

ACCÈS VALEUR PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2018



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY LES MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278.

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

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

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



Le directoire (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

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

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué
en charge du Fund Management,
du Fund Raising et du
Développement et Marketing*

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Le conseil de surveillance

Président

■ **Frédéric JANBON**, CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-président

■ **Barbara KNOFLACH**, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres

■ **Patrick WIDMAIER**, Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF

■ **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas IFS Offering

■ **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France

■ **Cardif Assurance Vie**, représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

➤ ACCÈS VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

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 : 536 855 921 euros

Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Numéro d'immatriculation au RCS : 317 326 155 RCS Nanterre

Visa AMF : SCPI n° 12-27 en date du 30 novembre 2012 – Note d'information actualisée en août 2015

Le conseil de surveillance

Président

- Yves PERNOT
26800 - ÉTOILE SUR RHÔNE

Vice-Président

- Xavier-François DECROCQ
75016 - PARIS

Membres

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

Commissaire aux comptes titulaire

- KPMG SA,
représentée par Pascal LAGAND
Tour Egho - 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

- Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 PARIS

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DECEMBRE 2018	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 25 JUIN 2019	50
GLOSSAIRE	54



Éditorial

Cyril de Francqueville,
Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management, du Fund
Raising et du Développement
et Marketing



Dans un environnement économique, social et géopolitique caractérisé par l'incertitude, le marché immobilier a montré sa résilience en 2018. En effet, la demande placée de bureaux s'est élevée à 2 504 400 m² sur le marché locatif en Ile-de-France, et le montant global des investissements en immobilier d'entreprise a atteint 32,8 milliards d'euros, en hausse de 1 % par rapport à 2017. Dans ce contexte, 2018 a été une année pivot pour la **SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE**.

Les performances de ce millésime ont été solides. La distribution est restée stable à 24 € par part, ce qui représente un taux de distribution sur le prix acquéreur de 4,44 %. La valeur de marché du patrimoine à périmètre constant s'est appréciée de 2,5 %. Ces résultats valident le positionnement stratégique d'Accès Valeur Pierre : Paris intra-muros et le Croissant Ouest constituent le terroir de la SCPI, caractérisé par une profondeur de marché et des valeurs locatives orientées à la hausse. Accès Valeur Pierre, qui s'inscrit dans le temps long, est une SCPI "de garde".

Le cru 2018 a aussi été marqué par d'importants départs de locataires, qui avaient été largement anticipés et préparés. Ces départs ont un impact négatif sur le résultat et le taux d'occupation de la SCPI à court terme mais depuis quelques années, le report à nouveau a été porté à un niveau élevé (21,82 €/part au 31 décembre 2018, soit près d'une année de distribution au rythme actuel). Celui-ci est une réserve de distribution à moyen terme. Ces départs créent également l'opportunité de mener des études approfondies pour valoriser ces immeubles vides. Ainsi, tous les ingrédients sont prêts pour mener une politique ambitieuse de gestion immobilière.

"Ces projets de développement sont des opportunités majeures de croissance des loyers et de création de valeurs."

Les restructurations des immeubles situés au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, au 16 rue Vaneau à Paris 7^{ème}, au 43-45 avenue Kléber à Paris 16^{ème} et au 49-51-53 rue de Provence à Paris 9^{ème} seront au menu en 2019 et 2020. Les actifs seront remis au goût du jour : il s'agit de les adapter aux utilisateurs les plus exigeants et aux meilleurs standards environnementaux. Ces projets de développement sont des opportunités majeures de croissance des loyers et de création de valeurs. A cet égard, l'opération réalisée sur l'immeuble situé avenue Velasquez (Paris 8^{ème}) a été une excellente entrée en matière : les loyers ont augmenté de 24 % et la création de valeur a atteint 44 %, à la suite de la livraison des travaux en 2018.

Forte de son positionnement parisien et convaincue de la qualité de ses projets de développement, Accès Valeur Pierre est prête à relever les défis de sa transformation patrimoniale, animée par l'ambition de devenir la SCPI de bureaux parisiens de référence.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2018

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	1 538,20	656,13 €
Valeur de réalisation	1 496,48	638,34 €
Valeur de reconstitution	1 817,40	775,23 €

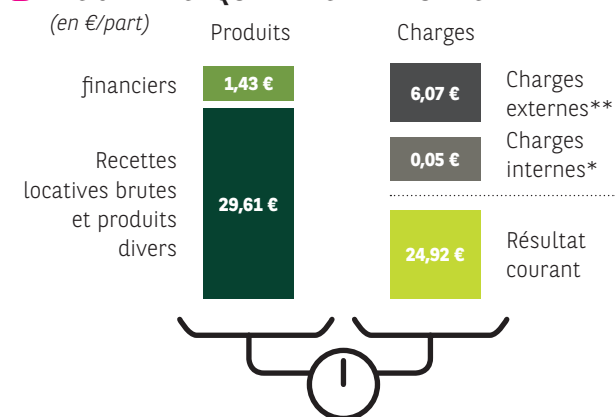
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	24,00 €/part
Distribution complémentaire	-
Report à nouveau cumulé	21,82 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	31 278 463 €
Nombre de parts échangées	63 535
Prix moyen net vendeur	492 €
Prix moyen acheteur	541 €
Confrontations	Hebdomadaires
	Chaque jeudi à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

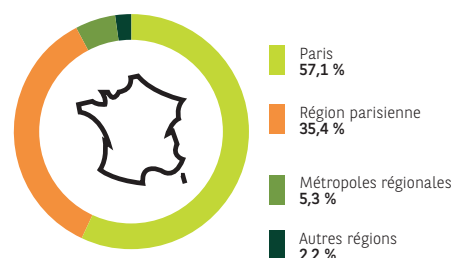


* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

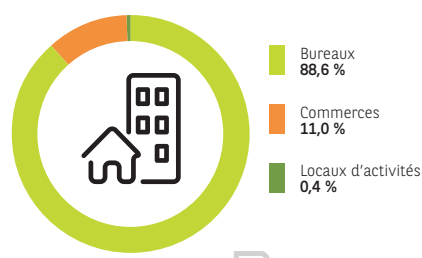
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

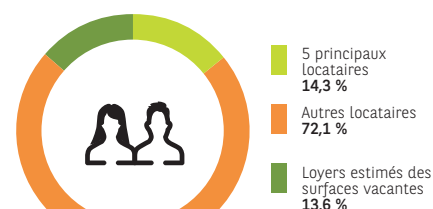
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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 parts
CAPITAL	536 855 921 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	26 014

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

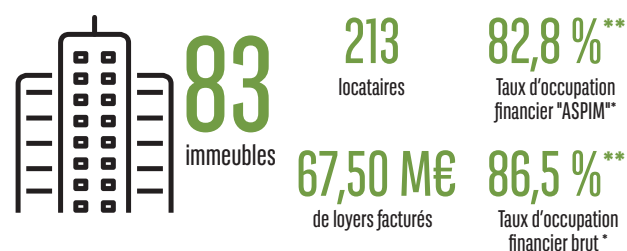
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
5,62 %	8,78 %	4,44 %	-1,88 %

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 2018 par le prix moyen acheteur de l'année 2018 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2018/2017** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2018 et le prix acquéreur moyen de l'année 2017 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2017.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



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

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

** Moyenne annuelle 2018.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.

Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPI⁽²⁾), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous,

sans exception en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi, BNP Paribas REIM France a associé, en 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :



Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

ACCÈS VALEUR PIERRE

En valeur vénale, 76 % des actifs d'Accès Valeur Pierre sont dans le Panel RSE⁽³⁾ de BNP Paribas REIM France.



28 %

des sites sont équipés pour le tri sélectif



22 %

des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)



73 %

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



19 %

des actifs sont équipés de bornes pour voitures électriques



29 %

des actifs disposent de places de vélos



10 %

des actifs ont fait l'objet d'un label environnemental ou d'une certification



9 %

EN NIVEAU 3
(accessibilité totale)

35 %

EN NIVEAU 1
(accessibilité partielle)

11 %

EN NIVEAU 2
(accessibilité partielle)

45 %

EN NIVEAU 0
(pas d'accessibilité)

⁽¹⁾ Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.

⁽²⁾ Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

⁽³⁾ Panel RSE : sélection des 251 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène ses actions RSE.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

Le contexte macro-économique européen est caractérisé par l'incertitude, notamment expliquée par la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine et le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (QE), le cadre monétaire est resté particulièrement favorable.

En France, la consommation des ménages s'est essouffée, même si le revenu disponible brut a augmenté. Par ailleurs, l'indice PMI, qui reflète la confiance des responsables d'achat des entreprises, est passé en-dessous de 50 %, seuil qui permet de distinguer croissance et contraction de l'activité. C'est dans cet environnement contrasté que la croissance française s'est ralentie : +1,5 % en 2018 après +2,3 % en 2017. Selon les économistes de BNP Paribas, la croissance du PIB devrait atteindre +1,5 % en 2019.

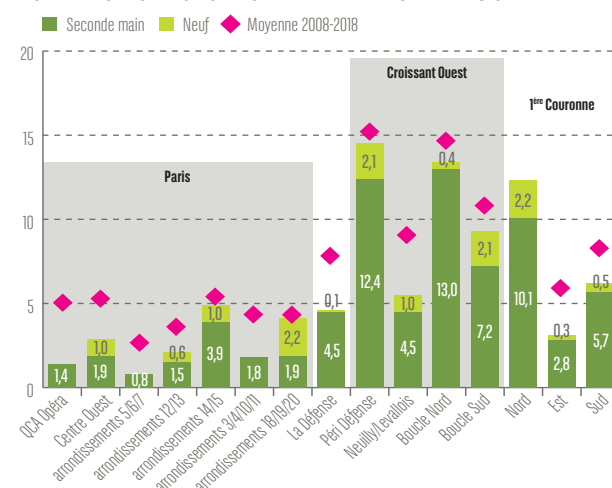
L'emploi en Île-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9 % en 2018, après +1,2 % en 2017. Les créations d'emplois en Île-de-France et l'inflation peuvent avoir des effets positifs indirects sur le marché locatif des bureaux franciliens.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin. Les surfaces commercialisées en 2018 s'élèvent à 2 504 400 m² : ce niveau est inférieur de 5 % au volume enregistré en 2017 mais reste sensiblement supérieur à la moyenne décennale (2 274 000 m²). La performance des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) est en repli par rapport à 2017, qui avait été une excellente année sur ce créneau. En revanche, celle des petites et moyennes surfaces, qui constituent le socle du marché, reste très solide. De manière générale, le marché des bureaux est porté par des fondamentaux économiques solides. Surtout, l'offre de bureaux se fait rare et la part des locaux neufs et restructurés est en

diminution. Dans ce contexte, le taux de vacance poursuit sa tendance baissière et atteint son niveau le plus bas en 10 ans : 5,5 % à fin 2018 contre 6,4 % à fin 2017. La faible vacance francilienne a provoqué une hausse globale des loyers moyens de +5 % sur 2 ans. Ces bonnes performances franciliennes cachent cependant des disparités par segment de marché.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2018



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA (Quartier Central des Affaires) est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France, et 2018 ne déroge pas à la règle. Fin 2018, la vacance atteint 1,5 % à Paris QCA. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris. Avec 631 000 m² commercialisés, le volume de transactions locatives est resté élevé en 2018. Néanmoins, le volume placé reste largement supérieur à la moyenne décennale (487 000 m²). 13 transactions de plus de 5 000 m² ont été recensées dans Paris QCA, dont Chanel sur 12 000 m², Wework sur 11 000 m² et 7 500 m², Lazard sur 10 500 m² et AG2R La Mondiale sur 7 500 m².

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif, depuis l'ouverture du premier espace français en 2008 et l'arrivée de WeWork en France en 2016. Le coworking répond au besoin croissant de tiers-lieu, de flexibilité, de services et d'animations. Ce modèle fait intervenir

un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2018, le coworking représentait 13 % de la demande placée dans Paris QCA pour le marché des plus de 1 000 m², et même 26 % pour le marché des grandes surfaces. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail. Ces évolutions sociétales et immobilières concernent l'ensemble du marché de bureaux, mais sont particulièrement marquées dans la capitale.

