,00 €	24,00 €	24,00 €	24,92 € ⁽²⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	4,36 %	4,44 %	4,02 %	3,72 %	3,86 %
Report à nouveau cumulé par part	20,89 €	21,82 €	19,56 €	18,91 €	18,67 €

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

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

⁽³⁾ 24,50 € par part hors Impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé.

➤ ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Il sera présenté lors de la prochaine assemblée générale les résolutions à caractère ordinaire suivantes :

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 ;
- Distribution de la prime de fusion ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance ;
- Ratification du transfert de siège social.

Par ailleurs, seront soumis au vote des associés les résolutions à caractère extraordinaire suivantes :

- 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 ;
- Modification de la présentation de la commission de souscription et modification du paragraphe « 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 » ;
- Transformation de la SCPI en capital variable et modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

TRANSFORMATION DE LA SCPI EN CAPITAL VARIABLE ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Ce projet de transformation aura pour effet d'ouvrir le capital de la SCPI à de nouveaux associés. Les fonds supplémentaires collectés permettront d'augmenter progressivement la taille de la SCPI et ainsi de :

- Accroître l'agilité et la flexibilité à l'investissement et dans la gestion des immeubles, afin d'investir dans des immeubles à fort potentiel de création de valeur à moyen ou long terme.
- Être en capacité de poursuivre la stratégie de modernisation du patrimoine en menant plusieurs restructurations d'immeuble simultanées sans affecter significativement la performance à court terme.

La collecte de fonds devra être maîtrisée pour limiter le risque de dilution et pour maintenir la qualité du patrimoine parisien d'Accès Valeur Pierre, qui fait la spécificité de la SCPI. Ce projet doit permettre de préserver et de mieux mettre en valeur les atouts de la SCPI. Ainsi, le capital social sera plafonné.

La seizième résolution traite de l'ensemble des modifications nécessaires à la transformation en capital variable de votre SCPI :

- 1) La détermination du capital social maximum est un des outils clés qui permettra de maîtriser la collecte. Il est proposé de porter le capital social maximum à 670 M€, soit une hausse de près 130 M€, en lien avec les besoins en capitaux de la SCPI pour déployer sa stratégie à moyen terme. Lorsque le capital social maximum est atteint, le vote d'une nouvelle résolution en assemblée générale extraordinaire des associés sera nécessaire pour poursuivre la collecte.
- 2) Introduction d'une clause permettant de suspendre temporairement la variabilité du capital en cas de situation de blocage du marché primaire. Pour rappel, une situation de blocage apparaît lorsque les demandes de retrait non satisfaites pendant plusieurs mois représentent une part significative du capital de la SCPI.

CLARIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le positionnement résolument parisien de votre SCPI est une de ses spécificités. C'est pourquoi la quatorzième résolution propose de clarifier, dans la documentation juridique, la stratégie d'investissement :

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI privilégie les actifs de bureaux situés à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest. À titre de diversification limitée, Accès Valeur Pierre peut détenir d'autres actifs d'immobiliers d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). Elle peut également détenir des actifs à usage d'habitation, dont la part reste limitée à 5 % du patrimoine totale de la SCPI (en valeur vénale).

MODIFICATION DE LA COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La quinzième résolution propose de réduire la commission de souscription, qui passe de 10,00 % HT à 8,93 % HT du prix de souscription.

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	31,63	95,21 %	29,61	95,39 %	27,96	98,11 %	27,95	88,59 %	27,11	84,59 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,59	4,79 %	1,43	4,61 %	0,54	1,89 %	3,60	11,41 %	4,94	15,41 %
TOTAL REVENUS	33,22	100,00 %	31,04	100,00 %	28,50	100,00 %	31,55	100,00 %	32,05	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,09	9,30 %	3,04	9,79 %	3,00	10,53 %	2,90	9,19 %	2,76	8,61 %
Autres frais de gestion	1,71	5,15 %	1,64	5,28 %	2,03	7,12 %	1,97	6,24 %	2,85	8,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,77	2,32 %	0,65	2,09 %	0,71	2,49 %	0,77	2,44 %	0,89	2,78 %
Charges locatives non récupérées	0,49	1,48 %	0,74	2,38 %	0,54	1,89 %	1,04	3,30 %	1,02	3,18 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	6,06	18,25 %	6,07	19,54 %	6,28	22,03 %	6,68	21,17 %	7,52	23,46 %
Amortissements nets										
patrimoine										
autres		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Provisions nettes										
pour gros entretiens	-0,31	-0,93 %	-0,17	-0,55 %	-0,01	-0,04 %	1,25	3,96 %	0,51	1,59 %
autres ⁽²⁾	0,23	0,69 %	0,22	0,71 %	0,48	1,68 %	0,27	0,86 %	-0,24	-0,75 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,08	-0,24 %	0,05	0,16 %	0,47	1,64 %	1,52	4,82 %	0,27	0,84 %
TOTAL CHARGES	5,98	18,01 %	6,12	19,70 %	6,75	23,67 %	8,20	25,99 %	7,79	24,30 %
RÉSULTAT COURANT	27,24	81,99 %	24,92	80,30 %	21,75	76,33 %	23,35	74,01 %	24,26	75,70 %
Variation report à nouveau	8,54	25,71 %	0,92	2,96 %	-2,25	-7,89 %	-0,65	-2,06 %	-0,24	-0,75 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	5,30		0,00		0,00		0,00		0,00	
Revenus distribués avant prélèvement	18,70	56,28 %	24,00	77,34 %	24,00	84,22 %	24,00	76,07 %	24,50	76,45 %
Revenus distribués après prélèvement	17,99	54,15 %	23,54	75,84 %	23,70	83,14 %	22,74	72,08 %	22,64	70,63 %

⁽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 2021 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	1 881 143,31	908 231,96	34 338,99	612 010,37	146 906,19	1 087 887,76
Nombre Factures	217					
% des achats de l'exercice	6,58 %	3,18 %	0,12 %	2,14 %	0,51 %	3,80 %
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	1 881 143,31	908 231,96	34 338,99	612 010,37	146 906,19	1 087 887,76
Nombre Factures	217					
% des achats de l'exercice	6,58 %	3,18 %	0,12 %	2,14 %	0,51 %	3,80 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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	9 852 301,10	0,00	688 744,79	2 011 964,16	2 242 889,71	4 908 702,44
Nombre Factures	653					
% du CA de l'exercice	12,53 %	0,00 %	0,88 %	2,56 %	2,85 %	6,24 %
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	9 852 301,10	0,00	688 744,79	2 011 964,16	2 242 889,71	4 908 702,44
Nombre Factures	653					
% du CA de l'exercice	12,53 %	0,00 %	0,88 %	2,56 %	2,85 %	6,24 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	1 197 297 719,59
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	37 591 659,60
Valeur nette des autres actifs	-143 071 854,86
Valeur comptable	1 091 817 524,33

SOIT POUR UNE PART :

465,72 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 871 449 250,00
Valeur vénale des participations (expertise)	18 214 635,00
Valeur avance sur comptes courants	10 894 659,60
Valeur nette des autres actifs	-143 071 854,86
Valeur de réalisation	1 757 486 689,74

SOIT POUR UNE PART :

749,67 €

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

Valeur de réalisation	1 757 486 689,74
Frais d'acquisition	140 858 305,58
• sur immeubles	139 947 573,83
• sur titres	910 731,75
Commission de souscription	258 865 226,63
Valeur de reconstitution	2 157 210 221,95

SOIT POUR UNE PART :

920,17 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2020	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2021
+ 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)	-1 259 532 612,21	63 360 745,90	-1 196 171 866,31
+ +/- Values sur cessions d'immeubles	-83 841 189,62	-32 813 848,92	-116 655 038,54
- Agencements	-34 046 687,33	-8 752 960,28	-42 799 647,61
SOLDE	-212 739 577,82	21 793 936,70	-190 945 641,12





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

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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

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

► LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les

opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence *a minima* semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

• La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

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

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés *a minima* une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2021 de votre SCPI.

