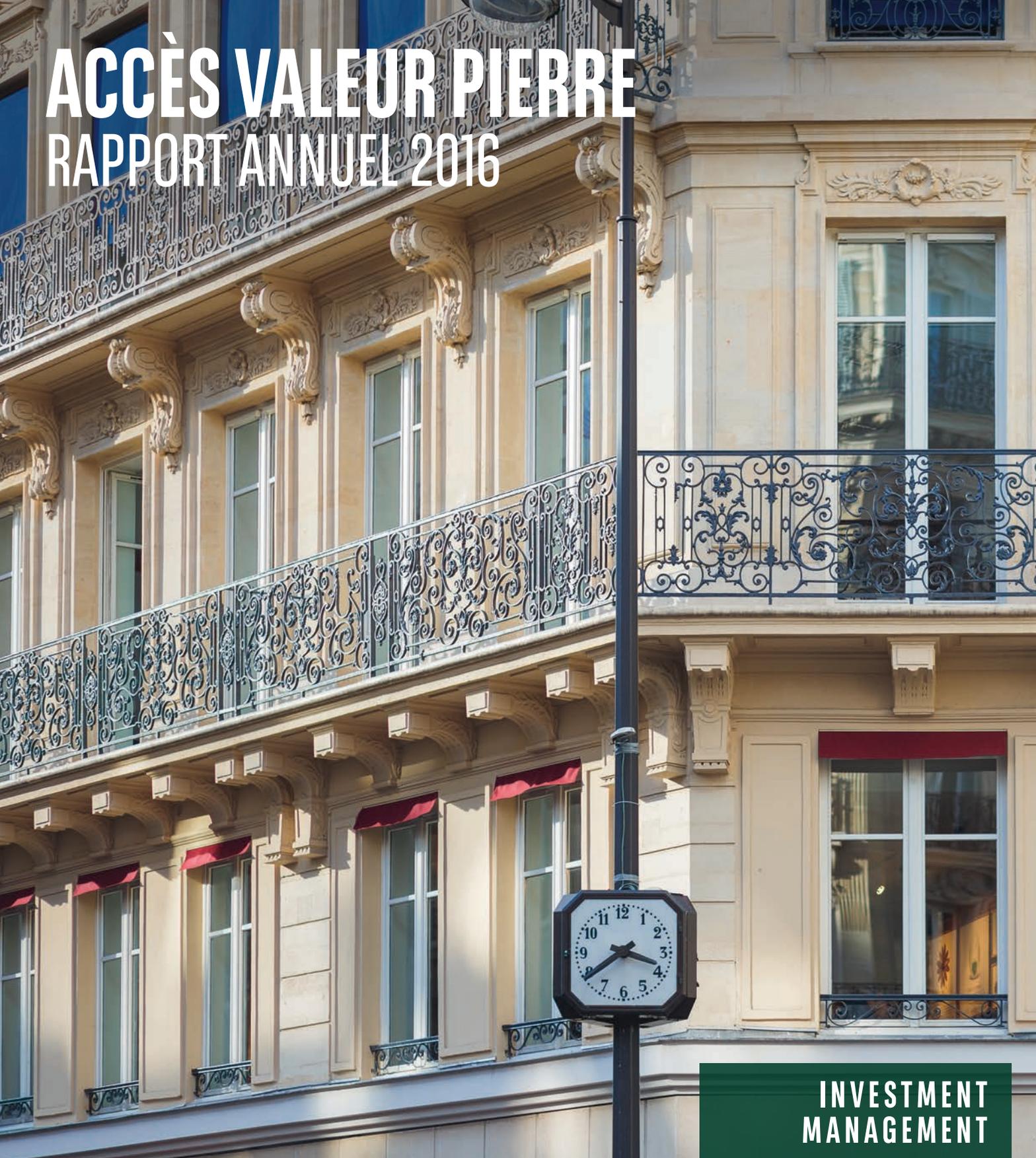


ACCÈS VALEUR PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2016



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF SOUS LE N° GP-07000031
EN DATE DU 1^{ER} JUILLET 2007 ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014



Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

- **Jacqueline FAISANT** (3^{ème} en partant de la gauche)

Membres (de gauche à droite)

- **Sylvie PITTICCO** Directeur Général Délégué
- **Cyril de FRANCQUEVILLE** Directeur Général Délégué
- **Guillaume DELATTRE** Directeur Général Délégué

Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

- **Sofia MERLO** Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-Président

- **Patrick WIDMAIER** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas

Membres

- **Guillaume BRATEAU** Directeur Commercial Banque Privée France
- **François DEBIESSE** Conseiller en philanthropie et micro finance pour Wealth Management
- **Barbara KNOFLACH** Directrice Générale Déléguée Investment Management de BNP Paribas Real Estate Représentée par Nathalie ROBIN
- **Cardif Assurance Vie,** Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

Personnes chargées de l'information

- **Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE**
BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr



► ACCÈS VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier.