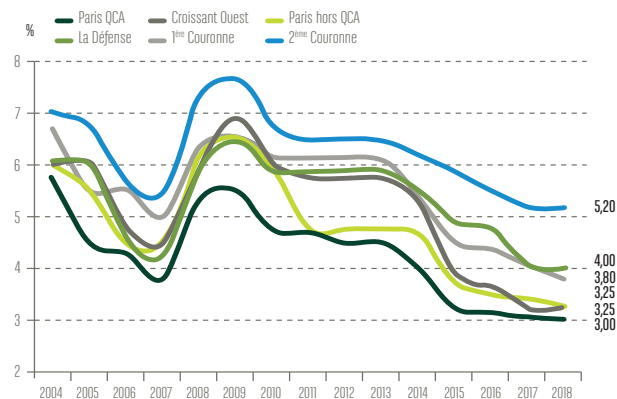
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, l'année 2018 a été exceptionnelle : pour la première fois, les montants investis franchissent la barre des 32 milliards d'euros. Ce résultat s'explique notamment par la très bonne dynamique du segment des bureaux, le nombre élevé de transactions significatives et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché français.

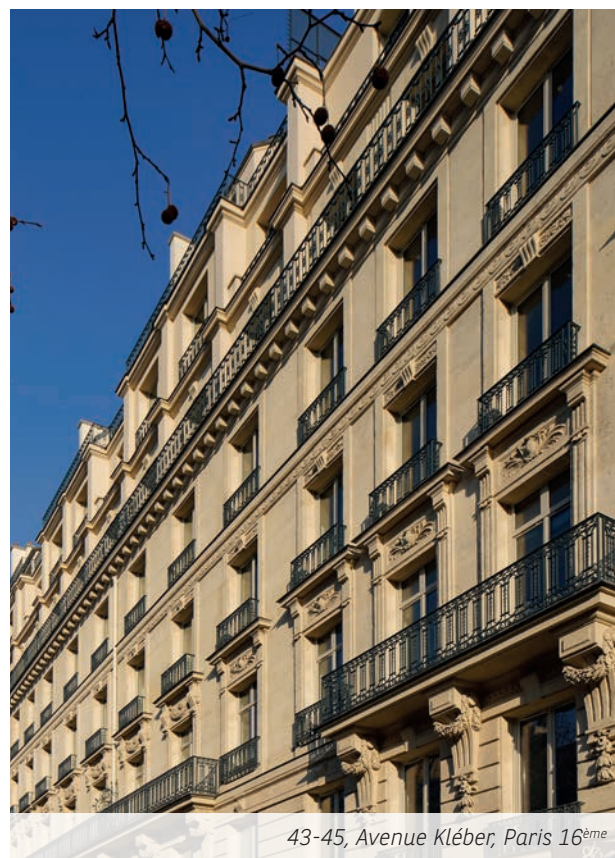
Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70 % des montants investis et affichent une hausse de 18 % par rapport à 2017. L'Île-de-France, et Paris en particulier, qui concentre la moitié des investissements de la région, a attiré les investisseurs. Ces derniers se sont également positionnés en nombre à La Défense au dernier trimestre 2018. En Régions, le marché des Bureaux franchit un nouveau cap en dépassant pour la première fois le volume de 3 milliards d'euros.

À Paris, les taux de rendement "prime" des bureaux ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas : 3,00 % à fin 2018 contre 3,05 % à fin 2017 et 3,15 % à fin 2016. Sur le marché des bureaux en régions, la baisse des taux "prime" a été plus marquée. À partir du seuil de 1,75 %-2,00 % pour l'OAT 10 ans, les taux "prime" pourraient débiter une progression graduelle, plus significative pour les bureaux de Paris et du Croissant Ouest.

TAUX DE RENDEMENT "PRIME" - BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate



43-45, Avenue Kléber, Paris 16^{ème}

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► LE PATRIMOINE

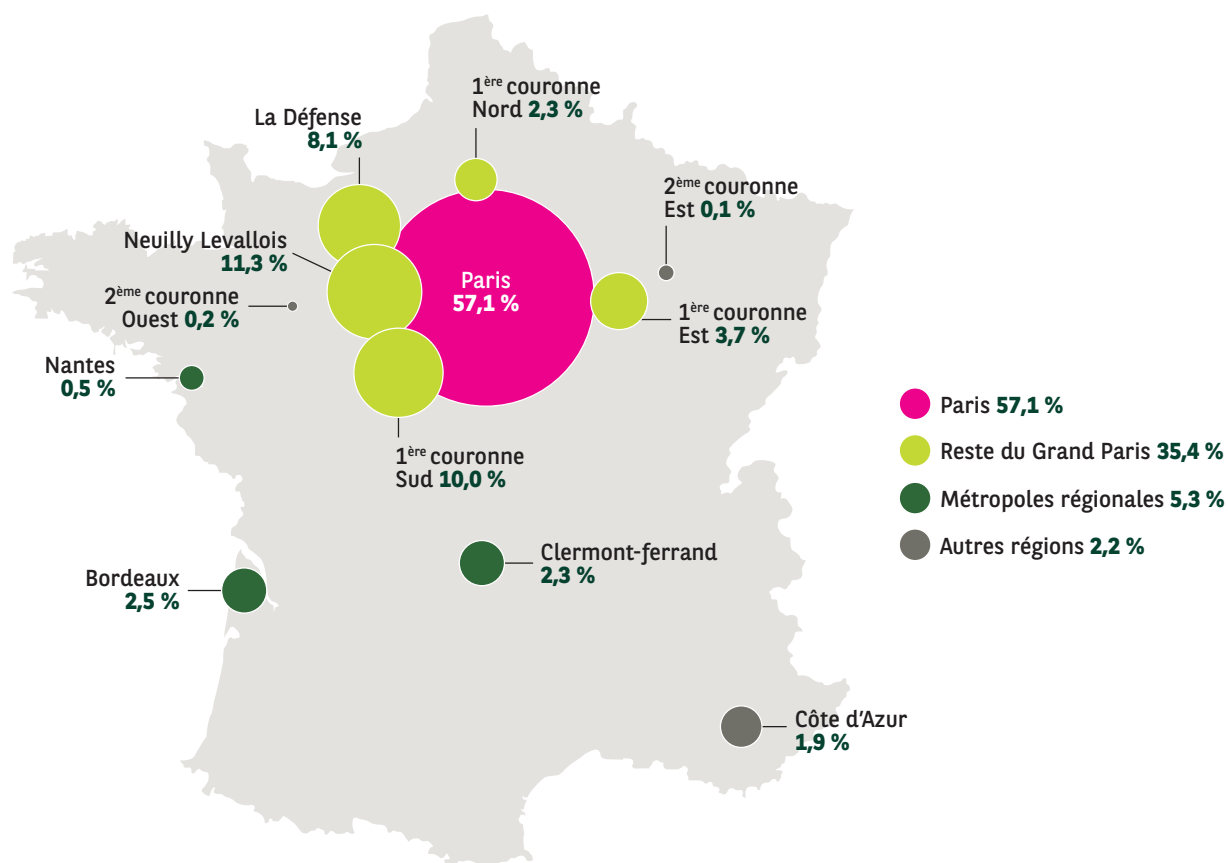
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) de 1 538 M€, constitué de 88,7 % de bureaux, dont 53 % situés à Paris intra-muros (en % de la valeur vénale).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE)

	Bureaux		Commerces		Locaux d'activité		Total	
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Paris	53,0	41	4,1	4	0,0	0	57,1	45
Autre communes du Grand Paris	35,1	29	0,0	0	0,3	1	35,4	30
Métropoles régionales	0,5	1	4,8	2	0,0	0	5,3	3
Autres régions	0,1	1	2,0	3	0,1	1	2,2	5
TOTAL	88,7	72	10,9	9	0,4	2	100,0	83

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (en valeur)



TRAVAUX D'INVESTISSEMENTS

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'investissement, comptabilisés en immobilisations, d'un montant total de 10,2 M€ en 2018. Le programme de travaux comprend des restructurations lourdes. Ces dernières ont pour objectif d'augmenter les valeurs vénale 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.

4, avenue Velasquez à Paris 8^{ème}

Les travaux ont été livrés au cours du 1^{er} semestre 2018. Pour rappel, l'immeuble situé au 4 Avenue Velasquez, à Paris 8^{ème}, était en redéveloppement depuis le départ de Hausmann Associés. D'une surface de 1 602 m², cet hôtel particulier indépendant est localisé à proximité immédiate du parc Monceau. Les travaux de réhabilitation, d'un montant de 4,1 M€, ont permis la signature d'un bail avec l'étude notariale Alexandre, Dechin, Devriendt & Hoang. Le bail, d'une durée de 9 ans dont 7 ans fermes, a pris effet à la livraison des travaux. Le loyer a été augmenté de 24 % et la création de valeur s'est élevée à 44 %, après une augmentation significative en 2017, à laquelle s'est ajoutée une hausse complémentaire en 2018, consécutive à la livraison de l'immeuble.



4, avenue Velasquez – Paris (75008)

185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine

Comme anticipé, Deloitte, locataire historique du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (11 550 m²), a libéré son ancien siège social au 31 août 2018. Ce départ constitue une opportunité majeure pour monter cet immeuble en gamme. L'objectif est de livrer un immeuble neuf, répondant aux exigences les plus élevées des utilisateurs et aux meilleurs standards environnementaux. Ce projet s'insérera dans le renouveau urbain de cette artère emblématique de l'ouest parisien. Sur ce chantier, le permis de construire a été obtenu et les travaux ont commencé fin 2018. Le montant des premiers travaux comptabilisés en 2018 s'élève à 2,2 M€ et correspond principalement aux honoraires d'architectes, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et aux frais d'études.



Perspective du 185, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine
Illustration non contractuelle

31, rue de Fleurus à Paris 6^{ème}

À proximité du Jardin du Luxembourg, dans le 6^{ème} arrondissement de Paris, l'immeuble indépendant de la rue de Fleurus (2 014 m²) fait l'objet d'une rénovation lourde depuis le départ de Hachette Livre, occupant de l'actif depuis plusieurs décennies. En 2018, le montant des travaux décaissés s'élève à 1,6 M€. La livraison de l'immeuble est prévue en 2019. Des négociations sont en cours pour la prise à bail de l'ensemble de l'actif.

16-18, rue Vaneau à Paris 7^{ème}

Cet immeuble indépendant de 3 118 m² est situé sur la rive gauche de Paris, à proximité des Invalides. Les Services Administratifs et Financiers du Premier Ministre ont quitté les locaux au 31 décembre 2017. Les études ont été réalisées et les travaux de curage ont commencé en 2018, pour un montant de 1,3 M€. Des négociations sont avancées avec un locataire sur l'intégralité des surfaces.

43-45, avenue Kléber à Paris 16^{ème}

L'actif de 4 740 m² de bureau est un immeuble détenu en pleine propriété dans le Quartier Central des Affaires de Paris, à proximité immédiate de la Place de l'Étoile. À l'exception de la Société Générale au rez-de-chaussée, au premier étage et sur une partie du 2^{ème} étage, et des autres commerçants du rez-de-chaussée, les étages de bureaux ont été loués dans le cadre de conventions d'occupation précaire afin d'aligner la fin des baux en mai 2018. À cette date, les travaux ont pu commencer, pour un montant de 0,9 M€ en 2018. L'objectif est de proposer des prestations qualitatives et d'augmenter très significativement les loyers. Des discussions sont en cours avec divers utilisateurs.

Par ailleurs, les travaux d'entretien de l'ensemble du patrimoine, comptabilisés en charges, se sont élevés à 1,3 M€. Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations de surfaces de bureaux, des travaux d'étanchéité ou des ravalements de façade. Une partie de ces travaux (45 K€) est couverte par des provisions pour gros entretien, qui s'élèvent à 0,4 M€ au 31 décembre 2018.

CESSIONS

Deux actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2018. Ces actifs, d'une valeur vénale totale de 33,8 M€ au 31 décembre 2017, ont été vendus pour un prix global net vendeur de 36 M€ (+6,5 % par rapport à la valeur vénale au 31 décembre 2017).

Ces arbitrages illustrent la politique de rotation qualitative du patrimoine de la SCPI. En raison de leur typologie, de leur situation locative ou technique et des caractéristiques générales de leur marché, les actifs cédés ne correspondaient plus à la stratégie d'Accès Valeur Pierre.

CESSIONS

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix net vendeur (M€)
Montévrain (77) - Citalys	9 105	Bureaux	32,2
Paris 8 ^{ème} - 4 avenue Hoche	361	Bureaux	3,8
TOTAL	9 466		36,0

Pour rappel, le montant des cessions s'est élevé à 25 M€ en 2017 et 31 M€ en 2016, soit environ 2 % du patrimoine par an en moyenne.

ACQUISITIONS

Dans le cadre de sa politique d'investissement, Accès Valeur Pierre privilégie actuellement les travaux de valorisation de son patrimoine existant. Ainsi, une seule acquisition a été réalisée en 2018.