• La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du responsable de la conformité et du contrôle interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;

2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé *a posteriori* par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, 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 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Xavier-François Decroq
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2021, 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 par la société de gestion. Pour rappel, cette stratégie s'articule autour de quatre axes principaux :

- L'investissement dans des actifs de bureaux de qualité situés à Paris intra-muros ou dans le Croissant Ouest de l'agglomération parisienne présentant des potentiels de valorisation sur le long terme ;
- L'arbitrage des actifs matures ou ne correspondant plus à la stratégie de la SCPI ;
- La modernisation du patrimoine existant et la création de valeur ;
- L'acquisition de lots de copropriété permettant de détenir la pleine propriété des actifs du portefeuille.

À titre de diversification limitée, votre SCPI pourra détenir d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). La stratégie est inchangée. Cependant, afin de clarifier la politique d'investissement, une résolution de votre assemblée propose de mettre à jour les statuts et la note d'information.

GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

Votre conseil s'est régulièrement assuré que la société de gestion a continué la mise en œuvre de la stratégie.

En 2021, deux immeubles situés dans des localisations non stratégiques pour la SCPI (Montigny-le-Bretonneux et Clichy-la-Garenne) ont été cédés pour un prix net vendeur de 11,0 M€. En parallèle, l'acquisition d'un plateau au 8, rue Bellini (Paris 16^{ème}) illustre la stratégie de reconstitution de la pleine propriété.

L'année 2021 a également été celle de la livraison des trois projets majeurs de restructuration.

La livraison du chantier du 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) est intervenue en septembre 2021 permettant aux deux locataires Chanel et Cushman & Wakefield de s'installer dans l'immeuble. Cette restructuration a permis de générer une création de valeur de l'ordre de 73 M€ (+43 %).

Les travaux du 49-51-53, rue de Provence à Paris 9^{ème} et du 16-18, rue Vaneau à Paris 7^{ème} se sont respectivement achevés en août 2021 et en octobre 2021. Ils ont permis de générer une création de valeur de 83 % et une augmentation des loyers d'environ 60 %.

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.

RÉSULTATS 2021

Le résultat est en hausse de 2,2 M€ (+0,91 €/part) entre 2020 et 2021, malgré une contraction de 1,4 M€ des loyers suite aux départs de certains locataires en début d'année (notamment Murex et BNP Paribas). 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.

À fin 2021, le report à nouveau s'élève à 18,67 €/part, soit l'équivalent de plus de 9 mois de distribution.

VALEURS DE LA SCPI À LA HAUSSE

En 2021, la progression des valeurs d'expertise de 6,7 % à périmètre constant a été portée par les conditions de marché sur les localisations les plus centrales et par les actions de rénovation entreprises sur quelques actifs. En conséquence, la hausse de la valeur de réalisation atteint 6,7 %.

Avec une distribution brute (selon les nouvelles normes ASPIM) en hausse à 24,92 € par part, le taux de distribution sur la valeur de marché atteint 3,86 %.

RENDEMENT GLOBAL

L'amélioration cumulée de la distribution et de la valeur de réalisation permettent de dégager un rendement global immobilier sur l'année 2021 de 10,54 %. Nous constatons une évolution positive du prix de la part sur la fin de l'année 2021 (+5 % par rapport au 31 décembre 2020).

PERSPECTIVES 2022

Au moment où nous écrivons ces lignes, la situation sanitaire, les événements géopolitiques et les perspectives économiques restent incertains. Votre conseil a constaté le taux élevé des remboursements sur les avances faites lors de la crise du Covid-19 et le bon suivi des opérations par la société de gestion. Aussi, 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.

Les mandats de quatre membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale. 20 candidats se présentent à vos suffrages pour vous représenter. Trois membres sortants (Monsieur Christophe COUTURIER, Monsieur Yves PERNOT et CARDIF Assurance Vie représentée par Madame Nathalie ROBIN) sollicitent leur renouvellement. Le conseil de surveillance émet un avis favorable aux résolutions les concernant. Par ailleurs, Monsieur François DEZERT quitte le conseil de surveillance, qui le remercie pour son implication dans la vie de votre SCPI au cours de ces dernières années.

Afin de réduire progressivement l'effectif du conseil de surveillance, ce dernier est favorable à la résolution relative au passage de 14 à 13 membres.

TRANSFORMATION EN SCPI À CAPITAL VARIABLE

Lors de l'assemblée générale, il vous sera présenté un projet comprenant des résolutions relatives à la transformation d'Accès Valeur Pierre, actuellement SCPI à capital fixe, en SCPI à capital variable. L'objectif de cette transformation est de permettre à votre SCPI d'augmenter sa taille, de financer de nouvelles acquisitions et des travaux de modernisation du patrimoine existant. La stratégie d'investissement de la SCPI, centrée sur Paris intra-muros et sur le Croissant Ouest, est inchangée. Les membres du conseil de surveillance se sont assurés que le projet de transformation en capital variable et les modalités de réalisation étaient pertinents et bénéfiques pour les associés existants. Votre conseil a notamment rappelé à la société de gestion la nécessité de fixer un prix de souscription n'entraînant pas la dilution des porteurs de parts actuels.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Xavier-François DECROQC

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Accès Valeur Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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 la note 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 10 mai 2022

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours 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 2021.

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 2021, un montant de 6 436 279,28 €.

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 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	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 SCPI 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 SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 275 500,00 €.

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 comptabilisé en rémunération de cette commission pour l'exercice 2021, un montant de 2 519 251,22 € 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. Le bail a été résilié en date du 11 juillet 2021.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 595 754,67 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2021.

- Un bail civil pour l'immeuble l'Européen, situé à Rueil-Malmaison (92), avec une date d'effet au 1^{er} juillet 2017.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 12 999 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2021 ;

- 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 1 141 549 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2021.

- 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 SCPI, en date du 1^{er} avril 2019.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 245 112 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2021.