Siège social / Bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Visa AMF : n° SCPI 12-27 en date du 30 novembre 2012 – note d'information mise à jour en juillet 2014

SIREN : 317 326 155 RCS Nanterre

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
75016 - PARIS
- Claude BOULAND
59440 - DOURLERS
- Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC
31590 - LAVALETTE
- Paul CHENEL
92380 - GARCHES
- François DEZERT
59000 - LILLE
- Régis de LAROUILLIERE
75008 - PARIS
- Paul LOURADOUR
92150 - SURESNES
- SCI AVIP SCPI SELECTION,
représentée par Pierre-Yves BOULVERT
92076 - PARIS LA DÉFENSE
- SCI C & COUTURIER,
représentée par Christophe COUTURIER
75020 - PARIS
- AXA France VIE,
représentée par Eddy NGUYEN
92908 - PARIS LA DÉFENSE

- CARDIF Assurance Vie,
représentée par Nathalie ROBIN
92728 - NANTERRE

- IMMOBILIERE SAINT ANSELME,
représentée par Lionel SABY
75002 - PARIS

Commissaire aux comptes titulaire

- KPMG AUDIT,
représentée par Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE

Commissaire aux comptes suppléant

- Isabelle GOALEC
14, place Charles de Gaulle
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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



LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2016	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 2016	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2017	48
GLOSSAIRE	53
NOTES	54



Éditorial

Cyril de Francqueville,
Directeur général délégué,
Responsable des
activités Asset et Fund
Management



Un positionnement très parisien

Dotée d'un patrimoine d'une valeur de près de 1,5 milliard d'euros, Accès Valeur Pierre compte parmi les plus importantes SCPI de la place. Spécialisée dans les actifs de bureaux, elle se caractérise par un positionnement très parisien : 53% du patrimoine est situé à Paris intra-muros, et 92% en Ile-de-France. Votre SCPI intervient sur un des marchés immobiliers les plus attractifs et les plus profonds d'Europe.

Votre société de gestion a appliqué cette année le plan stratégique 2016-2020, élaboré en collaboration avec votre Conseil de Surveillance.

La rotation qualitative des actifs et la rénovation des immeubles constituent les deux piliers de la mutation du patrimoine de votre SCPI.

Cinq actifs ont été cédés en 2016. Par ailleurs, quatre cessions partielles sur deux immeubles ont été réalisées. 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. Grâce au produit de ces cessions, votre SCPI a réalisé des acquisitions ciblées : en 2016, deux commerces en pied d'immeuble, situés rue du Four à Paris 6^{ème}, ont intégré le patrimoine.

En outre, des travaux de valorisation ont été réalisés sur certains actifs. À titre d'exemple, la Tour Mattei, dans le quartier de la Gare de Lyon à Paris 12^{ème}, a fait l'objet d'une rénovation lourde, préalablement à l'installation de la société Nextdoor. Les bureaux rénovés illustrent les nouveaux modes d'utilisation des surfaces de bureaux, directement liés au nomadisme et au concept de bureaux partagés. Sur la Tour Franklin à La Défense, la rénovation de certains plateaux a permis la signature d'un nouveau bail avec Solucom, qui étend ses surfaces occupées. Enfin, à la suite de libérations qui mettent fin à des occupations continues depuis de nombreuses années, les immeubles situés rue de Fleurus à Paris 6^{ème} et avenue Velasquez à Paris 8^{ème} font actuellement l'objet de travaux lourds de modernisation. **Des travaux qui ont pour objectif d'adapter votre SCPI aux évolutions techniques et environnementales**, et plus généralement de valoriser le patrimoine.

“La performance globale s'est élevée à 8,5 % en 2016.”

La performance globale de votre SCPI s'est élevée à 8,5% en 2016 et se décompose ainsi : 4,5% de rendement locatif (résultat net divisé par la valeur de réalisation) et 4% d'appréciation du capital (appréciation des valeurs vénales divisée par la valeur de réalisation). La politique de surinvestissement est modérée, puisque les dettes bancaires représentent 8,3% de la valeur de réalisation. Malgré un contexte de marché difficile, la part des locaux disponibles à la location reste limitée à 6,3% au quatrième trimestre 2016.

Le prix d'exécution (prix vendeur sur le marché secondaire) s'est apprécié de plus de 7% en 2016 et le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI s'élève à 4,72%. Ces résultats témoignent de la pertinence du positionnement de votre SCPI. En 2017, votre société de gestion poursuivra son travail d'asset management, de valorisation patrimoniale, d'arbitrage d'actifs non stratégiques et d'acquisitions ciblées.



LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2016

LES CHIFFRES CLÉS

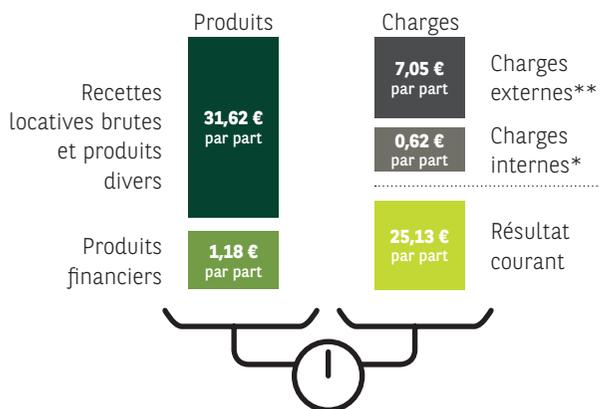
LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale des immeubles	1 454,7	620,53 €
Valeur de réalisation	1 368,1	583,57 €
Valeur de reconstitution	1 672,9	713,58 €