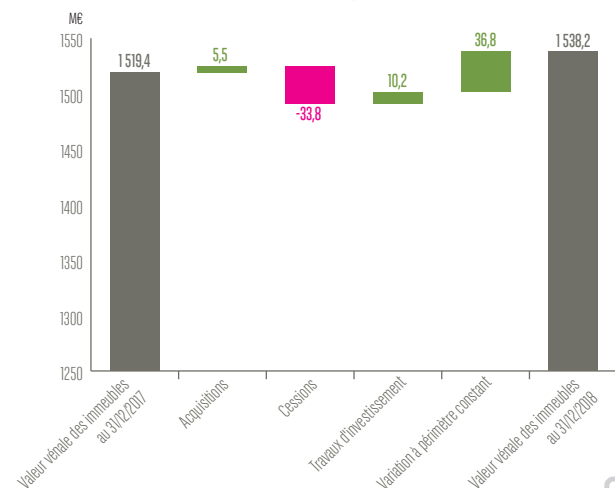
En décembre 2017, une promesse d'acquisition, portant sur des surfaces commerciales non détenues par la SCPI au rez-de-chaussée de l'immeuble du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, avait été signée. Cette acquisition, d'un montant de 5,5 M€ (acte en main) a été finalisée en 2018. Elle a pour objectif de reconstituer la pleine propriété sur cet actif et de faciliter le projet de restructuration.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 538 M€ au 31 décembre 2018, contre 1 519 M€ au 31 décembre 2017.

La progression d'environ 19 M€ en 2018 s'explique par les événements et effets suivants :

- +5,5 M€ au titre des acquisitions : achat du local situé au rez-de-chaussée au 185, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine ;
- -33,8 M€ (valeurs au 31 décembre 2017) de cessions ;
- +10,2 M€ de travaux d'investissement ;
- +36,8 M€ de création de valeur à périmètre constant.



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de +2,5 % en 2018. Les augmentations constatées les années précédentes résultaient principalement d'évolution de marché. En effet, les compressions de taux à Paris intra-muros, zone de rareté et de centralité sur laquelle intervient Accès Valeur Pierre, ont été particulièrement marquées au cours des exercices précédents.

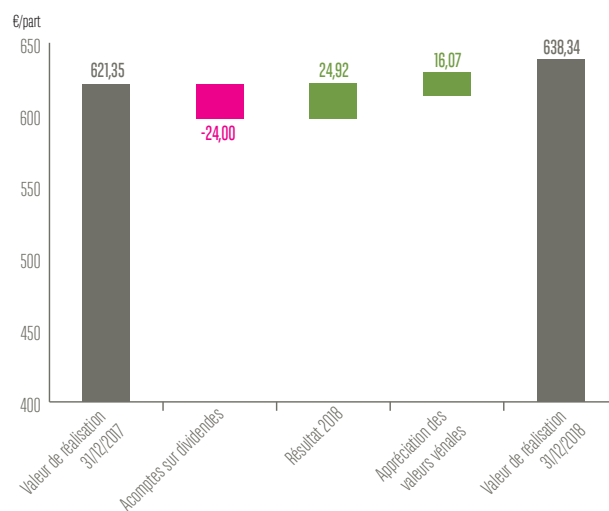
En 2018, le taux de rendement prime s'est quasiment stabilisé à 3,0 % (contre 3,05 % fin 2017). Cette année, la hausse globale de la valeur du patrimoine s'explique principalement par les actions d'asset management engagées par la société de gestion. En effet, les hausses sont marquées sur les actifs en développement : +6,8 M€ (+14 %) pour l'actif du 43-45 avenue Kléber à Paris 16^{ème}, +2,5 M€ (+2,6 %) pour l'actif du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, +3,2 M€ (+11 %) pour l'actif du 16 rue Vaneau à Paris 7^{ème}.

Augmentées des autres actifs de la SCPI et diminuées de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent à :

VALORISATION

	31 déc. 2017		31 déc. 2018		Variation	
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	1 456 651	621,35	1 496 483	638,34	16,99	2,7 %
Valeur de reconstitution	1 778 851	758,78	1 817 405	775,23	16,45	2,2 %

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 se rationalise de la manière suivante :



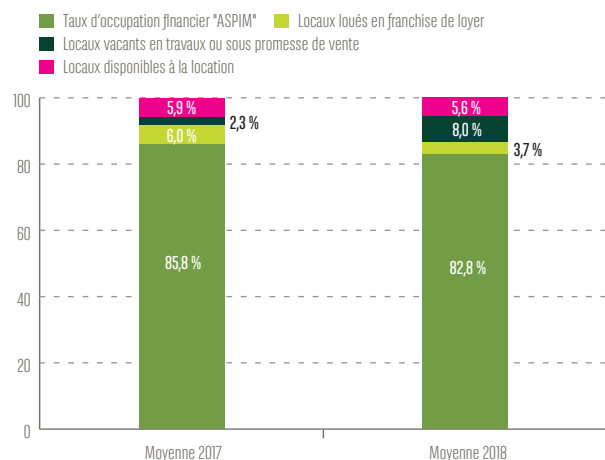
SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF "ASPIM" moyen s'élève à 82,8 % en 2018. Il est en baisse de 3 points par rapport au TOF "ASPIM" moyen en 2017. Selon la définition du TOF "ASPIM", les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de "franchise de loyer". La baisse du TOF "ASPIM" entre 2017 et 2018 s'explique par le départ de locataires importants : les Services Administratifs du Premier Ministre en décembre 2017 (rue Vaneau à Paris 7^{ème}), Brink's France en juillet 2018 (49-51-53 rue de Provence à Paris 9^{ème}) et surtout Deloitte en août 2018 (avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine). Ces libérations, anticipées et préparées, sont une opportunité pour restructurer et valoriser les immeubles du patrimoine. L'objectif est d'augmenter significativement les loyers et les valeurs vénales à moyen terme, même si l'effet sur le taux d'occupation est négatif à court terme.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un marché locatif concurrentiel : elles représentent 3,7 % des loyers nets et potentiels en 2018, contre 6,0 % en 2017. Au titre de l'exercice 2018, le TOF brut (hors effet des franchises) s'élève à 86,4 %. 8 % des loyers nets potentiels concernent des immeubles en développement, sur lesquels des travaux de réhabilitation lourde sont réalisés. Ainsi, la part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à seulement 5,5 % en moyenne en 2018, en baisse constante au cours de l'exercice.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2018

Les congés intervenus en 2018 représentent plus de 30 000 m² de bureaux, 13,2 M€ de loyers et 41 locataires.

PRINCIPAUX CONGÉS

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Neuilly-sur-Seine (92) - 185 avenue Charles de Gaulle	11 563	Bureaux	Deloitte
Levallois (92) - 62-72 rue de Villiers	2 456	Bureaux	Bureau Veritas
Paris 8 ^{ème} - 16 rue d'Artois	1 716	Bureaux	Yves Saint Laurent
Paris 16 ^{ème} - 43-45 avenue Kléber	2 242	Bureaux	7 locataires (dont Alain Afflelou)
Paris 9 ^{ème} - 49-53 rue de Provence	1 894	Bureaux	Brink's France
Levallois (92) - 130 avenue Victor Hugo	1 198	Bureaux	Unedic
Paris 8 ^{ème} - 87-89 rue La Boétie	409	Bureaux	Bio La Boétie
Paris 5 ^{ème} - 26 rue des Fossés Saint Jacques	516	Bureaux	Présidence Sorbonne Universités
La Défense (92) - Tour Franklin	375	Bureaux	Evergreen Shipping Agency
Paris 13 ^{ème} - 69-71 rue de Chevaleret	439	Bureaux	Alliadis
Autres	7 900		25 locataires
TOTAL	30 708		41 locataires

Les principales libérations de l'année 2018 concernent les immeubles en cours de restructuration : le cabinet Deloitte au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, sept locataires du 43-45 avenue Kléber à Paris 16^{ème}, Brink's France au 49-53 rue de Provence à Paris 9^{ème}. Bureau Veritas a quitté les locaux de la rue de Villiers à Levallois en juin 2018. L'immeuble est en cours d'arbitrage : une promesse de vente a été signée en décembre 2018. Le bail avec Yves Saint Laurent (rue d'Artois à Paris 8^{ème}) a pris fin au 31 décembre 2018, mais il sera remplacé dès le 1^{er} janvier 2019 par une convention d'occupation de courte durée (huit mois) avec Christie's.

LES PRINCIPALES LOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS EN 2018

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant plus de 11 000 m² de bureaux et commerces, et l'arrivée de 26 locataires.

PRINCIPALES LOCATIONS

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataire
Paris 8 ^{ème} - 4 avenue Velasquez	1 602	Bureaux	Dechin
Saint-Cloud (92) - 26 Quai Carnot	3 037	Bureaux	Cibail
Saint-Denis (93) - Portes de France	731	Bureaux	Electrolux France
Paris 8 ^{ème} - 79 rue La Boétie	545	Bureaux	Javista
Levallois (92) - 68 rue Marjolin	771	Bureaux	7IS
Boulogne- Billancourt (92) - 19 rue du Dôme	773	Bureaux	Groupe Idyle
Saint-Denis (93) - Portes de France	805	Bureaux	Cision
Boulogne- Billancourt (92) - 696 rue Yves Kermen	729	Bureaux	Alti Relations Clients
Levallois (92) - 68 rue Marjolin	736	Bureaux	Sollan France
Paris 5 ^{ème} - 26 rue des Fossés	520	Bureaux	CNRS
Saint Jacques			
Autres	4 111		16 locataires
TOTAL	11 497		26 locataires

L'immeuble de l'avenue Velasquez à Paris 8^{ème} a été livré au 2^{ème} trimestre 2018, et a été pris à bail par l'étude notariale Dechin, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 7 ans.

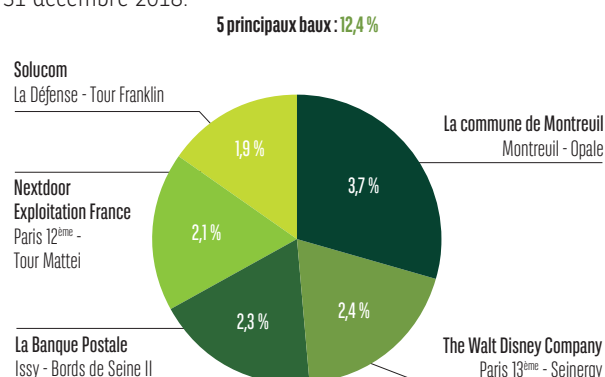
Au 26, Quai Carnot à Saint-Cloud (92), Fidelia Assistance a renouvelé son bail de 9 ans fermes, sans changement de loyer, à compter du 1^{er} janvier 2018, et a immédiatement transféré le bail à Cibail, GIE créé par Covea.

Aux Portes de France à Saint-Denis (93), à la suite du départ de Cegelec du bâtiment nord au 31 décembre 2017, des relocations sont intervenues en 2018 : 3 étages pris à bail par Electrolux France et 3 étages par Cision. Les deux étages bas sont en cours de commercialisation.

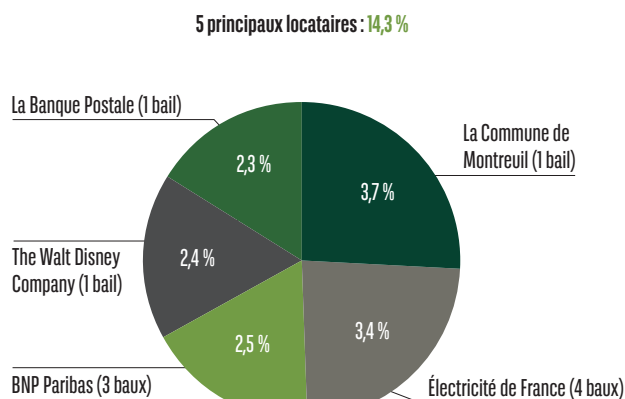
Par ailleurs, à la suite des locations aux sociétés 7IS et Sollan France sur l'actif rue Marjolin à Levallois, et aux sociétés Ydile et Elekta sur l'actif rue du Dôme à Boulogne, le taux d'occupation brut atteint 75 % sur le premier actif et 100 % sur le second actif.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Les cinq principaux baux représentent 12,4 % des loyers au 31 décembre 2018.



Certains locataires sont titulaires de plusieurs baux, qui peuvent concerner des actifs différents. Les cinq principaux locataires représentent 14,3 % des loyers au 31 décembre 2018. Il s'agit de signatures de premier ordre (notations Intuiz Altares¹ comprises entre 14/20 et 20/20).