Paris La Défense, le 10 mai 2022

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 201 783 268,47	1 871 449 250,00	1 197 413 054,09	1 712 549 000,00
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	1 191 680 123,02	1 861 859 250,00	1 187 337 225,52	1 702 959 000,00
Immobilisations en cours	10 103 145,45	9 590 000,00	10 075 828,57	9 590 000,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-4 485 548,88		-3 304 956,60	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-4 485 548,88		-3 304 956,60	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	26 697 000,00	18 214 635,00	60 675 000,00	64 503 592,50
Immobilisations financières contrôlées	26 697 000,00	18 214 635,00	60 675 000,00	64 503 592,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 223 994 719,59	1 889 663 885,00	1 254 783 097,49	1 777 052 592,50
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	10 894 659,60	10 894 659,60	36 705 613,02	36 705 613,02
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	10 894 659,60	10 894 659,60	36 705 613,02	36 705 613,02
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	685 225,32	685 225,32	691 632,12	691 632,12
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	685 225,32	685 225,32	691 632,12	691 632,12
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	43 709 581,60	43 709 581,60	46 635 838,90	46 635 838,90
Locataires et comptes rattachés	12 250 362,70	12 250 362,70	11 133 415,48	11 133 415,48
Locataires douteux	4 451 935,62	4 451 935,62	4 490 359,72	4 490 359,72
Dépréciations des créances douteuses	-2 627 779,28	-2 627 779,28	-2 827 269,16	-2 827 269,16
Autres créances	29 648 369,56	29 648 369,56	33 844 053,74	33 844 053,74
Avances et acomptes versés sur commande	2 957 642,76	2 957 642,76	2 904 245,24	2 904 245,24
Fournisseurs débiteurs	657 403,56	657 403,56	1 495,71	1 495,71
Fournisseurs, avoirs à recevoir	40 684,10	40 684,10	55 600,01	55 600,01
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	4 624 822,23	4 624 822,23	7 006 624,28	7 006 624,28
Débiteurs divers	21 367 816,91	21 367 816,91	23 876 088,50	23 876 088,50
Provision pour dépréciations des créances	-13 307,00	-13 307,00	-4 720,88	-4 720,88

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	90 940 762,04	90 940 762,04	42 633 051,81	42 633 051,81
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	90 940 762,04	90 940 762,04	42 633 051,81	42 633 051,81
TOTAL III	135 335 568,96	135 335 568,96	89 960 522,83	89 960 522,83
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-330 000,00	-330 000,00	-700 000,00	-700 000,00
DETTES	-288 967 625,12	-288 967 625,12	-257 486 868,77	-257 486 868,77
Dettes financières	-212 698 591,09	-212 698 591,09	-191 352 816,72	-191 352 816,72
Dettes d'exploitation	-543 755,86	-543 755,86	-2 034 818,35	-2 034 818,35
Dettes diverses	-75 725 278,17	-75 725 278,17	-64 099 233,70	-64 099 233,70
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-3 299 304,82</i>	<i>-3 299 304,82</i>	<i>-3 460 348,26</i>	<i>-3 460 348,26</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-12 994 059,73</i>	<i>-12 994 059,73</i>	<i>-11 460 194,37</i>	<i>-11 460 194,37</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-13 917 520,40</i>	<i>-13 917 520,40</i>	<i>-12 408 342,64</i>	<i>-12 408 342,64</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-19 397 311,40</i>	<i>-19 397 311,40</i>	<i>-12 457 351,15</i>	<i>-12 457 351,15</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-26 117 081,82</i>	<i>-26 117 081,82</i>	<i>-24 312 997,28</i>	<i>-24 312 997,28</i>
TOTAL IV	-289 297 625,12	-289 297 625,12	-258 186 868,77	-258 186 868,77
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	9 242 112,80	9 242 112,80	2 831 043,74	2 831 043,74
Produits constatés d'avance	-63 138,16	-63 138,16	-1 207 753,29	-1 207 753,29
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	1 711 226,66	1 711 226,66	308 783,79	308 783,79
TOTAL V	10 890 201,30	10 890 201,30	1 932 074,24	1 932 074,24
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 091 817 524,33		1 125 194 438,81	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 757 486 689,74		1 647 463 933,82

➤ 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	-83 841 189,62		-32 813 848,92	-116 655 038,54
RÉSERVES	23 248,47			23 248,47
REPORT À NOUVEAU	45 860 313,86	-1 528 845,24		44 331 468,62
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-1 528 845,24	1 528 845,24	-563 065,56	-563 065,56
Résultat de l'exercice	54 735 530,76	-54 735 530,76	56 873 484,94	56 873 484,94
Acomptes sur distribution	-56 264 376,00	56 264 376,00	-57 436 550,50	-57 436 550,50
TOTAL GÉNÉRAL	1 125 194 438,81	-	-33 376 914,48	1 091 817 524,33

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS IMMOBILIERS	98 205 476,14	91 033 495,85
LOYERS	61 240 659,19	62 622 254,02
PRODUITS ANNEXES	2 884 136,22	3 113 796,02
Produits annexes	2 873 153,99	3 099 032,22
Autres produits de gestion courante	10 982,23	14 763,80
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	12 860,00	31 447,66
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	13 770 994,60	9 843 230,52
REPRISES DE PROVISIONS	5 799 450,87	1 829 108,17
Reprises sur provisions pour gros entretiens	4 575 928,34	363 125,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 223 522,53	1 465 983,17
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	5 650 666,16	5 751 068,31
Primes d'assurance	58 970,26	58 252,06
Taxes foncières	2 854 849,83	2 938 256,94
Taxes sur les bureaux	2 736 846,07	2 754 559,31
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	8 846 709,10	7 842 591,15
Taxes locatives	901 114,97	946 832,42
Charges locatives	7 945 594,13	6 895 758,73
CHARGES IMMOBILIÈRES	30 577 876,08	26 410 713,77
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	14 497 375,26	13 593 659,46
Primes d'assurance	58 970,26	58 252,06
Taxes foncières	2 854 849,83	2 938 256,94
Taxes sur les bureaux	2 736 846,07	2 754 559,31
Taxes locatives	901 114,97	946 832,42
Charges locatives	7 945 594,13	6 895 758,73
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 840 094,44	1 723 873,52
Entretiens, réparations	1 222 862,83	1 487 058,36
Travaux refacturables	617 231,61	236 815,16
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	863 294,73	306 768,40
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 596 558,38	5 442 234,12
SERVICES EXTÉRIEURS	2 475 008,62	2 430 329,03
Loyer bail à construction	127 623,41	125 054,52
Charges locatives non récupérées	2 028 631,67	2 206 000,00
Primes d'assurance	318 753,54	99 274,51
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	2 258 016,29	998 324,15
Commissions et honoraires	2 208 725,12	918 680,84
Frais de contentieux	49 291,17	79 643,31
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	1 863 533,47	2 013 580,94
Impôts fonciers	819 382,96	1 000 111,19
Taxes locatives	220 618,42	193 839,41
Taxes sur les bureaux	821 359,09	816 308,75
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	2 173,00	3 321,59
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	5 756 520,62	3 304 956,60
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 024 032,65	2 039 221,67
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 024 032,65	2 039 221,67
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	67 627 600,06	64 622 782,08



► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 291 510,63	1 441 207,17
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	4 720,88	26 532,17
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	370 000,00	146 050,00
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	1 916 789,75	1 268 625,00
CHARGES D'EXPLOITATION	10 894 318,14	9 959 583,52
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6 745 144,63	8 077 974,76
Commission de gestion	6 469 644,63	6 809 349,76
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	275 500,00	1 268 625,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	2 307 361,69	1 089 909,65
Services extérieurs	1 872 343,98	161 892,67
Honoraires	351 356,94	121 796,75
Frais d'actes	979 398,16	
Services bancaires	521 557,28	26 574,79
Cotisations et contributions	20 031,60	13 521,13
Impôts et taxes	435 017,71	928 016,98
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	419 543,00	919 367,00
TVA non récupérable	15 474,71	8 649,98
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	1 589 657,94	519 532,43
Frais de tenue de conseils et assemblées	347 203,39	173 873,27
Pertes sur créances irrécouvrables	446,84	63 141,20
Autres charges de gestion courante	1 242 007,71	282 517,96
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	238 846,88	108 166,68
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	13 307,00	164 000,00
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	13 307,00	
Dotations aux provisions pour risques et charges		164 000,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-8 602 807,51	-8 518 376,35
PRODUITS FINANCIERS		968,38
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		968,38
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	2 194 257,29	1 390 694,97
Charges d'intérêts des emprunts	2 066 516,77	1 377 404,80
Charges d'intérêts des comptes courants	127 740,52	13 290,17
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-2 194 257,29	-1 389 726,59
PRODUITS EXCEPTIONNELS	42 958,30	21 049,88
Produits exceptionnels	42 958,30	21 049,88
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	8,62	198,26
Charges exceptionnelles	8,62	198,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	42 949,68	20 851,62
TOTAL DES PRODUITS	100 539 945,07	92 496 721,28
TOTAL DES CHARGES	43 666 460,13	37 761 190,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	56 873 484,94	54 735 530,76

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, la reprise s'est aussi accélérée avec le retour des salariés dans les bureaux.

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 2021 4,11 % 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 2021 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 TVA 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 2021).

Le taux appliqué en 2021 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 % HT
Produit des ventes > à 3,5 % et <= à 10 %	2,25 % HT
Produit des ventes > à 10 % avec un maximum légal de 15 %	2 % HT

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

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci avant), une commission d'arbitrage de 1,75 % HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

Enfin, en cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine sera versée à la société de gestion, correspondant à 3 % HT au maximum du montant TTC des travaux réalisés.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 176 223 727,29	46 634 777,20		42 568 816,92	1 180 289 687,57
Frais d'acquisitions	11 113 498,23	276 937,22			11 390 435,45
Immobilisations en cours	9 640 000,00				9 640 000,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	435 828,57	27 316,88			463 145,45
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 197 413 054,09	46 939 031,30	0,00	42 568 816,92	1 201 783 268,47
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 197 413 054,09	46 939 031,30	0,00	42 568 816,92	1 201 783 268,47
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	60 675 000,00			33 978 000,00	26 697 000,00
Société civile immobilière					
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	36 705 613,02	604 519,60		26 415 473,02	10 894 659,60
TOTAL	97 380 613,02	604 519,60	0,00	60 393 473,02	37 591 659,60
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 294 793 667,11	47 543 550,90	0,00	102 962 289,94	1 239 374 928,07

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 109 102 640,35	1 747 107 750,00	1 096 419 742,85	1 566 279 000,00
Commerces	82 577 482,67	114 751 500,00	82 577 482,67	129 380 000,00
Entrepôts et locaux d'activité	0,00	0,00	8 340 000,00	7 300 000,00
TOTAL	1 191 680 123,02	1 861 859 250,00	1 187 337 225,52	1 702 959 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	10 103 145,45	9 590 000,00	10 075 828,57	9 590 000,00
TOTAL	10 103 145,45	9 590 000,00	10 075 828,57	9 590 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	26 697 000,00	18 214 635,00	60 675 000,00	64 503 592,50
TOTAL	26 697 000,00	18 214 635,00	60 675 000,00	64 503 592,50
TOTAL GÉNÉRAL	1 228 480 268,47	1 889 663 885,00	1 258 088 054,09	1 777 052 592,50

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Provision 2021
Dépenses prévisionnelles sur 2021	2 517 356,60		971 777,01		3 489 133,61	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	645 600,00		3 980 033,61		1 086 794,73	3 538 838,88
Dépenses prévisionnelles sur 2023	30 000,00		447 600,00			477 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	112 000,00		234 950,00			346 950,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0,00		122 160,00			122 160,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	0,00					0,00
TOTAL GÉNÉRAL	3 304 956,60	0,00	5 756 520,62	0,00	4 575 928,34	4 485 548,88

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

Désignation	SPPICAV REAL ACCESS FUND			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	22 260 034,20	27 410 128,70	50 590 986,82	87 804 905,97
Dettes		-10 917 755,74		-36 744 397,78
Autres actifs				2 249,99
Disponibilités	4 436 965,80	1 722 262,04	10 084 013,18	13 440 834,32
Autres passifs				
TOTAL	26 697 000,00	18 214 635,00	60 675 000,00	64 503 592,50
Compte Courant	10 894 659,60	10 894 659,60	36 705 613,02	36 705 613,02
TOTAL	10 894 659,60	10 894 659,60	36 705 613,02	36 705 613,02
TOTAL GÉNÉRAL	37 591 659,60	29 109 294,60	97 380 613,02	101 209 205,52

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ACCES FUND	26 697 000,00	18 214 635,00	35 477 341,79	946 722,29	36 435 866,56	50,00 %
TOTAL	26 697 000,00	18 214 635,00	35 477 341,79	946 722,29	36 435 866,56	50,00 %

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Fonds de roulement syndics	685 225,32	691 632,12
TOTAL	685 225,32	691 632,12

Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	196 117 423,95	176 179 436,65
Dépôts de garantis versés	16 581 167,14	15 173 380,07
TOTAL	212 698 591,09	191 352 816,72

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	10 894 659,60	10 894 659,60				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	10 894 659,60	10 894 659,60	0,00	0,00	0,00	0,00

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2021
Refinancement de créance LE CRÉDIT LYONNAIS	CRÉDIT LYONNAIS 7 ans ⁽¹⁾	14/02/2019	14/02/2026	1,24 %	71 000 000,00	71 000 000,00	71 000 000,00
17-35, rue Carnot - Le Pré-Saint-Gervais	LA BANQUE POSTALE 6 ans ⁽²⁾	26/06/2019	26/06/2025	0,70 %	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
170, boulevard du Montparnasse - Paris	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 5 ans ⁽³⁾	13/09/2019	13/09/2024	0,70 %	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
Crédit Renouvelable	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 2 ans ⁽⁴⁾	06/08/2019	06/08/2021	⁽⁷⁾	60 000 000,00	0,00	0,00
Refinancement du Crédit Renouvelable SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG 9 ans ⁽⁵⁾	31/03/2021	31/03/2030	1,105 % ⁽⁸⁾	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Crédit Renouvelable	BANQUE EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL 4 ans ⁽⁶⁾	17/05/2021	17/05/2025	⁽⁹⁾	60 000 000,00	0,00	0,00
TOTAL							196 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							117 423,95
TOTAL GÉNÉRAL							196 117 423,95

⁽¹⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 7 ans. Au titre de l'exercice 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021, la charge supportée a été de 29 861,11 €.

⁽⁵⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 9 ans. Au titre de l'exercice 2021, la charge supportée a été de 120 646,80 €.

⁽⁶⁾ Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur la durée initiale de l'emprunt, soit 4 ans. Au titre de l'exercice 2021, la charge supportée a été de 30 172,29 €.

⁽⁷⁾ L'emprunt fait l'objet d'une commission de non utilisation sur le montant disponible de 0,20 %.

Le montant de chaque tirage porte intérêts à un taux annuel égal à la somme de l'Euribor⁽¹⁰⁾ de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 0,60 %.

⁽⁸⁾ L'emprunt fait l'objet d'un taux de base de 0,005 % et d'une marge de 1,10 %.