LA DISTRIBUTION	Par Part
Distribution annuelle	22,50 €
Distribution complémentaire	2,00 €
Report à nouveau cumulé	10,50 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	31 872 563 €
Nombre de parts échangées	67 531 parts
Prix moyen net vendeur	472 € / part
Prix moyen acheteur	518 € / part
Confrontations	Hebdomadaires
	Chaque jeudi à 12h

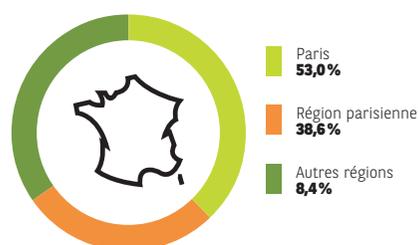
LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



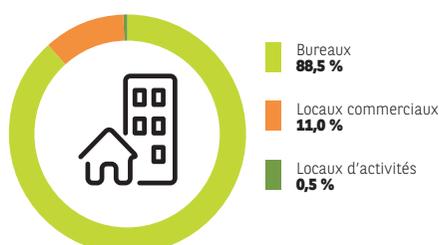
* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses
 ** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

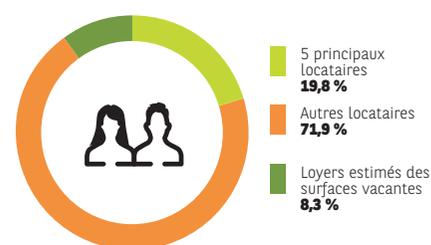
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



FICHE D'IDENTITÉ

NOM	ACCÈS VALEUR PIERRE
TYPE	Immeubles d'entreprise diversifiés
NOMBRE DE PARTS	2 344 349
CAPITAL	536 855 921 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	26 946

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

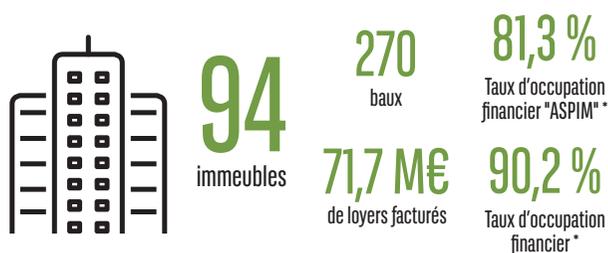
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
4,01 %	6,87 %	4,72 %	+4,44 %

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 2016 par le prix moyen acheteur de l'année 2016 ;
- **La variation du prix de la part 2016 / 2015** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2016 et le prix acquéreur moyen de l'année 2015 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année 2015.

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.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale est, depuis quelques années déjà au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. 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 Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site www.unpri.org.

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.fr, a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

La société de gestion
BNP Paribas REIM France

SCPI ACCES VALEUR PIERRE

En valeur vénale, 81% des actifs Accès Valeur Pierre sont dans le Panel RSE de BNP Paribas REIM France.



14%

des sites équipés pour le tri sélectif



54%

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



58%

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



66%

d'immeubles avec plan de prévention



7

actifs avec label environnemental



5

actifs équipés de bornes pour voitures électriques



0

aucun identifié comme pollué au niveau du sol



10

actifs disposent de places de vélos



3

actif avec chaudière au fioul



Accès PMR

15%

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

16%

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

14%

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

55%

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

L'année 2016 a bien sûr été marquée par deux événements politiques majeurs : le "Brexit" au Royaume-Uni et l'élection de Donald Trump aux USA, qui ont rebattu les cartes des prévisions jusqu'alors établies. Face à ces événements, la croissance européenne subit aujourd'hui un environnement mondial qui, sans être défavorable, est très incertain.

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,1%. Cette performance décevante de l'économie française en 2016 est imputable au trou d'air du milieu d'année, marqué notamment par les grèves, les attentats et les inondations.

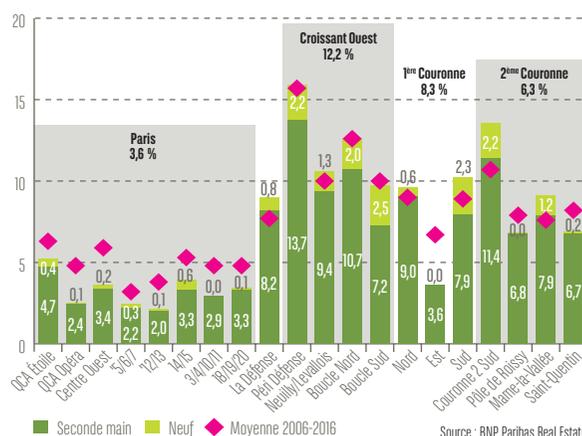
En 2017, malgré le rebond de l'activité fin 2016, qui devrait se prolonger au 1^{er} trimestre 2017, nous restons prudents quant aux perspectives de la croissance française (+1,3% selon les dernières estimations des économistes de BNP Paribas).

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec plus de 2,4 millions de m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2016, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m². Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% (au 1^{er} janvier 2017). Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale avec un taux de disponibilité de seulement 3,5%. Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (QCA) (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (16%). À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées.

TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE

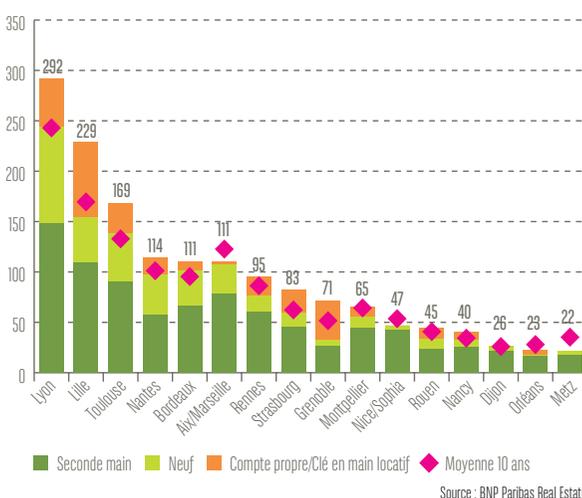


LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après un excellent 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions poursuit sa belle dynamique et franchit la barre des 1,5 millions de m² placés sur l'ensemble de l'année 2016. C'est seulement la 2^{ème} fois que le volume des transactions dépasse ce seuil symbolique. Cela représente une hausse de 8% par rapport au volume de 2015 et de 15% par rapport à la moyenne 10 ans.

Plusieurs autres villes enregistrent des niveaux de transactions records en 2016. Avec 292 000 m², Lyon conserve sa place de 1^{er} marché régional. En hausse de 7%, le marché lyonnais réalise sa meilleure performance. Il est suivi par Lille qui surperforme cette année avec 228 000 m², soit une hausse de 35% sur un an. Toulouse complète le podium avec 169 000 m², soit une progression de 45% entre 2015 et 2016.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN RÉGIONS



Néanmoins, l'offre à un an en régions est en légère hausse, à 2,5 millions de m², un niveau haut au regard des dix dernières années. L'offre de seconde main progresse aussi (de 3%) pour atteindre les 1,9 millions de m² disponibles. Le principal frein à l'écoulement de l'offre de seconde main est sa faible qualité.

Fait nouveau en 2016 : l'offre neuve augmente de manière significative. Avec une hausse de 16% elle atteint les 627 200 m², conséquence du lancement de nombreux programmes.

Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement dans les marchés sous tensions ; de l'autre, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. En valeur absolue, le loyer "prime" en régions est enregistré dans la tour Sky 56, sur le quartier de la Part-Dieu à Lyon à 295€/m² HT HC/m²/an.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En début d'année 2016, la progression du chiffre d'affaires du commerce de détail ralenti mais reste néanmoins positive (+0,9% en glissement annuel à la fin du 3^{ème} trimestre 2016).

▶ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Le secteur habillement/mode ne parvient pas à retrouver son dynamisme et enregistre un fort repli en 2016 (-3,7% en glissement annuel).
- La restauration, à l'inverse, semble vouloir marquer une réelle reprise (+5,1% en glissement annuel après plusieurs années de baisse).
- L'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) poursuit également sa bonne dynamique (+7,3% en glissement annuel à la fin 3^{ème} trimestre 2016).

▶ EMPLACEMENTS "PRIME"

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes prime.

- Les Champs-Élysées à Paris, véritable vitrine internationale des enseignes, culminent en tête avec un loyer "prime" de 22 000 €/m²/an.
- Cannes arrive en deuxième position avec un loyer "prime" qui se positionne à 7 000 €/m²/an. La présence de nombreuses marques de luxe le long du Boulevard de la Croisette et l'attrait de la French Riviera expliquent cette valeur élevée.
- Les grandes villes de province (Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg,) en 3^{ème} position affichent des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m²/an.

Les valeurs "prime" ont plutôt tendance à se renforcer alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, ont tendance à stagner, voire à baisser. Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effiloche.

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec plus de 31 milliards d'euros engagés en France en 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une légère baisse (-2%) après une année 2015 record (pour rappel : 31,8 milliards d'euros). Le deuxième semestre a été particulièrement dynamique avec plus de 19 milliards d'euros investis ; le marché a ainsi retrouvé son rythme de croisière après un très faible début d'année 2016 et un quatrième trimestre 2015 record.

Les bureaux restent l'actif immobilier privilégié par les investisseurs : avec 17,8 milliards d'euros, ils représentent 58% des montants investis sur l'ensemble de l'année 2016. Les actifs de services se situent en deuxième position, dynamisés par la cession du portefeuille santé Gecimed acquis par Primonial pour 1,35 milliard d'euros. Fait nouveau, les commerces n'arrivent qu'en troisième position avec 16% des volumes investis (4,9 milliards d'euros).

Les taux de rendement "prime" continuent à diminuer dans les principaux secteurs géographiques. Le taux "prime" des bureaux dans le QCA, s'établit aujourd'hui à 3,15%. En régions, même constat, Lyon, 1^{er} marché régional ; affiche un taux de rendement "prime" à 4,00% aujourd'hui. En commerce de pied d'immeuble, le taux avoisine les 2,75%. Enfin, en logistique urbaine, une contraction des taux s'est également produite et le taux "prime" s'établit aujourd'hui à 5,50%.