PERCEPTIONS DES LOYERS - DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES DOUTEUSES

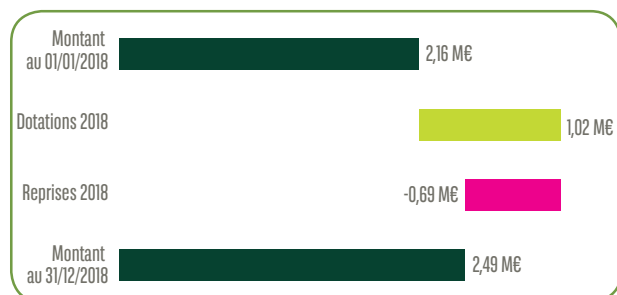
Les dépréciations de créances douteuses passent de 2,16 M€ au 31 décembre 2017 à 2,49 M€ au 31 décembre 2018 (soit 2 % des produits locatifs).

Les variations comprennent :

- 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 -0,59 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2017) ;
- des reprises de dépréciation de -0,10 M€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2018.

¹ Notations Intuiz Altares : score reflétant le risque de défaillance d'une société.

DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES (M€)



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -0,43 M€ en 2018.

Le principal impayé et contentieux locatif, en stock, concerne le dossier suivant :

- Paris 17^{ème} - 31-37, avenue de Wagram (0,90 M€ de dépréciation) : Le locataire a libéré les locaux en 2010 dans une situation d'impayés. Ce dernier a fait l'objet d'un jugement de mise en liquidation judiciaire au mois de juillet 2011. La Cour de Cassation a confirmé l'arrêt rendu par la Cour d'Appel en faveur de la SCPI. Le liquidateur doit procéder à la répartition de la transaction homologuée. La créance s'élève à 0,90 M€ HT au 31 décembre 2018 et reste intégralement dépréciée (absence d'évolution en 2018).

Les autres dossiers sont individuellement non significatifs (1,6 M€ de dépréciations).

ENDETTEMENT ET LEVIER

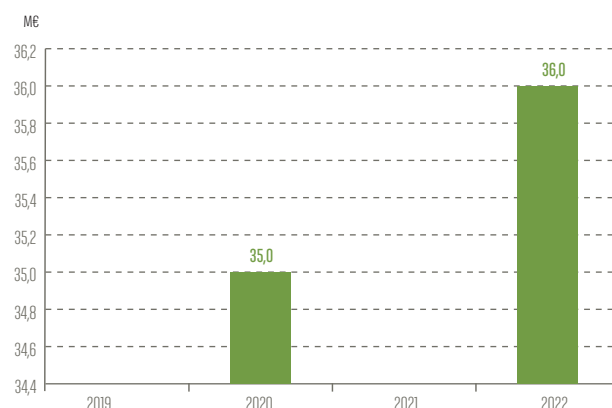
Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des Associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

Les limites maximales votées lors de l'assemblée générale du 21 juin 2018 ont été fixées à 15 % de la valeur de réalisation pour les emprunts à moyen et long terme et à 10 % de la valeur de réalisation pour les emprunts relais.

Le montant total des emprunts bancaires s'élève à 71 M€ au 31 décembre 2018, soit 4,7 % de la valeur de réalisation. Pour rappel, l'endettement s'élevait à 100,3 M€ au 31 décembre 2017. L'emprunt de 29,3 M€ souscrit auprès de BNP Paribas est arrivé à échéance le 25 septembre 2018 et a été remboursé à cette date.

Au 31 décembre 2018, la durée moyenne résiduelle des emprunts s'élève à 2,8 ans et l'échéancier des emprunts se présente de la manière suivante :

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS (M€)



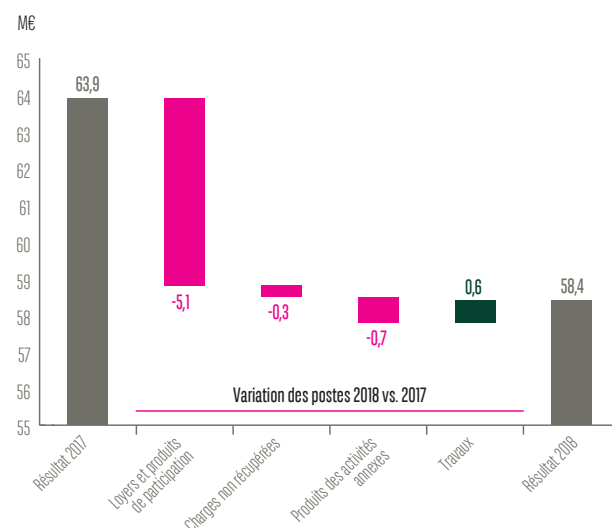
Au cours de l'exercice 2018, le coût moyen de la dette s'est élevé à 1,27 % par an.

Au 31 décembre 2018, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 100 % selon la méthode brute et à 105 % selon la méthode de l'engagement.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net d'Accès Valeur Pierre passe de 63,9 M€ (27,24 €/part) en 2017 à 58,4 M€ (24,92 €/part) en 2018. Cette baisse de 5,4 M€ (-2,32 €/part) se décompose de la manière suivante :



Loyers et produits de participation

les revenus (loyers nets des actifs détenus directement et produits de participation, liés aux immeubles Bords de Seine 2 et Immosiris) passent de 77,3 M€ en 2017 à 72,2 M€ en 2018 (-5,1 M€). Cette baisse de 5,1 M€ s'explique par les libérations significatives évoquées précédemment.

Charges non récupérées

Du fait de la vacance, les charges non récupérées augmentent de 0,3 M€ et passent à 3,2 M€ en 2018.

Produits des activités annexes

Ils passent de 2,4 M€ en 2017 à 1,7 M€ en 2018. Ils comprennent notamment les indemnités d'occupation précaire du 43-45 avenue Kléber, qui ont pris fin en avril / mai 2018.

Travaux

L'impact résultat des travaux passe de 1,5 M€ en 2017 à 0,9 M€ (1,3 M€ de travaux réalisés et -0,4 M€ de reprise nette de provision) en 2018. L'année 2017 avait été marquée par des ravalements de façades significatifs sur les immeubles situés rue des colonnes du Trône (Paris 12^{ème}) et boulevard des Italiens (Paris 9^{ème}).

DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2018 de 24,92 €/part a été partiellement distribué sous la forme de quatre acomptes sur dividendes d'un montant global de 24,00 €/part.

DISTRIBUTION 2018 (€/part)

Distribution courante	24,00 €
Dont	
• Revenus de produits financier	0,15177 €
• Revenus de valeurs mobilières*	1,37688 €
• Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	0,26293 €
• Prélèvements obligatoires à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR**	0,19566 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	- €

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

**Sauf cas de dispense justifié.

Ainsi, la performance globale d'Accès Valeur Pierre comprend :

- 4,44 % de DVM en 2018 (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire), contre 4,36 % en 2017.
- -1,88 % de VPM en 2018 (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2017 et le prix moyen acheteur 2018 sur le marché secondaire), contre 6,37 % en 2017.



Avenue Victor Hugo - Paris 16^{ème}

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2018 (nominal de la part : 229 €)

Montant	536 855 921 €
Nombre de parts	2 344 349
Nombre d'associés	26 014

Transactions réalisées en 2018

Nombre de parts échangées	63 535
Prix d'exécution moyen	492 €

Ordres en cours au 31/12/2018

Nombre de parts à la vente	3 984
En % du nombre total de parts	0,17 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Le prix d'exécution moyen par part est passé de 502 € en 2017 à 492 € en 2018, soit une baisse de 1,88 %. Le prix d'exécution à fin 2018 s'établit à 490 € par part soit une baisse de -2,36 % par rapport à fin 2017.

Au cours de l'année 2018, le nombre de parts échangées est de 63 535 parts soit 2,7 % du nombre total de parts, un chiffre en hausse de 44 % qui illustre une bonne dynamique sur ce marché.

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)
2014	55 362	2,4	NS	4 607	1 034 363 €
2015	82 679	3,5	NS	1 209	1 457 615 €
2016	67 531	2,9	NS	145	1 336 170 €
2017	44 246	1,9	NS	7 292	890 541 €
2018	63 535	2,7	NS	3 984	1 240 028 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	435 €	450 €	453,55 €	486,34 €	501,82 €
Prix d'exécution moyen annuel	447 €	452 €	472 €	502 €	492 €
Prix acheteur moyen correspondant	491 €	496 €	518 €	551 €	541 €
Dividende versé au titre de l'année	25,20 €	25,20 € ⁽¹⁾	24,50 € ⁽²⁾	24,00 € ⁽³⁾	24,00 €
Rentabilité de la part en % ⁽⁴⁾	5,13 %	5,08 %	4,72 %	4,36 %	4,44 %
Report à nouveau cumulé par part	6,46 €	7,87 €	10,50 €	20,89 €	21,82 €

(1) Comprend un montant de 2,00€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, versée dans les conditions décidées en assemblée du 18 juin 2015.

(2) Comprend un montant de 2,00€ par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées, versée dans les conditions décidées en assemblée du 24 juin 2016.

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

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

➤ ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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

- nomination de cinq membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- autorisation d'endettement dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais.
- assouplissement de la stratégie d'investissement afin de permettre l'acquisition, à titre accessoire, d'immeubles mixtes, contenant des surfaces à usage d'habitation, en limitant la part du résidentiel à 5 % (en valeur vénale) du patrimoine global de la SCPI (Résolution proposée à l'assemblée générale extraordinaire).
- rémunération de la société de gestion au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux, pour un montant HT maximal égal à 3 % du montant TTC des travaux réalisés (Résolution proposée à l'assemblée générale extraordinaire).

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

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	32,91	100,21	32,22	97,05	31,62	96,40	31,63	95,21	29,61	95,39
Produits financiers avant prélèvement libératoires	-0,07	-0,21	0,98	2,95	1,18	3,60	1,59	4,79	1,43	4,61
TOTAL	32,84	100,00	33,20	100,00	32,80	100,00	33,22	100,00	31,04	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,19	9,72	3,03	9,11	3,03	9,25	3,09	9,30	3,04	9,79
Autres frais de gestion	1,76	5,35	1,81	5,46	1,83	5,59	1,71	5,15	1,64	5,28
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,46	10,55	2,15	6,49	1,39	4,24	0,77	2,32	0,65	2,09
Charges locatives non récupérées	0,84	2,57	0,98	2,96	0,80	2,44	0,49	1,48	0,74	2,38
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,25	28,19	7,97	24,02	7,05	21,52	6,06	18,25	6,07	19,54
Amortissements nets										
patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
pour travaux	-0,63	-1,92	0,43	1,31	1,12	3,43	-0,31	-0,93	-0,17	-0,55
autres ⁽²⁾	0,31	0,96	0,19	0,57	-0,50	-1,52	0,23	0,69	0,22	0,71
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,32	-0,96	0,62	1,88	0,62	1,91	-0,08	-0,24	0,05	0,16
TOTAL CHARGES	8,93	27,23	8,59	25,90	7,67	23,43	5,98	18,01	6,12	19,70
RÉSULTAT COURANT	23,91	72,77	24,61	74,10	25,13	76,57	27,24	81,99	24,92	80,30
Variation du report à nouveau	-1,29	-3,94	1,41	4,25	2,63	8,03	8,54	25,71	0,92	2,96
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-	-	2,00	-	2,00	-	5,30	-	-	-
Revenus distribués										
avant prélèvement	25,20	76,71	23,20	69,85	22,50	68,54	18,70	56,28	24,00	77,34
après prélèvement	25,14	76,56	23,15	69,73	21,57	65,77	17,99	54,15	23,54	75,84

(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 2018 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	469 475,95	100 186,96	129 471,22	32 676,12	908,43	306 420,18
Nombre Factures	277					
% des achats de l'exercice	1,76 %	0,38 %	0,49 %	0,12 %	0,00 %	1,15 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant	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	469 475,95	100 186,96	129 471,22	32 676,12	908,43	306 420,18
Nombre Factures	277					
% des achats de l'exercice	1,76 %	0,38 %	0,49 %	0,12 %	0,00 %	1,15 %

Les dettes sont exprimées TTC.