⁽⁹⁾ L'emprunt fait l'objet d'une commission de non utilisation sur le montant disponible de 0,20 %.

Le montant de chaque tirage porte intérêts à un taux annuel égal à la somme de l'Euribor⁽¹⁰⁾ de la période d'intérêts condidérée et d'une marge de 0,58 %.

⁽¹⁰⁾ Euribor : Euro interbank offered rate. -0,574 % au 31 décembre 2021.

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	0,00	116 000 000,00	80 000 000,00	196 000 000,00
Emprunts amortissables				
Emprunts «in fine»	0,00	116 000 000,00	80 000 000,00	196 000 000,00
Emprunts à taux variables	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts amortissables				
Emprunts «in fine»				
TOTAL	0,00	116 000 000,00	80 000 000,00	196 000 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2021
Avances et acomptes versés sur commande	2 957 642,76
Fournisseurs débiteurs	657 403,56
Fournisseurs, avoirs à recevoir	40 684,10
Créances fiscales	4 624 822,23
Appels de charges syndics et ADB	20 589 410,52
Charges avancées en attente de remboursement	505 101,37
Quote part Indivisaire à recevoir	273 305,02
TOTAL	29 648 369,56

Détail des dettes diverses	31/12/2021
Dettes fiscales	3 299 304,82
Fournisseurs d'immobilisation	12 994 059,73
Locataires créditeurs	13 917 520,40
Associés / Dividendes à payer	19 397 311,40
Acomptes sur charges refacturées	20 589 410,52
Compte d'attente « marché des parts »	4 241 858,49
Quote part Indivisaire à reverser	813 259,41
Impôt sur plus-values à régulariser	339 135,16
Créditeurs divers	133 418,24
TOTAL	75 725 278,17

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 2020	536 855 921,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	536 855 921,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	692 899 102,20
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	692 899 102,20

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-65 074 111,86
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	-65 074 111,86

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-83 841 189,62
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	1 414 968,00
Parc d'Activités Nord - 17, rue Michael Faraday - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	-1 605 500,00
Espace Clichy - rue Villeneuve - 5, rue Olof Palme - 92110 CLICHY-LA-GARENNE	3 020 468,00
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUELEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-34 228 816,92
Remplacements ou renouvellements de la période	-34 228 816,92
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	
Néant	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	-116 655 038,54

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020

Bénéfice net 2020	54 735 530,76
Report à nouveau 2019	45 860 313,86
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	100 595 844,62
Dividende versé	-56 264 376,00
REPORT À NOUVEAU 2020	44 331 468,62

➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	271 246,59	101 460,62
Conseil de surveillance, remboursement de frais	13 106,43	10 374,10
Conseil de surveillance, assurance	5 850,37	5 038,55
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	342,37	62 210,31
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	104,47	930,89
Autres charges de gestion courante		
Charges de gestion courante	-21 999,77	23 252,47
Mesures commerciales, accompagnement des baux	524 007,48	196 015,49
Protocole transactionnel locataire CHANEL au 185, avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE	70 000,00	
Protocole transactionnel locataire CUSHMAN & WAKEFIELD au 185, avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE	300 000,00	
Protocole transactionnel locataire HERMÈS au 17-35, rue Carnot - LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	370 000,00	
Jugement locataire NAP au 5, place des Marseillais - CHARENTON		63 250,00
TOTAL	1 589 657,94	519 532,43

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	271 284,70	407 805,61
Indemnités d'occupation	320 347,52	30 744,25
Indemnités de remise en état	610 074,10	359 889,00
Travaux re facturés	617 231,61	236 815,16
Indemnités assurances	34 954,61	34 344,76
Indemnités diverses	1 021 250,00	2 029 433,44
Intérêts de retard locataires	-1 988,55	
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires		8 265,13
Produits annexes perçus	8 447,15	2 225,57
Produits divers de gestion courante	2 535,08	4 273,10
TOTAL	2 884 136,22	3 113 796,02

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	12 860,00	31 447,66
TOTAL	12 860,00	31 447,66

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	275 500,00	1 268 625,00
Étalement frais emprunts	1 641 289,75	
TOTAL	1 916 789,75	1 268 625,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		968,38
TOTAL	0,00	968,38
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	127 740,52	13 290,17
Intérêts sur emprunt	2 066 516,77	1 377 404,80
TOTAL	2 194 257,29	1 390 694,97
RÉSULTAT FINANCIER	-2 194 257,29	-1 389 726,59



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	12 705,93	20 990,78
Dégrèvements de taxes foncières reçus	14 561,00	
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	15 660,00	
Produits divers	31,37	59,10
TOTAL	42 958,30	21 049,88
Charges exceptionnelles		
Charges diverses	8,62	198,26
TOTAL	8,62	198,26
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	42 949,68	20 851,62

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	275 500,00
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	6 469 644,63
Tiers : SPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	13 166 475,00
Nominal de l'avance en compte-courant	10 290 140,00
Intérêts versés / reçus	604 519,60
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	40 684,10	Intérêts courus sur emprunts	117 423,95
Créances locataires et comptes rattachés	1 946 256,93	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 017 398,13
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	604 519,60	Locataires avoirs à établir	3 024 638,66
Créances fiscales	48 357,00	Dettes fiscales	60 283,91
TOTAL	2 639 817,63	TOTAL	15 219 744,65

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2021
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 827 269,16	1 024 032,65	1 223 180,16	342,37	2 627 779,28
Dépréciation des créances diverses	4 720,88	13 307,00		4 720,88	13 307,00
Provisions pour risques et charges	700 000,00	0,00	0,00	370 000,00	330 000,00
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	600 000,00			370 000,00	230 000,00
TOTAL	3 531 990,04	1 037 339,65	1 223 180,16	375 063,25	2 971 086,28

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Montants

Hypothèques

Crédit Lyonnais

Promesse d'affectation hypothécaire sur trois immeubles en promesses relatif au refinancement de la créance existante d'un montant de soixante et onze millions d'euros envers ce dernier au 31 décembre 2018, à hauteur de l'encours du prêt en principal majoré de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Deutsche Pfandbriefbank AG

Promesse d'affectation hypothécaire sur trois immeubles en promesses, à hauteur de l'encours du prêt en principal majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Cession Dailly

La Banque Postale

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

Société Générale

Promesse de cession Dailly portant sur les loyers toutes taxes comprises et indemnités diverses sur les baux de l'immeuble 170, boulevard du Montparnasse à Paris.

Deutsche Pfandbriefbank AG

Promesse de cession de créances à titre de garantie portant sur les loyers toutes taxes comprises et indemnités diverses sur les trois immeubles en hypothèques.

Covenants bancaires

La SCPI Accès Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits, les ratios financiers suivants :

- 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 :
 - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $\leq 25\%$;
 - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 250\%$.
- Crédit Lyonnais :
 - LTV emprunteur (Dette Financière Nette / valeur de marché des immeubles) : $< 25\%$;
 - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $> 250\%$;
 - des Immeubles garant $> 120\%$.
- Deutsche Pfandbriefbank AG :
 - LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : $\leq 65\%$;
 - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) $\geq 250\%$;
 - de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) \geq sept cent cinquante millions d'euros.
- Banque Européenne du Crédit Mutuel :
 - LTV (Dette Financière Nette / Valeur du patrimoine) : $\geq 30\%$;
 - ICR (EBITDA / Frais Financiers Nets) ≤ 3 ;
 - de Patrimoine Libre (Encours du Crédit / Valeur du Patrimoine Libre) $\geq 40\%$.