PRÉVISIONS 2017

La remontée des taux obligataires devrait permettre un épuisement de la baisse des taux de rendement "prime" d'ici fin 2017, notamment dans Paris QCA, qui devrait connaître un point bas à 3%. En régions, de nouvelles compressions de taux pourraient encore avoir lieu. Sous l'hypothèse d'une remontée modérée des taux longs obligataires français en 2017 (1,45%), le "spread" entre le taux "prime" Paris QCA et l'OAT 10 ans serait encore suffisant (155 points de base contre 150 points de base en moyenne historique) pour protéger d'une hausse des taux immobiliers.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ LE PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, votre SCPI détient un patrimoine (en détention directe et indirecte) constitué de 88,5% de bureaux, dont 49,2% 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	49,2	42	3,7	4	0,0	0	53,0	46
Région parisienne	38,0	37	0,1	1	0,5	2	38,6	40
Autres régions	1,3	4	7,1	4	0,0	0	8,4	8
TOTAL	88,5	83	11,0	9	0,5	2	100,0	94

ACQUISITIONS

Dans le cadre de sa politique d'investissement ciblée, votre SCPI a réalisé deux acquisitions en 2016 : deux commerces en pied d'immeuble pour un prix acheteur de 10,1 M€ (acte en mains). Les deux locaux commerciaux sont situés au **20 et 29 rue du Four à Paris 6^{ème}**, au cœur d'un quartier commercial et touristique de premier plan. Ils sont pris à bail par le groupe Calzedonia pour y implanter les enseignes Intimissimi et Calzedonia.

Adresse	Surface (m ²)	Nature
Paris 6 ^{ème} - 20 rue du Four	65	Commerce
Paris 6 ^{ème} - 29 rue du Four	137	Commerce
TOTAL	202	

Par ailleurs, la SCPI a signé en 2016 un contrat de réservation pour une résidence de tourisme urbain en cours de développement. Exploitée par un groupe international dans le cadre d'un bail long, la résidence est située à proximité immédiate de la station Nanterre-Préfecture, dans le prolongement de La Défense. Le prix d'acquisition s'élève à 30 M€ (0,9 M€ décaissés au 31 décembre 2016). L'acte de vente devrait être signé en 2017.

Accès Valeur Pierre, spécialisée dans les actifs de bureaux, diversifie ainsi son patrimoine, avec des actifs de qualité.



CESSIONS

Cinq actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2016. Par ailleurs, quatre cessions partielles sur deux immeubles ont été réalisées. Ces actifs, d'une valeur vénale de 29,9 M€ au 31 décembre 2015, ont été vendus pour un prix global net vendeur de 31,3 M€.

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 correspondent plus à la stratégie d'Accès Valeur Pierre.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net vendeur (M€)
Puteaux (92) 5, rue Chantecoq	4 034	Bureaux	2,8
Noisy-le-Grand (93) 2/4, rue du centre et 1/3, rue du rempart	258	Bureaux	0,6
Les Ulis (91) Avenue de Laponie	2 365	Locaux d'activités	0,7
Toulouse (31) 10, place Alphonse Jourdain (lots A, B et D)	2 943	Bureaux	3,2
Bondoufle (91) 9003, rue Désir Prévost	18 997	Entrepôts	13,9
Montigny-le-Bretonneux (78) 13, rue Michaël Faraday	1 331	Locaux d'activités	1,4
Paris 15 ^{ème} (75) 99/101, rue de l'Abbé Groult	1 606	Bureaux	8,7
TOTAL	31 534		31,3

TRAVAUX D'INVESTISSEMENTS

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'investissements d'un montant total de 3,5 M€. En particulier, la Tour Mattei, située dans le quartier de la Gare de Lyon à Paris 12^{ème}, a fait l'objet d'une rénovation. Ces travaux ont permis la location de 4 246 m² de bureaux à la société Nextdoor à compter du 1^{er} décembre 2016, pour une durée ferme de 6 ans. En adaptant son patrimoine, votre SCPI participe à cette évolution des usages.



EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALORISATIONS DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 1 455 M€ au 31 décembre 2016, contre 1 419 M€ au 31 décembre 2015. La progression de 36 M€ en 2016 s'explique par les événements et effets suivants :

- +11,0 M€ (AEM) d'acquisitions : deux commerces de pied d'immeuble situés au 20 et au 29 rue du Four à Paris 6^{ème} (10,1 M€), auxquels s'ajoute l'appel de fonds de 0,9 M€ sur la VEFA de Nanterre.
- 29,9 M€ (valeurs au 31 décembre 2015) de cessions : cinq cessions totales et quatre cessions partielles sur deux immeubles, dont Bondoufle (91) rue Désir Prévost et Paris 15^{ème} (75) rue de l'Abbé Groult.
- +3,5 M€ de travaux d'investissements, principalement au titre de la rénovation de la Tour Mattei à Paris 12^{ème}.
- 11,7 M€ d'effet des droits d'enregistrement, à la suite de la hausse des droits applicables à Paris (de 6,2% à 7,5%) et dans le reste de l'Île-de-France (de 6,9% à 7,5%), qui impactent particulièrement le patrimoine parisien et francilien de la SCPI.
- +63,2 M€ de création de valeur à périmètre constant.



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de +4,5% en 2016. Le marché actuel est caractérisé par une abondance de liquidité et des taux d'intérêt historiquement bas. Ainsi, cette hausse globale des valeurs résulte principalement de la compression des taux de capitalisation. Cet effet est partiellement compensé par le tassement des valeurs locatives de marché (VLM), en raison d'une conjoncture économique relativement atone en 2016.