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 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	5 196 526,03	0,00	813 526,05	114 560,83	602 653,64	3 665 785,51
Nombre Factures	1 330					
% du CA de l'exercice	5,74 %	0,00 %	0,90 %	0,13 %	0,67 %	4,05 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant	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	5 196 526,03	0,00	813 526,05	114 560,83	602 653,64	3 665 785,51
Nombre Factures	1 330					
% du CA de l'exercice	5,74 %	0,00 %	0,90 %	0,13 %	0,67 %	4,05 %

Les créances sont exprimées TTC.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immeubles	1 153 148 938,96
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	97 376 745,60
Valeur nette des autres actifs	-43 811 482,65
Valeur comptable	1 206 714 201,91

SOIT POUR UNE PART :

514,73

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 422 676 120,00
Valeur vénale des participations (expertise)	80 916 180,00
Valeur avance sur comptes courants	36 701 745,60
Valeur nette des autres actifs	-43 811 482,65
Valeur de réalisation	1 496 482 562,95

SOIT POUR UNE PART :

638,34

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

Valeur de réalisation	1 496 482 562,95
Frais d'acquisition	102 833 665,50
• sur immeubles	98 787 856,50
• sur titres	4 045 809,00
Commission de souscription	218 088 576,61
Valeur de reconstitution	1 817 404 805,06

SOIT POUR UNE PART :

775,23

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2018
+ 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)	-1 255 171 000,32	25 932 404,87	-1 229 238 595,45
+ +/- Values sur cessions d'immeubles	-3 337 419,20	-5 795 129,88	-9 132 549,08
- Agencements	-19 702 288,39	-758 953,57	-20 461 241,96
SOLDE	-113 529 796,57	19 378 321,42	-94 151 475,15



LE CONTRÔLE INTERNE

ET LA GESTION DES RISQUES

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, les codes de déontologie du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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



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

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DU 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 sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plan d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.

La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de "Points de surveillance fondamentaux" ("PSF"). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne ("CCI") se tenant à une fréquence à minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

LA FONCTION DE GESTION DES RISQUES, COMPRENANT LE CONTRÔLE DU RISQUE OPÉRATIONNEL :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ces principales missions sont les suivantes :

- s'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
- 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 ;
- rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2018 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 :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle.

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

- contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
- assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
- 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. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :

- **l'inspection Générale du groupe BNP Paribas** qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
- **les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate** rattachés à l'inspection Générale.

L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :

- **des missions standards répondant à trois objectifs :**
 - audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
 - audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
 - audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.
- **des missions spécifiques :** l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

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 (GFA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés. Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque. BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2018 a représenté 11 888 456 € pour un effectif moyen de 172 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33 % (28 % en rémunération fixe et 56 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Yves Pernot,
Président du Conseil
de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2018, 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 :

STRATÉGIE DE LA SCPI

Nous vous rappelons que la stratégie de la SCPI s'articule autour des axes suivants :

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

En 2018, deux actifs ont été cédés : un plateau vacant détenu en copropriété et situé avenue Hoche à Paris et un immeuble de grande taille situé à Montévrain, en seconde couronne parisienne. Les prix de vente sont supérieurs aux dernières valeurs d'expertise et aux valeurs nettes comptables.

À la suite de départs de locataires, des travaux de restructuration et de création de valeur ont démarré cette année, notamment sur les immeubles situés avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine et rue Vaneau à Paris 7^{ème}.

Ces opérations de restructuration font l'objet d'un suivi attentif par le conseil de surveillance. Les membres du conseil s'assurent que les travaux d'investissement soient créateurs de valeur et échangent régulièrement avec la société de gestion sur l'avancement administratif, technique et commercial des projets. Le projet de Neuilly-sur-Seine a notamment été présenté en détail au conseil de surveillance, qui a visité l'immeuble en novembre 2018.

Afin de donner des moyens pour réaliser la transformation nécessaire du patrimoine de notre SCPI, le Conseil émet un avis favorable sur les deux points suivants :

- une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux, qui sera limitée à 3,0 % HT (TVA en sus au taux en vigueur) du montant des travaux TTC réalisés.
- une autorisation d'endettement total (emprunt long terme et crédit relais) limité à 25 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits relais. Le conseil signale que les investissements et opérations à réaliser nécessitent la mise en place d'une gestion de trésorerie et d'une optimisation des flux afin de limiter le recours à l'endettement de court terme.

Par ailleurs, le conseil de surveillance émet un avis favorable pour assouplir la politique d'investissement de la SCPI, afin de permettre l'acquisition, à titre accessoire, d'immeubles mixtes, contenant des surfaces à usage d'habitation, en limitant la part du résidentiel à 5 % (en valeur vénale) du patrimoine global de la SCPI.

VALEURS DE LA SCPI

La progression des valeurs d'expertise, portée en particulier par la forte augmentation de la valeur des actifs en transformation, souligne l'impact positif des projets de restructuration en cours. En 2018, la hausse de la valeur de réalisation atteint 2,7 %.

Avec une distribution stable à 24 € par part, le taux de distribution sur la valeur de marché atteint 4,44 % en 2018, ce qui est dans la moyenne des SCPI de bureaux.

Sur le marché des parts, le prix d'exécution moyen 2018 est en revanche en baisse de 1,8 % par rapport au prix d'exécution moyen 2017.

PERSPECTIVES 2019

Cette année sera principalement marquée par les travaux structurants sur cinq opérations représentant environ 24 000 m² et 14% de notre patrimoine (en valeur vénale).

Ces travaux ont été longuement préparés, d'un point de vue technique, administratif et financier. Ils constituent des opportunités de croissance appréciable des loyers et des valeurs vénales.

FONCTIONNEMENT ET RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Conformément aux statuts, les mandats de cinq membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale. Les cinq membres sortants (Messieurs François Dezert et Yves Pernot, la SCI AVIP SCPI Sélection, représentée par Monsieur Pierre-Yves Boulvert, la SCI C & Couturier, représentée par Monsieur Christophe Couturier, et Cardif Assurance Vie, représentée par Madame Nathalie Robin) sollicitent leur renouvellement. Le conseil de surveillance les remercie pour leur implication dans la vie de votre SCPI et la défense des porteurs de parts et émet un avis favorable aux résolutions les concernant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Votre conseil de surveillance.



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACCES VALEUR PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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 12 avril 2019
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 2018

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous 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 2018.

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 2018, un montant de 7 123 652,50 €.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion BNP Paribas REIM France, afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la S.C.P.I.) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la S.C.P.I., une commission de cession assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la S.C.P.I. et calculée comme indiquée ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la S.C.P.I. au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5 %	2,5 % hors taxes
Produit des ventes > à 3,5 % et ≤ à 10 %	2,25 % hors taxes
Produit des ventes > à 10 % avec un maximum légal de 15 %	2 % hors taxes

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

- si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de 901 051,58 €.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial pour l'immeuble L'Européen, situé à Rueil Malmaison (92), avec une date d'effet au 12 juillet 2015.
À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 1 086 151,48 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2018.
- 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 1 008 860,82 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2018.

Emprunts

- Prêt bancaire d'un montant de 29 288 740 € en date du 25 septembre 2015 pour une durée de 36 mois au taux Euribor 3 Mois Moyen Mensuel majoré d'une marge de 0,90 %.
Ce prêt a été conclu dans le cadre de l'acquisition de 20 % d'un actif immobilier situé à Saint-Denis (93) – 6, 8 et 10 avenue du Stade de France.

Au titre de l'exercice 2018, les intérêts supportés s'élèvent à 195 502,34 € et le capital a été intégralement remboursé le 25 septembre 2018.

Paris La Défense, le 12 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 153 533 591,96	1 422 676 120,00	1 178 707 043,26	1 402 220 100,00
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	1 153 419 691,96	1 422 562 220,00	1 178 432 043,26	1 401 945 100,00
Immobilisations en cours	113 900,00	113 900,00	275 000,00	275 000,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-384 653,00		-792 968,40	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-384 653,00		-792 968,40	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	60 675 000,00	80 916 180,00	60 675 000,00	82 675 755,00
Immobilisations financières contrôlées	60 675 000,00	80 916 180,00	60 675 000,00	82 675 755,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 213 823 938,96	1 503 592 300,00	1 238 589 074,86	1 484 895 855,00
II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	36 701 745,60	36 701 745,60	35 645 941,96	35 645 941,96
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	36 701 745,60	36 701 745,60	35 645 941,96	35 645 941,96
III ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	658 535,27	658 535,27	691 645,04	691 645,04
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	658 535,27	658 535,27	691 645,04	691 645,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	34 318 000,64	34 318 000,64	38 292 436,09	38 292 436,09
Locataires et comptes rattachés	10 979 389,25	10 979 389,25	6 928 448,83	6 928 448,83
Locataires douteux	3 436 709,93	3 436 709,93	3 132 286,49	3 132 286,49
Dépréciations des créances douteuses	-2 487 714,52	-2 487 714,52	-2 157 693,35	-2 157 693,35
Autres créances	22 410 711,20	22 410 711,20	30 415 389,98	30 415 389,98
Avances et acomptes versés sur commande	17 394,06	17 394,06	2 334,08	2 334,08
Fournisseurs débiteurs	806 842,40	806 842,40	82 919,22	82 919,22
Fournisseurs, avoirs à recevoir	23 783,37	23 783,37	16 314,62	16 314,62
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	2 318 552,46	2 318 552,46	1 887 969,44	1 887 969,44
Débiteurs divers	19 244 138,91	19 244 138,91	28 425 852,62	28 425 852,62
Provision pour dépréciations des créances	-21 095,22	-21 095,22	-25 995,86	-25 995,86

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	65 609 877,03	65 609 877,03	71 553 630,33	71 553 630,33
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	65 609 877,03	65 609 877,03	71 553 630,33	71 553 630,33
TOTAL III	100 586 412,94	100 586 412,94	110 537 711,46	110 537 711,46
IV PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-247 319,00	-247 319,00	-162 361,36	-162 361,36
DETTES	-144 180 392,70	-144 180 392,70	-174 329 345,27	-174 329 345,27
Dettes financières	-85 198 747,01	-85 198 747,01	-114 715 451,69	-114 715 451,69
Dettes d'exploitation	-1 227 636,58	-1 227 636,58	-1 310 687,73	-1 310 687,73
Dettes diverses	-57 754 009,11	-57 754 009,11	-58 303 205,85	-58 303 205,85
<i>Dettes fiscales</i>	-2 063 322,99	-2 063 322,99	-2 657 661,40	-2 657 661,40
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-323 382,82	-323 382,82	-1 336 368,89	-1 336 368,89
<i>Locataires créditeurs</i>	-16 382 705,32	-16 382 705,32	-12 068 050,78	-12 068 050,78
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-16 794 360,66	-16 794 360,66	-16 600 322,94	-16 600 322,94
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	-22 190 237,32	-22 190 237,32	-25 640 801,84	-25 640 801,84
TOTAL IV	-144 427 711,70	-144 427 711,70	-174 491 706,63	-174 491 706,63
V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	163 745,46	163 745,46	356 272,89	356 272,89
Produits constatés d'avance	-133 929,35	-133 929,35	-293 495,14	-293 495,14
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	29 816,11	29 816,11	62 777,75	62 777,75
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 206 714 201,91		1 210 343 799,40	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 496 482 562,95		1 456 650 579,54

➤ 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 VALEURS RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-3 337 419,20		-5 795 129,88	-9 132 549,08
RÉSERVES	23 248,47			23 248,47
REPORT À NOUVEAU	28 950 202,60	20 026 856,19		48 977 058,79
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	20 026 856,19	-20 026 856,19	2 165 532,39	2 165 532,39
Résultat de l'exercice	63 866 182,49	-63 866 182,49	58 429 908,39	58 429 908,39
Acomptes sur distribution	-43 839 326,30	43 839 326,30	-56 264 376,00	-56 264 376,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 210 343 799,40		-3 629 597,49	1 206 714 201,91