Privilège de Prêteur de Deniers

La Banque Postale

Inscription en privilège de prêteur de Deniers au profit de La Banque Postale sur l'immeuble de la rue Carnot à Paris, à hauteur du montant du prêt en principal, soit 25 millions d'euros majoré de 7 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Société Générale

Inscription en privilège de prêteur de Deniers au profit de La Société Générale sur l'immeuble du boulevard du Montparnasse à Paris, à hauteur du montant du prêt en principal, soit 20 millions d'euros majoré de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires. L'inscription prendra fin le 13 septembre 2025.

Promesse d'achat

Néant

Engagements reçus

Montants

Promesse de vente

Maille Nord III - Mont d'Est - 7 à 10, Porte de Neuilly - NOISY-LE-GRAND

5 240 000,00

Cautions

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le contexte sanitaire continue d'être incertain et les économies nationales restent menacées par l'émergence de nouveaux variants et par de potentielles mesures de restrictions gouvernementales visant à freiner la diffusion du virus. Maintenant, une sortie de crise sanitaire en 2022 est possible grâce aux efforts en termes de vaccination et le fonctionnement du marché immobilier pourrait ainsi retrouver un rythme normal.

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (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	
							2020	2021
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	691	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		2 843 942	25 543 942		
75008 PARIS 16, rue d'Artois	01/01/12	1 737	16 000 000		32 423	16 032 423		
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	2 760	9 905 441 10 300 000	50 835 123 726	28 897	20 408 900		
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 Mattéi)	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		387 754	5 555 776		
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	21 017	59 606 878		
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	
							2020	2021
75014 PARIS 170, bd du Montparnasse	13/09/19	2 519	39 382 952	820 665		40 203 617		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/05 01/01/09 01/01/12 14/12/18	4 756	10 953 413 9 450 100 12 023 180 499 680	86 355 9 000	2 434 731	35 456 459		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/09 01/01/12	1 705	8 640 000 4 427 306		40 498	13 107 805		
75016 PARIS 66, avenue Kléber	01/01/12	300	1 870 000			1 870 000		
75016 PARIS 70, avenue Kléber	01/01/12	608	4 320 000		10 912	4 330 912		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/82 03/04/92	1 287	2 673 422		630 565	3 303 988		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/85	612	2 171 525		181 352	2 352 876		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision de 3 161 m²	27/12/01	1 580	8 746 762		622 624	9 369 386		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/09	2 680	18 000 000		1 439 192	19 439 192		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/09 16/07/21	2 230	12 770 000 3 640 000	267 817		16 677 817		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	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	1 064 042	110 080 041		
75017 PARIS 112-114, rue Cardinet	01/01/12	4 460	19 700 000		33 881	19 733 881		
75018 PARIS 17bis, 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		102 270	663 387 829	9 128 694	15 101 523	687 618 047	1 111 523 500	1 195 217 250
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	1 271	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		2 112	30 512 365	233 803	215 363	30 961 531	61 100 000	46 900 000
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	
							2020	2021
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 19/05/21	13 912	23 500 000 38 706 130 16 900 000 5 500 000 1 329 093 13 000	6 071 130 500 52 036 42 561 2 150	19 955 103	106 136 643		
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 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		
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	1 919	2 340 000		219 378	2 559 378		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 1 58, avenue Roger Salengro	01/01/12	870	2 260 000		1 230	2 261 230		
94220 CHARENTON 5, place des Marseillais 57,5 % en indivision de 4 308 m²	01/01/09 01/01/12	2 477	6 468 750 3 370 000			9 838 750		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		85 033	391 973 894	2 027 938	27 482 761	421 484 594	454 755 500	551 890 500



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	
							2020	2021

LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE

78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
Parc d'Activités Nord
17, rue Michael Faraday

Vente 2021

92110 CLICHY
Espace Clichy
Rue Villeneuve
5, rue Olof Palme

Vente 2021

TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE	0	0	0	0	0	0	7 300 000	0
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------------------	----------

COMMERCES AUTRES RÉGIONS

06400 CANNES
83, rue d'Antibes 01/01/12 2 559 11 850 000 11 850 000

33700 BORDEAUX-MÉRIGNAC
Centre Commercial 01/01/12 3 386 18 225 000 27 665 951
Mérignac Soleil 01/01/12 8 074 199
15 % en indivision 21/08/15 1 366 752
de 22 572 m²

83580 GASSIN
Carrefour de la Foux 01/01/12 2 067 12 100 000 12 100 000

TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS	8 012	51 615 951	0	0	51 615 951	68 280 000	67 851 500
---------------------------------------	--------------	-------------------	----------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

TOTAL GÉNÉRAL	197 427	1 137 490 040	11 390 435	42 799 648	1 191 680 123	1 702 959 000	1 861 859 250
----------------------	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT	197 167	1 133 837 040	11 120 468	42 799 648	1 187 757 156	1 695 659 000	1 857 936 283
---	----------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

IMMOBILISATIONS EN COURS

BUREAUX PARIS

75020 PARIS
7-9, rue Frédérick Lemaître 21/12/20 2 309 9 640 000 463 145 10 103 145

TOTAL BUREAUX PARIS	2 309	9 640 000	463 145	0	10 103 145	9 590 000	9 590 000
----------------------------	--------------	------------------	----------------	----------	-------------------	------------------	------------------

TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS	2 309	9 640 000	463 145	0	10 103 145	9 590 000	9 590 000
---	--------------	------------------	----------------	----------	-------------------	------------------	------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

SPPICAV REAL ACCESS FUND

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
1-3, rue du Passeur de Boulogne 26 697 000 26 697 000
41,45 % (4) en indivision
de 19 362 m²
Vente 2020

TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE	0	26 697 000	0	0	26 697 000	64 503 593	18 214 635
--	----------	-------------------	----------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	0	26 697 000	0	0	26 697 000	64 503 593	18 214 635
--	----------	-------------------	----------	----------	-------------------	-------------------	-------------------



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	
							2020	2021

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

SPPICAV REAL ACCESS FUND

COMMERCES AUTRES RÉGIONS

63100 CLERMONT-FD Z.I. du Brézet Boulevard Saint-Jean 1, rue Jules Verne 24,50 % (6) en indivision de 34 301 m ²	10/11/15	8 404	10 894 660			10 894 660		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		8 404	10 894 660	0	0	10 894 660	36 705 613	10 894 660
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		8 404	10 894 660	0	0	10 894 660	36 705 613	10 894 660

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

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

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

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

(5) Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2021 d'un montant de 604 519,60 €.

(6) 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard Saint-Jean, 1, rue Jules Verne 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 23 JUIN 2022

➤ ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 ;
- Distribution de la prime de fusion ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance ;
- Ratification du transfert de siège social.

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 ;
- Modification de la présentation de la commission de souscription et modification du paragraphe « 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 » ;
- Transformation de la SCPI en capital variable et modification corrélative des statuts ;
- 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 2021 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 2021.

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 2021	56 873 484,94 €
Majoré du report à nouveau	44 331 468,62 €
Résultat distribuable	101 204 953,56 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2021	57 436 550,50 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	43 768 403,06 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 24,50 €.