Malgré ce constat général, les évolutions sont contrastées par type d'actifs et par secteur géographique :

VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT PAR SEGMENT

Bureaux Paris	+6,9%
Bureaux IDF	+2,3%
Bureaux Régions	-5,6%
BUREAUX	+4,6%
Commerces	+4,1%
Entrepôts & Locaux d'activité	-2,4%
TOTAL	+4,5%

Les créations de valeur sont très marquées pour les bureaux parisiens (+6,9%). À titre d'exemple, sur les actifs situés Rue Vaneau (Paris 7^{ème}), rue d'Artois (Paris 8^{ème}), avenue Marceau (Paris 8^{ème}), rue de Monceau (Paris 8^{ème}) Boulevard des Capucines (Paris 9^{ème}), rue de Provence (Paris 9^{ème}), rue de Bercy (Paris 12^{ème}), avenue Kléber (Paris 16^{ème}), la hausse globale atteint 15%.

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. 2015		31 déc. 2016		Variation	
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	1 314 188	560,58	1 368 096	583,57	22,99	4,1%
Valeur de reconstitution	1 600 740	682,81	1 672 871	713,58	30,78	4,5%

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 se rationalise de la manière suivante :



La performance globale d'Accès Valeur Pierre s'est élevée à 8,5% en 2016, dont 4,5% de rendement locatif (résultat net divisé par la valeur de réalisation au 31 décembre 2015) et 4,0% d'appréciation du capital (appréciation des valeurs vénales divisée par la valeur de réalisation au 31 décembre 2015).

SITUATION LOCATIVE

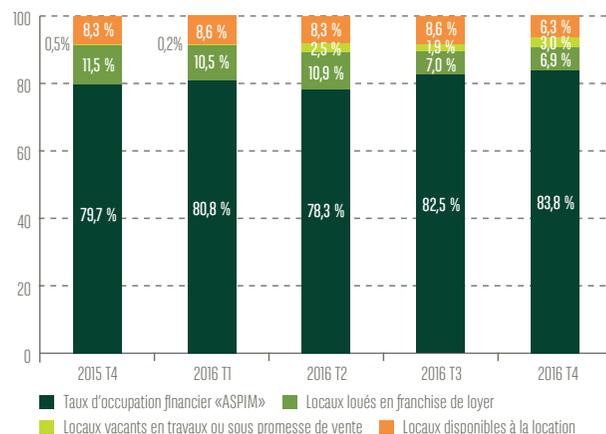
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF "ASPIM" s'élève à 83,8% au 4^{ème} trimestre 2016. Il est en hausse de 4,1 points par rapport à celui du 4^{ème} trimestre 2015. Selon la définition du TOF "ASPIM", les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de "franchise de loyer". La hausse du TOF "ASPIM" au cours de l'année 2016 s'explique par la fin de certaines franchises consenties dans le cadre des prises à bail effectuées en 2014 et 2015.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un marché locatif difficile : elles représentent 6,9% des loyers nets et potentiels au 4^{ème} trimestre 2016, contre 11,5% au 4^{ème} trimestre 2015. Au titre du dernier trimestre 2016, le TOF brut (hors effet des franchises) s'élève à 90,7%.

Par ailleurs, 3% des loyers nets et potentiels concernent des immeubles en développement, sur lesquels des travaux de rénovation lourde ont commencé. Ainsi, au cours de ce dernier trimestre, la part des locaux vacants effectivement disponibles à la location s'élève à 6,3%.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2016

Les congés ayant pris effet en 2016 représentent 9,5 M€ de loyers et plus de 25 000 m² de bureaux. Certains de ces congés ont été suivis par de nouvelles prises à bail au cours du même exercice. Dans d'autres cas, des travaux de rénovation lourde ont été entrepris afin de valoriser les immeubles avant leur relocation : immeubles du 31 rue Fleurus à Paris 6^{ème} et du 4 avenue Velasquez à Paris 8^{ème}. Enfin, des arbitrages sont envisagés pour des actifs vacants qui ne correspondent plus à la stratégie d'Accès Valeur Pierre. C'est notamment le cas de l'actif situé rue des Vignerons à Vincennes (94).

PRINCIPAUX CONGÉS

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Paris 12 ^{ème} (75) - Tour Mattei	4 702	Bureaux	Sopra Steria Group
Puteaux (92) - Tour Franklin	3420	Bureaux	Solucom
Paris 6 ^{ème} (75) - 31, rue Fleurus	2 014	Bureaux	Hachette Livre
Paris 8 ^{ème} (75) - 4 avenue Velasquez	1 602	Bureaux	Hausmann Associés
Vincennes (94) - 22, rue des Vignerons	2 097	Bureaux	MNFCT
Autres	11 587		29 locataires
TOTAL	25 422		34 locataires pour 9,5 M€ (10% des loyers totaux)

PRINCIPALES LOCATIONS ET PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2016

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant plus de 21 000 m² de bureaux et 7,2 M€ de loyers et des renouvellements de baux représentant plus de 4 000 m² et 1,8 M€ de loyers.