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

Au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2017

PRODUITS IMMOBILIERS	96 284 955,37	96 375 118,96
LOYERS	67 468 083,55	72 061 566,83
PRODUITS ANNEXES	1 735 656,58	2 389 191,17
Produits annexes	1 546 757,45	2 342 445,39
Autres produits de gestion courante	188 899,13	46 745,78
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	9 045,00	18 804,99
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	4 639 515,60	5 203 793,10
REPRISES DE PROVISIONS	1 173 369,21	1 706 636,40
Reprises sur provisions pour gros entretiens	485 246,00	1 288 708,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	688 123,21	417 928,40
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	6 177 062,89	5 989 949,23
Primes d'assurance	68 013,89	73 834,23
Taxes foncières	3 482 675,37	3 619 896,61
Taxes sur les bureaux	2 626 373,63	2 296 218,39
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	15 082 222,54	9 005 177,24
Taxes locatives	896 179,64	983 953,45
Charges locatives	14 186 042,90	8 021 223,79
CHARGES IMMOBILIÈRES	27 844 686,65	22 393 097,94
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	21 259 285,43	14 995 126,47
Primes d'assurance	68 013,89	73 834,23
Taxes foncières	3 482 675,37	3 619 896,61
Taxes sur les bureaux	2 626 373,63	2 296 218,39
Taxes locatives	896 179,64	983 953,45
Charges locatives	14 186 042,90	8 021 223,79
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 266 808,79	1 707 974,53
Entretiens, réparations	1 484 544,23	1 305 483,62
Travaux refacturables	-217 735,44	402 490,91
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	45 169,40	509 302,68
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 178 348,05	3 785 714,14
SERVICES EXTERIEURS	1 762 570,01	1 189 242,63
Loyer bail à construction	118 560,97	117 098,13
Charges locatives non récupérées	1 617 529,93	1 032 844,16
Primes d'assurance	26 479,11	39 300,34
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	847 574,54	587 957,95
Commissions et honoraires	805 024,56	510 557,44
Frais de contentieux	37 500,98	77 400,51
Publicité, insertions	5 049,00	
Diverses autres charges immobilières		
IMPOTS ET TAXES	1 568 203,50	2 008 513,56
Impôts fonciers	859 281,03	1 066 558,39
Taxes locatives	159 927,13	153 584,93
Taxes sur les bureaux	526 841,30	786 732,82
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	22 154,04	1 637,42
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	76 930,60	561 968,40
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 018 144,38	833 011,72
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 018 144,38	833 011,72
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	68 440 268,72	73 982 021,02

Au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2017

PRODUITS D'EXPLOITATION	1 089 408,80	628 573,45
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	25 995,86	11 827,83
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	162 361,36	
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	901 051,58	616 745,62
CHARGES D'EXPLOITATION	9 806 202,53	9 372 220,26
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	8 024 704,08	7 853 124,23
Commission de gestion	7 123 652,50	7 236 378,61
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	901 051,58	616 745,62
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 131 151,66	1 107 385,35
Services extérieurs	230 197,76	232 767,03
Honoraires	167 161,00	159 850,32
Frais d'actes		
Services bancaires	50 655,23	59 244,73
Cotisations et contributions	12 381,53	13 671,98
Impôts et taxes	900 953,90	874 618,32
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	898 550,00	871 625,00
TVA non récupérable	2 403,90	2 993,32
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	381 932,57	319 710,68
Frais de tenue de conseils et assemblées	251 615,90	247 096,50
Pertes sur créances irrécouvrables	109 591,56	40 614,13
Autres charges de gestion courante	20 725,11	32 000,05
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	268 414,22	92 000,00
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	21 095,22	
Dotations aux provisions pour risques et charges	247 319,00	92 000,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-8 716 793,73	-8 743 646,81
PRODUITS FINANCIERS	598,33	7 596,37
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	598,33	4 200,00
Autres produits financiers		3 396,37
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	1 295 311,12	1 483 880,70
Charges d'intérêts des emprunts	1 284 345,24	1 483 740,77
Charges d'intérêts des comptes courants	10 965,88	139,93
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-1 294 712,79	-1 476 284,33
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 197,39	104 143,04
Produits exceptionnels	1 197,39	104 143,04
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	51,20	50,43
Charges exceptionnelles	51,20	50,43
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 146,19	104 092,61
TOTAL DES PRODUITS	97 376 159,89	97 115 431,82
TOTAL DES CHARGES	38 946 251,50	33 249 249,33
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	58 429 908,39	63 866 182,49

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 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

En 2018, 67,50 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

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

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

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

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS 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.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions 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 2018).

Le taux appliqué en 2018 est de 8,80 % 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

Sur les ventes

31 décembre de l'année précédente

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

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.



► INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 172 509 705,14	15 568 767,26	275 000,00	40 912 112,91	1 147 441 359,49
Frais d'acquisitions	5 922 338,12	65 294,35		9 300,00	5 978 332,47
Immobilisations en cours	275 000,00	113 900,00	-275 000,00		113 900,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	1 178 707 043,26	15 747 961,61	0,00	40 921 412,91	1 153 533 591,96
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 178 707 043,26	15 747 961,61	0,00	40 921 412,91	1 153 533 591,96
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	60 675 000,00				60 675 000,00
Société civile immobilière					
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	35 645 941,96	1 411 605,60		355 801,96	36 701 745,60
TOTAL	96 320 941,96	1 411 605,60	0,00	355 801,96	97 376 745,60
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 275 027 985,22	17 159 567,21	0,00	41 277 214,87	1 250 910 337,56

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 061 412 198,82	1 283 277 220,00	1 086 424 550,12	1 265 395 100,00
Commerces	83 667 493,14	132 975 000,00	83 667 493,14	129 750 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	8 340 000,00	6 310 000,00	8 340 000,00	6 800 000,00
TOTAL	1 153 419 691,96	1 422 562 220,00	1 178 432 043,26	1 401 945 100,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces	113 900,00	113 900,00	275 000,00	275 000,00
TOTAL	113 900,00	113 900,00	275 000,00	275 000,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	60 675 000,00	80 916 180,00	60 675 000,00	82 675 755,00
TOTAL	60 675 000,00	80 916 180,00	60 675 000,00	82 675 755,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 214 208 591,96	1 503 592 300,00	1 239 382 043,26	1 484 895 855,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Provision 2018
Dépenses prévisionnelles sur 2018	485 246,00				485 246,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	307 722,40		76 930,60			384 653,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00					0,00
TOTAL GÉNÉRAL	792 968,40	0,00	76 930,60	0,00	485 246,00	384 653,00

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

Désignation	SPPICAV REAL ACCESS FUND			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	50 590 986,82	115 829 719,09	50 590 986,82	116 201 119,12
Dettes		-36 729 125,97		-35 666 592,00
Autres actifs				
Disponibilités	10 084 013,18	1 815 586,87	10 084 013,18	2 141 227,87
Autres passifs				
TOTAL	60 675 000,00	80 916 180,00	60 675 000,00	82 675 755,00
Compte Courant	36 701 745,60	36 701 745,60	35 645 941,96	35 645 941,96
TOTAL	36 701 745,60	36 701 745,60	35 645 941,96	35 645 941,96
TOTAL GÉNÉRAL	97 376 745,60	117 617 925,60	96 320 941,96	118 321 696,96

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV REAL ACCESS FUND	60 675 000,00	80 916 180,00	161 084 657,23	6 238 806,28	161 837 645,33	50,00 %
TOTAL	60 675 000,00	80 916 180,00	161 084 657,23	6 238 806,28	161 837 645,33	50,00%

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	658 535,27	691 645,04
TOTAL	658 535,27	691 645,04

Détail des dettes financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Emprunts contractés par la SCPI	71 087 839,04	100 385 343,09
Dépôts de garantie versés	14 110 907,97	14 330 108,60
TOTAL	85 198 747,01	114 715 451,69

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	36 701 745,60	36 701 745,60				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	36 701 745,60	36 701 745,60	0,00	0,00	0,00	0,00

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2017
17-31 quai Panhard et Levassor Paris	LE CREDIT LYONNAIS 84 mois	15/09/15	15/09/22	1,80 %	36 000 000,00	36 000 000,00	36 000 000,00
Les Portes de France Saint-Denis	BNP Paribas 36 mois	25/09/15	25/09/18	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel +0,90 % ⁽²⁾	29 288 740,00	29 288 740,00	0,00
SPPICAV REAF SAS Immosiris	LE CREDIT LYONNAIS 60 mois	10/11/15	10/11/20	1,25 %	35 000 000,00	35 000 000,00	35 000 000,00
TOTAL							71 000 000,00
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS							87 839,04
TOTAL GÉNÉRAL							71 087 839,04

(1) Euribor : Euro interbank offered rate. - 0,309 % au 31 décembre 2018.

(2) L'emprunt fait l'objet d'une marge au taux de 0,906 % par an.

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

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2018
Avances et acomptes versés sur commande	17 394,06
Fournisseurs débiteurs	806 842,40
Fournisseurs, avoirs à recevoir	23 783,37
Créances fiscales	2 318 552,46
Appels de charges syndics et ADB	18 361 156,76
Charges avancées en attente de remboursement	591 903,11
Quote part Indivisaire à recevoir	291 079,04
TOTAL	22 410 711,20

Détail des dettes diverses**Au 31/12/2018**

Dettes fiscales	2 063 322,99
Fournisseurs d'immobilisation	323 382,82
Locataires créditeurs	16 382 705,32
Associés / Dividendes à payer	16 794 360,66
Acomptes sur charges refacturées	18 361 156,76
Compte d'attente "marché des parts"	3 247 762,78
Quote part Indivisaire à reverser	567 344,33
Impôt sur plus-values à régulariser	1 060,68
Créditeurs divers	11 391,69
Dépôts de garantie des locataires sortis	1 521,08
TOTAL	57 754 009,11

► 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 2017	536 855 921,00
----------------------------------	-----------------------

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	536 855 921,00
----------------------------------	-----------------------

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	692 899 102,20
----------------------------------	-----------------------

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	692 899 102,20
----------------------------------	-----------------------

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	-65 074 111,86
----------------------------------	-----------------------

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-65 074 111,86
----------------------------------	-----------------------



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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	-3 337 419,20
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	3 038 503,81
Régularisation Impôt sur plus-values	8 694,93
Paris 4 avenue Hoche	848 349,67
Montevrain "Le Citalys" Z.A.C. de Montevrain - Val d'Europe	2 349 847,81
Neuilly-sur-Seine 185, avenue Charles de Gaulle (échanges de lots)	-168 388,60
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-8 833 633,69
Remplacements ou renouvellements de la période	-8 833 633,69
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	
Néant	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-9 132 549,08

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	63 866 182,49
Report à nouveau 2016	28 950 202,60
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	92 816 385,09
Dividende versé	-43 839 326,30
REPORT À NOUVEAU 2017	48 977 058,79

► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	177 410,40	170 584,01
Conseil de surveillance, remboursement de frais	16 144,10	15 257,90
Conseil de surveillance, assurance	1 061,40	4 254,59
Jetons de présence	57 000,00	57 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	102 620,85	35 978,56
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	6 970,71	4 635,57
Autres charges de gestion courante	20 725,11	32 000,05
TOTAL	381 932,57	319 710,68

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	1 214 007,56	161 194,09
Indemnités d'occupation	177 122,94	1 278 975,78
Indemnités de remise en état	286 639,50	278 000,00
Travaux refacturés	-217 735,44	402 490,91
Indemnités assurances	32 909,14	
Indemnités diverses	94 589,66	221 784,61
Intérêts de retard locataires	-40 775,91	
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires 2017 Saint-Herblain "Le Nadir"	24 198,88	28 489,96
Produits annexes perçus	163 700,14	17 455,65
Produits divers de gestion courante	1 000,11	800,17
TOTAL	1 735 656,58	2 389 191,17

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Honoraires sur cessions d'actifs immobiliers	9 045,00	18 804,99
TOTAL	9 045,00	18 804,99

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Commission sur cessions d'actifs immobiliers	901 051,58	616 745,62
TOTAL	901 051,58	616 745,62

DÉTAIL CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	598,33	7 596,37
TOTAL	598,33	7 596,37
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	10 965,88	139,93
Intérêts sur emprunts	1 284 345,24	1 483 740,77
TOTAL	1 295 311,12	1 483 880,70
RÉSULTAT FINANCIER	-1 294 712,79	-1 476 284,33

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2018

Au 31/12/2017

Produits exceptionnels

Dégrèvements de taxes foncières reçus	1 181,00	98 982,06
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		5 131,88
Produits divers	16,39	29,10
TOTAL	1 197,39	104 143,04

Charges exceptionnelles

Charges diverses	51,20	50,43
TOTAL	51,20	50,43

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 146,19	104 092,61
------------------------------	-----------------	-------------------

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails

Montants

Société de gestion : BNPP REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers	901 051,58
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	7 123 652,50
SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND	
Dividende encaissé	3 227 910,00
Nominal de l'avance en compte-courant	35 290 140,00
Intérêts versés / reçus	1 411 605,60
Souscriptions versées	

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir

Montants

Fournisseurs, avoirs à recevoir	23 783,37
Créances locataires et comptes rattachés	649 890,97
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	1 411 605,60
Créances fiscales	69 796,00
TOTAL	2 155 075,94

Charges à payer

Montants

Intérêts courus sur emprunts	87 839,04
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	867 930,55
Locataires avoirs à établir	1 331 027,59
Dettes fiscales	88 965,04
TOTAL	2 375 762,22

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2018
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	2 157 693,35	1 018 144,38	585 502,36	102 620,85	2 487 714,52
Dépréciation des créances diverses	25 995,86	21 095,22	25 000,00	995,86	21 095,22
Provisions pour risques et charges	162 361,36	247 319,00	87 763,41	74 597,95	247 319,00
Locataire La Croissanterie à Clichy 5, rue Olof Palme	70 361,36		70 361,36		0,00
Locataire Fidag à Paris 45, rue Lafayette	92 000,00		17 402,05	74 597,95	0,00
Locataire NAP à Charenton, 5 place des Marseillais		146 050,00			146 050,00
Restaurant inter entreprise à Rueil-Malmaison, 4 rue Joseph Monnier		100 000,00			100 000,00
Indemnité réparatrice à Nanterre, 21 rue des Trois Fontanot		1 269,00			1 269,00
TOTAL	2 346 050,57	1 286 558,60	698 265,77	178 214,66	2 756 128,74

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Montants

Hypothèques

Hypothèques à première demande en faveur du Crédit Lyonnais sur trois immeubles en promesses relatif à l'achat d'une quote part de 43,50 % de l'immeuble sis Paris 7, 25 quai Panhard et Levassor et sur deux autres immeubles en promesses relatif à l'achat par la SPPICAV REAF de 49 % de la SAS IMMOSIRIS, à hauteur de l'encours des prêts en principal majoré de 15 % au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

Cession Dailly

Cession Dailly des loyers non notifiée à titre de garantie relatif aux emprunts du Crédits Lyonnais sur les baux des immeubles sous promesses.