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 2021	2 ^{ème} trim 2021	3 ^{ème} trim 2021	4 ^{ème} trim 2021
Pour un trimestre entier	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,50 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur la prime de fusion dans la limite du stock de prime de fusion en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Le montant distribué aux porteurs de parts en jouissance et prélevé sur la prime de fusion sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur comptable 1 091 817 524,33 €
soit 465,72 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur de réalisation 1 757 486 689,74 €
soit 749,67 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur de reconstitution 2 157 210 221,95 €
soit 920,17 € par part

DIXIÈME 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 (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers) ou procéder à des acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de l'actif brut. L'actif brut est défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence. Dans le cadre de cette limite, les emprunts relais et les appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme ne devront pas dépasser durablement 10 % de l'actif brut défini précédemment. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation restera valable jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

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 20 candidatures pour 4 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 2024.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Christophe COUTURIER ;
- Monsieur Yves PERNOT ;
- CARDIF ASSURANCE VIE ;
- Madame Véronique AKOUN ;
- Monsieur Philippe BAUMLIN ;
- Monsieur Pierre BILLON ;
- Madame Laetitia BIZOUARD ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER ;
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE ;
- Monsieur Maxime GOHIN ;
- Monsieur Olivier KIMMEL ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Alain POUCH ;
- Monsieur Bernard POUILLE ;
- Monsieur Dominique ROBIN ;
- Monsieur Pierre TROTEL ;
- AAAZ SCI ;
- SARL APAR.

Ces quatre 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 2024.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire ratifie la décision prise par la société de gestion en date du 11 mars 2022 de transférer le siège social de la société du 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, au 50, cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt à compter du 21 mars 2022 et ratifie la modification statutaire de l'article 4 des statuts en découlant.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de réduire le nombre maximum de membres du conseil de surveillance de 14 membres à 13 membres. Cette réduction du nombre maximum de membres tient compte de la présente assemblée générale.

En conséquence, dans l'hypothèse où le nombre de membres du conseil de surveillance serait de 14 à l'issue de la présente assemblée générale extraordinaire, 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 2021, 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 quatorze associés au plus.

« .../... »

Nouvelle rédaction :

« .../... »

Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de treize associés au plus.

« .../... »

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, 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. 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).

« .../... »

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 intra-muros et dans le Croissant Ouest. À titre de diversification limitée, Accès Valeur Pierre peut détenir d'autres actifs d'immobiliers d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). Elle peut également détenir des actifs à usage d'habitation, dont la part reste limitée à 5 % du patrimoine totale de la SCPI (en valeur vénale).

« .../... »

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la présentation du taux de commission de souscription, dans le paragraphe « 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 :

« .../... »

En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programme d'investissements, la société versera à la société de gestion une commission de souscription égale à 10 % hors taxes (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) au maximum du montant, primes d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

« .../... »

En outre, pour les cessions de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- *Soit une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,*
- *Soit une commission de transfert d'un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.*

« .../... »

Nouvelle rédaction :

« .../... »

« Afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements, la société de gestion perçoit une commission de souscription qui est fixée à 8,93 % hors taxes (soit 10,716 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022) du prix de souscription.

« .../... »

En outre, pour les cessions de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- *En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,*
- *En cas de cession de parts réalisées directement entre vendeur et acheteur, une commission de transfert d'un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.*

« .../... »

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance :

- Du rapport de la société de gestion ;
- Du rapport du conseil de surveillance ;
- Du projet des statuts modifiés de la SCPI ;

approuve la transformation de la SCPI Accès Valeur Pierre de capital fixe en capital variable et sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et par conséquent :

- D'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la société ;
- De porter le montant du capital social maximum statutaire à 670 000 000 euros ;

- D'introduire dans les statuts de la société une faculté de suspension de la variabilité du capital social ainsi qu'une faculté de création d'un fonds de remboursement ;
- De modifier les articles des statuts ci-dessous en conséquence de ce qui précède ;
- D'adopter article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts de la société sous sa nouvelle forme de société civile de placement immobilier à capital variable, comprenant notamment les modifications visées ci-après.

Étant donné que cette transformation de la SCPI Accès Valeur Pierre est sous la condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, la date de prise d'effet de cette transformation ne pourra intervenir qu'après l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et au jour où la société de gestion prendra la décision de constater la transformation de la SCPI dans les conditions prévues au présent article. Pour ce faire, l'assemblée générale extraordinaire donne pouvoir à la société de gestion, dont la liste n'est pas limitative, pour :

- Constater la levée de la condition suspensive précitée et, en conséquence, la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société, par l'effet de laquelle la société deviendra une société civile de placement immobilier à capital variable et décider du jour de la prise d'effet de cette transformation qui devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2022. À défaut de décision de la société de gestion à cette date et si le visa de l'Autorité des marchés financiers a été obtenu, la transformation de la SCPI sera considérée comme réalisée au jour de cette date ultime ;
- Par conséquent, constater la prise d'effet des statuts de la société sous forme de société civile de placement immobilier à capital variable ;
- Et prendre généralement toutes dispositions utiles pour parvenir à la bonne fin de l'insertion d'une clause de variabilité dans les statuts de la société.

De ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire, décide de modifier comme suit les statuts de la société :

« Article 1 – FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, L.231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier et R.214-130 et suivants, les articles 422-189 et suivants du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

.../...

TITRE II – CAPITAL SOCIAL, PARTS

Article 6 – CAPITAL SOCIAL

• Capital social effectif

Le capital social effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social.

À la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI, le capital social effectif est fixé à la somme de cinq cent trente-six millions huit cent cinquante-cinq mille neuf cent vingt et un euros (536 855 921 €) divisé en 2 344 349 parts d'une valeur nominale de 229 euros chacune, entièrement libérées. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

• Capital social minimum statutaire

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum statutaire est de sept-cent soixante mille (760 000) euros.

• Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à six cent soixante-dix millions d'euros (670 000 000 €). Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Le montant du capital social maximum statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la Société de Gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

Article 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL - RETRAIT - FOND DE REMBOURSEMENT - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ

1) Variabilité du capital

De par sa nature, le capital social effectif est variable. De ce fait, le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- Le montant du capital social minimum statutaire ;
- Une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la Société de Gestion et approuvé par la dernière assemblée générale ordinaire précédant le retrait ;
- 10 % du montant du capital social maximum statutaire précisé à l'article 6.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

2) Retrait des associés

• Modalités de retrait

Tout associé à la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. Ce courrier doit préciser le nombre de parts en cause et être accompagnée des certificats représentatifs des parts.

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement des apports sera effectué sur la base de la valeur de la part sociale, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

- S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu simultanément, sous la seule réserve des délais administratifs de régularisation ;

- Si, au bout de trois mois, les souscriptions nouvelles ne permettaient pas d'assurer le retrait des associés, ceux-ci seraient, sur demande de leur part, remboursés par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la mesure où il a été constitué. Dans ce cas, le prix de retrait ne peut être supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de dix (10) % ;
- Si les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les rapports de la Société de Gestion et des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

Les demandes de retrait pourront être suspendues en application, s'il y a lieu, des dispositions légales et réglementaires.

• Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

• Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

• Retrait non compensé - Fonds de remboursement

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts et satisfaire en conséquence les demandes de retraits sans contrepartie, l'assemblée générale ordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cessions du patrimoine immobilier locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La dotation effective du fonds de remboursement dont la constitution et la dotation auront été décidées par l'Assemblée Générale pourra être réalisée par la Société de Gestion après consultation préalable du Conseil de Surveillance.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

3) Suspension de la variabilité du capital - Rétablissement de la variabilité du capital

• Suspension de la variabilité

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait représentant 2 % des parts de la Société demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital et ce, après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information des associés par tout

moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier, email, etc.) et de remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts entraînant la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé). Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.

• Rétablissement de la variabilité du capital

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, le dépositaire, l'AMF par tout moyen approprié, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution ;
- Le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts, par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'ordre de vente sur le marché secondaire.

Article 8 – AUGMENTATION DE CAPITAL - AGRÉMENT

1) Augmentation de capital

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

• **Pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser des augmentations de capital dans la limite du capital social maximum statutaire, et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

La Société de Gestion fixera les modalités de l'augmentation de capital, notamment la date d'entrée en jouissance de parts nouvelles et leur prix d'émission, après consultation du Conseil de Surveillance. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites :

- Les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.
- Les offres de cession de parts sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors des augmentations de capital, les associés de la Société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

• **Minimum de souscription**

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information et sur le bulletin de souscription.

• **Prix de souscription**

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart supérieur à dix (10) % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie l'article L.214-109 du CMF, ramenée à une part, devra être justifié par la Société de Gestion, autorisé par l'assemblée générale des associés et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

• **Prime d'émission**

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- D'une part à amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition d'immeubles et ainsi que les frais liés à l'augmentation de capital ;
- Prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts ;
- D'autre part, à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission.

La Société de Gestion pourra suspendre provisoirement les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement, sauf pour faire face aux demandes des retraits éventuels. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin d'information.

• **Libération des parts**

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

2) **Agrément des associés anciens ou nouveaux pour la souscription des parts**

Toute nouvelle souscription notamment par un tiers ou un associé existant de la Société doit être préalablement agréée par la Société de Gestion. Tout refus d'agrément d'une souscription par la Société de Gestion n'a pas à être motivé. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les 8 jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

.../...

Article 10 - TRANSMISSION DES PARTS

1) **L'inscription au registre des associés**

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

• **Cessions des parts**

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente cette inscription sera opérée par la Société de Gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la société, après sa signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

• **Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Les parts de la Société n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

2) Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères ou à des associés existants de la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'a agréé pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi. Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

• Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notamment ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. »

Ce texte des nouveaux statuts constituera à compter de la constatation de la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société (par l'effet de laquelle la société deviendrait une société civile de placement immobilier à capital variable), qui interviendra à la date de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information actualisée, le pacte régissant la Société, duquel il pourra être délivré tous extraits et copies pour toutes justifications qu'il appartiendra.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs :

- À la société de gestion à l'effet de constater la levée de la condition suspensive et mettre en œuvre la variabilité du capital ;
- À la société de gestion de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent au mieux des intérêts de la SCPI et, notamment, à la mise à jour de la Note d'information et à la création du registre des retraits et faire tout ce qui est nécessaire de façon générale ;
- Au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

11^{ÈME} RÉOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 20 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
COUTURIER Christophe	58	96	Renouvellement	1	Directeur général d'Ecofi Directeur général de BTP Capital investissement
PERNOT Yves	76	196	Renouvellement	3	Investisseur immobilier en direct et via des foncières et des SCPI
CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur ALEXANDRE Benoit		82 929	Renouvellement	0	Chargé d'investissements immobiliers
AKOUN Véronique	54	32	Nouveau	1	Consultante en finance Membre de l'Institut Français des Administrateurs
BAUMLIN Philippe	65	433	Nouveau	0	Délégué Régional CNP Assurances jusqu'au 31/12/2020 Administrateur et membre du comité d'audit d'avril 2004 à avril 2016 À la retraite depuis le 01/01/2021
BILLON Pierre	68	68	Nouveau	1	Directeur financier retraité Président de l'Asfir
BIZOÛARD Laetitia	39	595	Nouveau	0	Ostéopathe et enseignante en ostéopathie
BRONSART Jean-Luc	67	276	Nouveau	46	Investisseur immobilier Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+
CHAPOUTHIER Marc	64	350	Nouveau	0	Président de la SAS Déchets Environnement (secteur du déchet/recyclage) Membre des Conseils d'administration de Saint-Jean Groupe (agro-alimentaire) cotée à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle Gérant d'une SCI Familiale
ETIENNE Jean-Marc	65	611	Nouveau	1	Directeur général de GARDEL S.A (agro-alimentaire) Investisseur immobilier et bailleur privé
GOHIN Maxime	38	136	Nouveau	0	Depuis le 1 ^{er} mars 2018 : banquier privé gérant de fortune - Caisse d'Épargne de Normandie, en charge de la clientèle personne morale et personne physique ayant des encours confiés supérieurs à 1 M€. Avant le 1 ^{er} mars 2018 : conseiller en gestion de patrimoine au sein des établissements bancaires suivants : LCL Banque privée, Crédit Agricole Normandie et depuis 2016 Caisse d'Épargne Normandie
KIMMEL Olivier	44	70	Nouveau	2	Investisseur privé, associé de SCPI Membre du conseil de surveillance de la SCPI Fructirégions Europe Vice-Président du conseil de surveillance de la SCPI Fructipierre
LEFEVRE Christian	71	167	Nouveau	3	Responsable de Centre de Banque Privée Ingénieur financier CARDIF Assurances Chargé de cours Centre de formations de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et bailleur privé
MORILLON Jacques	57	128	Nouveau	11	Ingénieur Investisseur et bailleur privé
POUCH Alain	71	80	Nouveau	3	Pharmacien retraité depuis 2016
POUILLE Bernard	71	100	Nouveau	1	Ingénieur retraité, ayant vécu 15 ans en milieu anglo-saxon (USA et UK) Membre du conseil de surveillance d'une SCPI Gestion de patrimoine familial Secrétaire association de propriétaires fonciers à Arcachon
ROBIN Dominique	69	68	Nouveau	0	Retraité Du 01/05/2012 au 30/06/2020 : Directeur adjoint - Responsable des opérations HDI (Horizontal Drilling International)
TROTEL Pierre	77	82	Nouveau	0	Ingénieur en retraite Ancien juge au tribunal de commerce
AAAZ SCI, représentée par Madame TROADEC Marie-Bérangère		84	Nouveau	1	Professeur des Universités praticien hospitalier, Faculté de médecine de Brest, Université de Bretagne occidentale Chercheur au CNRS UMR 6290 (leucémie de l'enfant, apparition et maintien de ce cancer)
SARL APAR représentée, par Monsieur PAROT Jean-Noël		107	Nouveau	0	Exco-Socotec, Expertise comptable

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2022 par le candidat.

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

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur 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.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l'impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger) sont réintégrés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

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

TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (ANCIENNE DÉFINITION)

Le TOF 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. Pour la détermination du TOF « ASPIM » (ancienne définition), les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (NOUVELLE DÉFINITION)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le TOF « ASPIM » (nouvelle définition) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92100 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le 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 - Responsable de la Communication Financière

Contacts

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 16-18, rue Vaneau - Paris (75007)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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