Covenants bancaires

La SCPI Acces Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts souscrits auprès du Crédit Lyonnais, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 20 %.
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 250 %.
- de Patrimoine (Valeur d'Expertise du patrimoine minimale) : > huit cent millions d'euros.

Promesses d'achats

Néant

Engagements reçus

Promesses de ventes

Levallois-Perret 66 rue de Villiers 15 400 000,00

Cautions

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

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (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 vénables 2017	2018
BUREAUX PARIS								
75001 Paris 3, place de Valois	01/01/2012	1 133	7 500 000			7 500 000		
75002 PARIS 15, boulevard des Italiens	01/01/2009	3 154	20 100 000			20 100 000		
75005 PARIS 26, rue des Fossés Saint-Jacques	01/01/2012	1 057	7 820 000			7 820 000		
75005 PARIS 68, boulevard Saint-Marcel 4, rue Scipion	01/01/2012	691	3 000 000			3 000 000		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/2009	2 014	14 400 000			14 400 000		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/2012	3 118	22 700 000		232 277	22 932 277		
75008 Paris 16, rue d'Artois	01/01/2012	1 716	16 000 000			16 000 000		
75008 PARIS 4, rue Velasquez	28/12/1982	1 603	3 353 878		817 531	4 171 409		
75008 PARIS 80, avenue Marceau	27/06/1985 01/01/2009 01/01/2012	1 164	1 417 776 2 100 000 4 400 000			7 917 776		
75008 PARIS 52, rue de Monceau	01/01/2009	1 576	11 100 000		1 900	11 101 900		
75008 PARIS 79, rue La Boétie	01/01/2009	1 741	12 200 000		120 836	12 320 836		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/2009	1 466	9 150 000			9 150 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht	01/01/2009 01/01/2012	619	3 000 000 1 600 000			4 600 000		
57,50 % en indivision de 1 077 m²								
75008 PARIS 4, avenue Hoche								
Vente en 2018								
75008 PARIS 30, avenue Franklin Roosevelt	01/01/2012	357	2 720 000		74 513	2 794 513		
75009 PARIS 6, boulevard des Capucines	17/04/1986	1 625	4 091 115	35	1 219 489	5 310 639		
75009 PARIS 49, rue de Provence	01/01/2009	1 279	6 500 000			6 500 000		
75009 PARIS 51-53, rue de Provence	01/01/2009	615	3 405 441	50 835		3 456 277		
42,54 % en indivision de 1 446 m²								
75009 PARIS 45, rue La Fayette 53, rue du faubourg Montmartre	01/01/2012	993	5 390 000		17 881	5 407 881		
75012 PARIS 31, rue des Colonnes du Trône	01/01/2012	1 243	8 000 000			8 000 000		
75012 Paris 205, rue de Bercy (TOUR MATTEI)	01/01/2012	9 664	52 100 000		2 767 102	54 867 102		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot	01/01/2012	688	4 386 000		186 520	4 572 520		
34 % en indivision de 2 025 m²								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables 2017	2018
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/1985	5 364	5 168 022		305 410	5 473 432		
75013 PARIS 58b, rue du Dessous- des-Berges	01/01/2009	4 144	16 000 000			16 000 000		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 72,50 % en indivision de 11 520 m²	30/09/2005 01/01/2009 01/01/2012 15/09/2015	8 352	3 428 260 15 660 000 4 662 000 33 560 250	58 750 2 216 601		59 585 861		
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/2012	749	5 100 000			5 100 000		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/2005 01/01/2009 01/01/2012 14/12/2018	4 740	10 953 413 9 450 100 12 023 180 499 680	86 355 9 000	2 323 126	35 344 854		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/2009 01/01/2012	1 705	8 640 000 4 460 000		40 498	13 140 498		
75016 PARIS 66, avenue Kléber	01/01/2012	300	1 870 000			1 870 000		
75016 PARIS 70, avenue Kléber	01/01/2012	608	4 320 000		10 912	4 330 912		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/1982 03/04/1992	1 287	2 673 422		630 565	3 303 988		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/1985	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	27/12/2001	1 580	8 746 762		622 624	9 369 386		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/2009	2 746	18 000 000		1 439 192	19 439 192		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/2009	1 970	12 770 000			12 770 000		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/2012	370	2 800 000			2 800 000		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/2012	2 013	13 400 000		110 911	13 510 911		
75016 Paris 10, place des Etats-Unis	01/01/2012	1 970	16 000 000			16 000 000		
75017 PARIS 2, rue Saint-Ferdinand	01/01/2009	1 235	7 400 000			7 400 000		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/2010 01/01/2012 17/12/2014	13 541	34 000 000 58 494 679 13 645 067	2 005 624 13 496 857 133	919 294	109 935 293		
75017 Paris 112-114, rue Cardinet	01/01/2012	4 460	19 700 000		33 881	19 733 881		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre 33 % en indivision de 1 836 m²	01/01/2012	606	2 277 000		13 010	2 290 010		
TOTAL BUREAUX PARIS		95 870	574 307 571	5 297 829	12 068 824	591 674 224	782 641 600	814 765 220
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/2016	65	3 898 650	92 751		3 991 401		
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/2016	137	5 971 350	141 051		6 112 401		
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/1986	1 319	17 242 365		215 363	17 457 728		

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 vénables 2017	2018
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/2012	640	3 400 000			3 400 000		
TOTAL COMMERCE PARIS		2 161	30 512 365	233 803	215 363	30 961 531	60 180 000	62 600 000

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

77144 MONTEVRAIN
"Le Citalys" Z.A.C. de
Montevrain -
Val d'Europe

Vente en 2018

78100 ST-GERMAIN- EN-LAYE Parc Péreire - Bâtiment D 95, rue Péreire	01/01/2012	1 070	2 600 000		3 742	2 603 742		
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/2012	4 264	17 170 000		2 137 866	19 307 866		
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/2009	2 032	5 500 000		3 399	5 503 399		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/2009	2 078	8 000 000		341 221	8 341 221		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/2009	1 574	5 600 000		768 882	6 368 882		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 17-23 rue du Dôme	30/09/2013	3 510	18 333 141	111 212	339 759	18 784 112		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre (Bail à construction)	01/01/2012	1 793	3 080 000		2 180	3 082 180		
92120 MONTRouGE Le Miroir 15-17, boulevard du Général de Gaulle	01/01/2009 01/01/2012	4 153	8 800 000 5 320 000		61 893	14 181 893		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur Général Eboué	01/01/2012	1 851	8 700 000			8 700 000		
92200 NEUILLY- SUR-SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/2009 01/01/2012 01/10/2012 03/04/2018	11 764	23 500 000 38 736 856 16 900 000 5 500 000	4 283 130 500 52 012		84 823 651		
92200 NEUILLY-SUR- SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/2009	1 287	7 900 000		271 399	8 171 399		
92210 SAINT-CLOUD 26, quai Carnot	01/01/2012	3 037	11 000 000		1 344	11 001 344		
92300 LEVALLOIS- PERRET 68, rue Marjolin	15/04/2008 01/01/2012	4 796	12 985 000 10 710 000	131 844	2 698 945	26 525 789		
92300 LEVALLOIS-PERRET 62-72, rue de Villiers	01/01/2009	2 456	14 500 000		14 075	14 514 075		
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/2009	3 226	13 600 000		294 237	13 894 237		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/2012	2 804	11 530 000		11 886	11 541 886		
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/2009	6 757	26 648 041		136 018	26 784 059		
92500 RUEIL-MALMAISON 54, avenue Victor Hugo	01/01/2012	1 661	5 440 000		4 525	5 444 525		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables 2017	2018
92500 RUEIL MALMAISON rue Henri Becquerel	01/01/2012	4 509	16 500 000		212 439	16 712 439		
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton	01/01/2012	1 725	7 090 000			7 090 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 11/17/25/26 ^{ème} étages	01/01/2009 21/01/1986 01/01/2012	9 384	26 781 610 4 135 256 5 466 825		488 515	36 872 206		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 20 ^{ème} étage 50 % en indivision de 2 326 m²	01/01/2012	1 163	5 910 000			5 910 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 18 et 30 ^{ème} étages 23 % en indivision de 3 438 m²	30/09/2004	791	2 990 000		164 123	3 154 123		
93100 MONTREUIL "L' Opale" 2, rue de Rosny	12/10/2010 01/01/2012	9 903	36 000 000 8 500 000	4 760		44 504 760		
93160 NOISY-LE-GRAND Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10 Porte de Neuilly	01/01/2012	3 603	7 360 000			7 360 000		
93210 SAINT-DENIS 8-10 avenue du Stade de France 20 % en indivision de 25 017 m²	28/09/2015	5 003	29 288 740	12 090		29 300 830		
94000 CRETEIL Europarc 25, chemin des Bassins	01/01/2012	1 875	2 340 000		219 378	2 559 378		
94120 FONTENAY- SOUS-BOIS Le Périple 1 58, avenue Roger salengro	01/01/2012	870	2 260 000		1 230	2 261 230		
94220 CHARENTON 5 place des Marseillais 57,5 % en indivision de 4 308 m²	01/01/2009 01/01/2012	2 477	6 468 750 3 370 000			9 838 750		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		101 415	446 514 220	446 700	8 177 055	455 137 975	471 153 500	461 212 000
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
95700 GONESSE Z.A. de Paris-Nord II 45, rue de la Belle Etoile	16/07/1986	985	1 090 010			1 090 010		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		985	1 090 010	0	0	1 090 010	1 870 000	1 600 000
LOCAUX D'ACTIVITE RÉGION PARISIENNE								
78180 MONTIGNY-LE- BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 17, rue Michael Faraday	01/01/2012	2 180	2 870 000			2 870 000		
92110 CLICHY Espace Clichy - rue Villeneuve 5, rue Olof Palme	01/01/2012	3 266	5 470 000			5 470 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		5 446	8 340 000	0	0	8 340 000	6 800 000	6 310 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² ⁽¹⁾	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables 2017	2018
BUREAUX PROVINCE								
44800 SAINT-HERBLAIN Le Nadir - Parc tertiaire d'Armor impasse Claude Nougaro	01/01/2012	6 000	14 600 000			14 600 000		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		6 000	14 600 000	0	0	14 600 000	11 600 000	7 300 000
COMMERCES PROVINCE								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/2012	2 700	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX- MERIGNAC	01/01/2012		18 225 000					
Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 22 546 m²	01/01/2012	3 382	8 074 199			27 665 951		
	21/08/2015		1 366 752					
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/2012	2 083	12 100 000			12 100 000		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		8 165	51 615 951	0	0	51 615 951	67 700 000	68 775 000
TOTAL GÉNÉRAL		220 042	1 126 980 118	5 978 332	20 461 242	1 153 419 692	1 401 945 100	1 422 562 220
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		219 830	1 121 043 581	5 913 038	20 461 242	1 147 417 861	1 368 145 100	1 416 560 389
IMMOBILISATIONS EN COURS								
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
92200 NEUILLY SUR SEINE 185, avenue Charles de Gaulle Achat en 2018								
92200 NEUILLY SUR SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	05/11/2018	0	110 000	3 900		113 900		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		0	110 000	3 900	0	113 900	275 000	113 900
TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS		0	110 000	3 900	0	113 900	275 000	113 900
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
SPPICAV REAL ACCESS FUND								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % ⁽⁴⁾ en indivision de 19 362 m²	09/12/2014	8 043	60 675 000			60 675 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		8 043	60 675 000	0	0	60 675 000	82 675 755	80 916 180
TOTAL GENERAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		8 043	60 675 000	0	0	60 675 000	82 675 755	80 916 180

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables 2017	2018
---	-----------------------------	----------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------	-----------------------	--------------------------	------

CREANCES RATTACHEES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

SPPICAV REAL ACCESS FUND

COMMERCES PROVINCE

63100 CLERMONT- FERRAND Z.I. du Brezet boulevard Saint-Jean, 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽⁶⁾ en indivision de 34 301 m²	10/11/2015	8 404	36 701 746 ⁽⁵⁾			36 701 746		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		8 404	36 701 746	0	0	36 701 746	35 645 942	36 701 746

TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		8 404	36 701 746	0	0	36 701 746	35 645 942	36 701 746
---	--	--------------	-------------------	----------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

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

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

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

(4) 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2, elle-même propriétaire de l'immeuble 1-3 rue du Passeur de Boulogne d'une surface de 19 362 m².

(5) Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2018 d'un montant de 1 411 605,60 €.

(6) 50 % de l'OPCI, qui détient 49 % de la SAS IMMOSIRIS, elle-même propriétaire de l'immeuble boulevard se Saint Jean, 1, rue Jules Vernes d'une surface de 34 301 m².

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénables immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir.

La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 JUIN 2019

➤ ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la stratégie d'investissement et modification corrélative de la note d'information,
- Intégration et fixation d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux et modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2018	58 429 908,39 €
Majoré du report à nouveau	48 977 058,79 €
Résultat distribuable	107 406 967,18 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2018	56 264 376,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	51 142 591,18 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 24 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu ou le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux.

Jouissance	1 ^{er} trim 2018	2 ^{ème} trim 2018	3 ^{ème} trim 2018	4 ^{ème} trim 2018
Pour un trimestre entier	6 €	6 €	6 €	6 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur comptable 1 206 714 201,91 €
soit 514,73 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de réalisation 1 496 482 562,95 €
soit 638,34 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de reconstitution 1 817 404 805,06 €
soit 775,23 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI s'est élevée à 4 169,77 € HT pour l'année 2018.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 16 144,10 € pour l'année 2018.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CBRE VALUATION qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

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

Il y a cette année 14 candidatures pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 5 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 COUTURIER | Christophe |
| • Monsieur DEZERT | François |
| • Monsieur PERNOT | Yves |
| • SCI AVIP SCPI SELECTION | |
| • CARDIF ASSURANCE VIE | |
| • Madame AKOUN | Véronique |
| • Monsieur BIANCHI | Philippe |
| • Monsieur BRONSART | Jean-Luc |
| • Monsieur ETIENNE | Jean-Marc |
| • Monsieur GOHIN | Maxime |
| • Monsieur LEFEVRE | Christian |
| • Monsieur MORILLON | Jacques |
| • Monsieur POUCH | Alain |
| • Monsieur POUILLE | Bernard |

Ces 5 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2021.

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier, dans le paragraphe "Introduction" de la note d'information, "Politique d'investissement de la SCPI", comme suit :

Ancienne rédaction :

"Politique d'investissement de la SCPI"

Au 31 décembre 2014, le patrimoine d'Accès Valeur Pierre est composé à 91 % (pourcentage en valeur vénale) de bureaux. Le patrimoine est principalement situé à Paris et en région parisienne (94 % du portefeuille).

La SCPI Accès Valeur Pierre a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié. La stratégie de la SCPI favorise le marché parisien "Quartier Centre Affaires" et celui de la première couronne. La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération. Avec plus de cent immeubles en patrimoine, la SCPI bénéficie d'une bonne répartition des risques locatifs.

Les investissements sont concentrés sur des immeubles de bureaux, localisés sur des marchés immobiliers présentant une profondeur satisfaisante. Cependant, la Société ne se restreint pas à ce type d'actifs et peut investir dans d'autres natures d'actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux logistiques et de messagerie par exemple) ; elle vise notamment à conserver une exposition aux commerces d'environ 10 %.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). Elles sont financées en fonds propres, ou par recours à l'emprunt.

La SCPI mène également une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité technique et environnementale du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Enfin, la SCPI cède également des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant en arbitrants les sites à faible potentiel.

La SCPI Accès Valeur Pierre est autorisée à détenir tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-155 du Code monétaire et financier.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié."

Nouvelle rédaction :

"Politique d'investissement de la SCPI

Accès Valeur Pierre a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que la société de gestion pourra être rémunérée, en cas de travaux, par une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine, correspondant à 3 % HT au maximum du montant TTC des travaux réalisés.

En conséquence, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 des statuts comme suit :

"Article 17 - RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

(le paragraphe suivant est ajouté à la fin de l'article 17)

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."

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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

13^{ÈME} RÉSOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR - 14 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Age (**)	Nombre de parts
COUTURIER Christophe (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur général d'une société de gestion gérant plus de 8 Mds €. • Membre du Haut Conseil certificateur de place. • Attentif au maintien d'un haut niveau de qualité de patrimoine et de dividende. 	55	96
DEZERT François (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Membre de la Commission départementale des impôts. • Retraité de la profession bancaire et d'une organisation patronale. 	72	420
PERNOT Yves (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Investisseur immobilier en direct et via des SCPI et des Foncières. • Membre d'autres Conseils de surveillance. 	73	222
SCI AVIP SCPI SELECTION (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Représentée par M. Pierre-Yves BOULVERT. • Responsable des participations immobilières minoritaires du groupe ALLIANZ. 		11 796
CARDIF ASSURANCE VIE (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Représentée par Mme Nathalie ROBIN. • Directeur immobilier BNP PARIBAS CARDIF. 		82 929
AKOUN Véronique	<ul style="list-style-type: none"> • Consultante indépendante en Finance. • Membre de l'Institut Français des Administrateurs. • Ancien membre du conseil de surveillance de Valeur Pierre 6 et Valeur Pierre Alliance. 	51	32
BIANCHI Philippe	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis 2012 : Retraité - Dirigeant d'un Cabinet de conseil - Bailleur privé - Gestionnaire de patrimoine immobilier familial. • 2003-2011 : DG de représentation française d'une organisation européenne - Expert près de la Commission Européenne. • Membre du Comité Consultatif de l'AFER (Association Française Epargne et Retraite). • Membre du conseil de surveillance de Accimmo Pierre/BNP. 	68	140
BRONSART Jean-Luc	<ul style="list-style-type: none"> • Investisseur immobilier. • Bailleur privé. • Associé-fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. • Président du conseil de surveillance de la SCPI "Épargne Foncière" et de l'OPCI "Cerenicimo +". 	64	276
ETIENNE Jean-Marc	<ul style="list-style-type: none"> • Dirigeant d'entreprise agro-alimentaire. • Président d'un Club régional de l'Association Progrès du Management (APM). 	62	746
GOHIN Maxime	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis mars 2018 : Banquier privé Caisse d'Epargne Normandie. • Janvier 2016 à mars 2018 : Chargé d'affaires gestion Privée Caisse d'Epargne Normandie. • Août 2013 à janvier 2016 : Conseiller gestion Patrimoine Crédit Agricole Normandie. 	35	136
LEFEVRE Christian	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de centre de gestion de patrimoine. • Ingénieur financier assurance. • Investisseur et bailleur privé. • Membre de divers conseils de surveillance de plusieurs SCPI. • Ex-membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre. 	68	150
MORILLON Jacques	<ul style="list-style-type: none"> • Ingénieur. • Investisseur immobilier privé. 	54	128
POUCH Alain	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis 2018 : pharmacien retraité. • 2014 à 2017 : pharmacien. 	68	80
POUILLE Bernard	<ul style="list-style-type: none"> • Ingénieur retraité ayant travaillé 15 ans en milieu anglosaxon (USA et UK). • Gestion de patrimoine familial. • Secrétaire d'une association de propriétaires fonciers à Arcachon. 	71	100

* Membre du conseil de surveillance de ACCES VALEUR PIERRE, dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

** À la date de l'assemblée générale.

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 CESSIION 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 Organisme 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.

A compter du 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.

ENDETTEMENTS ET LEVIERS

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.

A 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. A 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.

À compter du 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 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".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation. Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI.

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

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

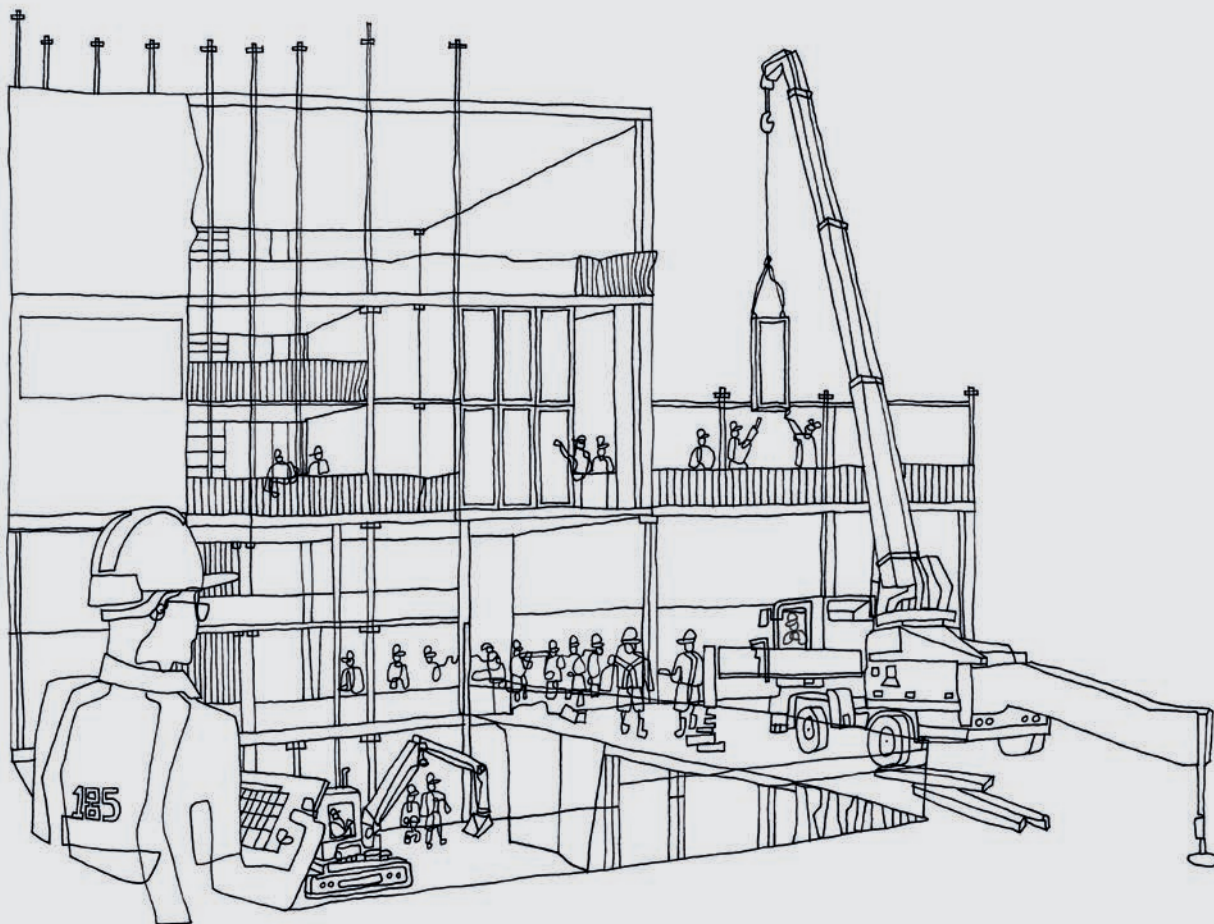
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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





BNP PARIBAS REIM FRANCE

Personnes chargées de l'information

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE

BNP Paribas REIM France

Téléphone : 01 55 65 23 55

email : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

(sous le numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM)

Couverture : Dessin architectural du 185, Avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine (92) - Illustration non contractuelle

Crédits des illustrations : Richard Brigg (1^{ère} et 4^{ème} de couverture)



10-31-1544 / Certifié PEFC / Cet imprimé est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / pefc-france.org

Crédits photographiques : EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Libre Comme l'Art - Matthieu Meero - BNP Paribas REIM France - agencebisart.com - mai 2019



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change