À la suite de la rénovation des plateaux libérés par Sopra Steria Group dans la tour Mattei, à Paris 12^{ème} (75), dans le quartier de la Gare de Lyon, la société Nextdoor a aménagé une nouvelle génération d'espaces professionnels pour les entreprises en milieu urbain. Solucom a signé un nouveau bail pour des locaux de 4 434 m² dans la tour Franklin à La Défense (92), en lieu et place de ses deux baux précédents et ajouté 1 014 m² de bureau. Les actifs situés rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92) et rue des Trois Fontanot à Nanterre (92), qui ont fait l'objet de rénovation, ont été respectivement loués à la société Crèche Attitude et à un groupe de premier rang.

PRINCIPALES LOCATIONS

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Paris 12 ^{ème} (75) - Tour Mattei	4 246	Bureaux	NextDoor
Puteaux (92) - Tour Franklin	4 434	Bureaux	Solucom
Boulogne-Billancourt (92) - 19, rue du Dôme	1 894	Bureaux	Crèche Attitude
Nanterre (92) - 21, rue des Trois Fontanot	1 271	Bureaux	Non communiqué
Paris 9 ^{ème} (75) - 6, boulevard des Capucines	471	Bureaux	Publicorp Création
Autres	8 904		23 locataires
TOTAL	21 220		28 locataires pour 7,2 M€ (8% des loyers totaux)

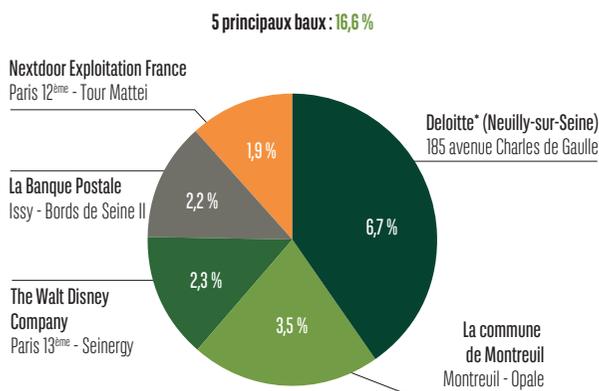
Lors des renouvellements, les loyers sont restés quasiment stables. Les mesures d'accompagnement ont été limitées : 4 mois et 20 jours de franchise de loyer dans le cadre d'un bail de 6/9 ans avec Société Générale (avenue de Wagram à Paris 17^{ème} (75)), un mois de franchise de loyer dans le cadre du bail 3/6/9 ans avec ORC Communication (boulevard des Capucines à Paris 9^{ème} (75)). Sur l'actif situé rue Victor Hugo à Levallois (92), le locataire prend à bail de nouvelles surfaces dans le cadre d'un bail de 6/9 ans avec une franchise de 13,5 mois.

PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Paris 17 ^{ème} (75) - 31-37, avenue de Wagram	1 906	Bureaux	Société Générale
Paris 9 ^{ème} (75) - 6, boulevard des Capucines	1 069	Bureaux	ORC Communication
Levallois-Perret (92) - 130-136, rue Victor Hugo	976	Bureaux	ICF La Sablière SA d'HLM
Paris 16 ^{ème} (75) - 14, rue Bassano	261	Bureaux	ALFA Laval Packinox
TOTAL	4 212		4 locataires pour 1,8 M€ (2% des loyers totaux)

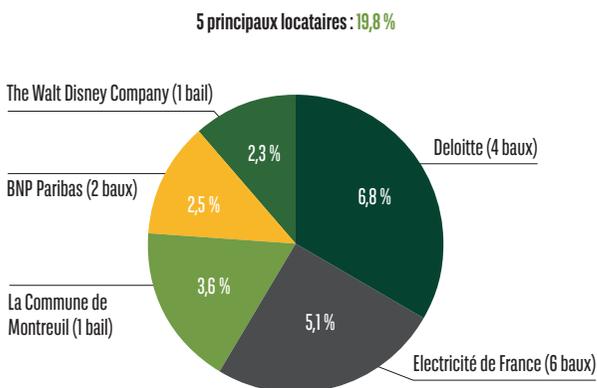
RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Les cinq principaux baux représentent 16,6% des loyers au 31 décembre 2016.



* Le locataire Deloitte a contracté 4 baux avec une même échéance au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, siège social du groupe. Malgré l'existence de 4 baux distincts juridiquement, la société de gestion considère l'ensemble de ces baux comme un seul et unique risque.

Certains locataires sont titulaires de plusieurs baux, qui peuvent concerner des actifs différents. Les cinq principaux locataires représentent 19,8% des loyers au 31 décembre 2016. Il s'agit de signatures de premier ordre.

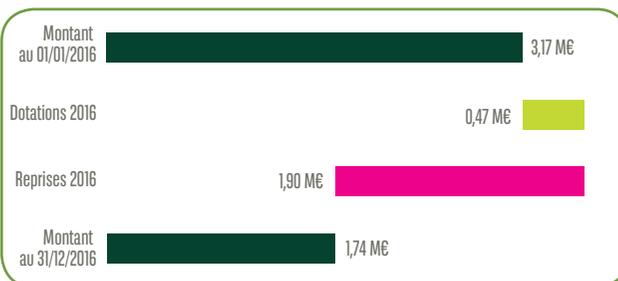


PERCEPTION DES LOYERS DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 3,17 M€ au 31 décembre 2015 à 1,74 M€ au 31 décembre 2016. Les variations comprennent :

- des dotations de 0,47 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation de -1,57 M€, en raison des recouvrements, principalement le règlement du loyer Deloitte à Neuilly-sur-Seine ;
- des reprises de dépréciation de -0,33 M€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2016.

DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES DOUTEUSES



L'impact résultant des créances douteuses s'élève donc à +1,1 M€ en 2016.

Au 31 décembre 2016, les dépréciations de créances douteuses s'élèvent à 1,74 M€ et concernent 46 dossiers. Les deux principaux impayés et contentieux locatifs sont relatifs aux actifs suivants :

- Paris 17^{ème} (75) 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 de la Cour d'Appel en faveur de la SCPI. Le liquidateur doit procéder à la répartition de la transaction homologuée. Un règlement de 105 K€ a été effectué au cours de l'exercice écoulé par les organes de la liquidation. La créance, réduite de ce dernier montant, s'élève à 0,90 M€ HT au 31 décembre 2016. Elle reste intégralement dépréciée.
- Paris 13^{ème} (75) 58b, rue du Dessous-des-Berges (0,15 M€ de dépréciation) : Le locataire présente un arriéré de 0,15 M€ au titre du solde (20%) d'appels de fonds correspondant à des travaux sur parties communes. Un recouvrement forcé de cette somme a été engagé en 2016.

TRAVAUX

En 2016, les travaux de grosses réparations se sont élevés à 3,2 M€. Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations de surfaces de bureaux, à l'issue d'une occupation locative de longue durée.

PRINCIPAUX TRAVAUX DE GROSSES RÉPARATIONS

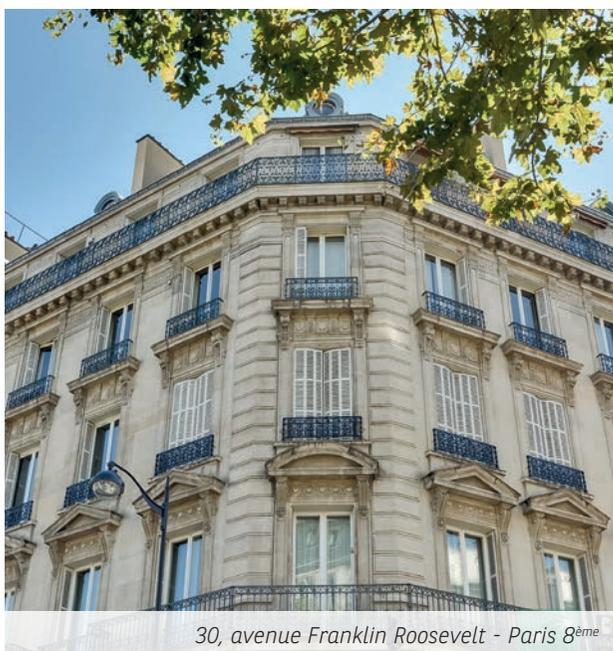
Immeuble	Montant M€	Commentaires
Boulogne (92) - rue du Dôme	0,44	Participation aux travaux d'aménagement du nouveau locataire (Crèche Attitude)
Paris 8 ^{ème} (75) - 30, avenue Franklin Roosevelt	0,34	Rénovation du 3 ^{ème} étage préalablement à sa relocation au cabinet Magenta
Paris 16 ^{ème} (75) - 26, avenue Victor Hugo	0,33	Rénovation des locaux libérés par Chauvin Coqueux
Paris 16 ^{ème} (75) - 14, rue Bassano	0,14	Climatisation et rénovation des locaux loués par la société Alpha Pachinox, dans le cadre du renouvellement du bail
Autres actifs	1,95	Travaux sur 56 actifs
TOTAL	3,20	

Ces travaux sont couverts par la provision pour grosses réparations, constituée à cet effet au cours des exercices précédents et par la dotation de l'exercice. Cette dernière s'élève à 5,8 M€, correspondant à 6% des loyers facturés, dont une dotation exceptionnelle de 1,5 M€ permettant de couvrir les travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du patrimoine.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS



Il est à noter que les règles comptables relatives à la provision pour grosses réparations évoluent à compter du 1^{er} janvier 2017 (cf. paragraphe sur les événements post-clôture).



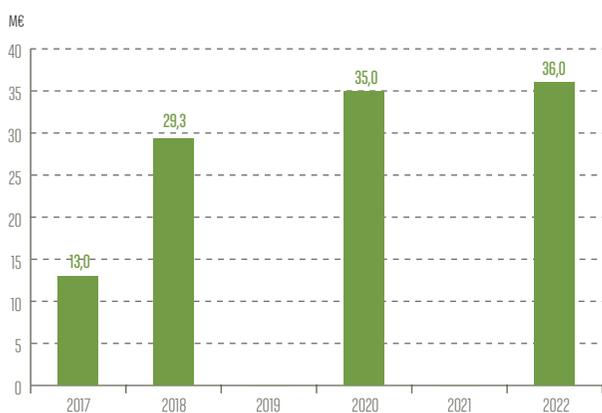
ENDETTEMENT ET LEVIERS

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 24 juin 2016 ont été fixées à 15% de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme et à 10% de la valeur de réalisation pour les emprunts relais.

Au 31 décembre 2016, le montant total des emprunts bancaires s'élève à 113,3 M€. En raison de la répartition des échéances, le risque de refinancement des emprunts est limité.

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS (EN M€)



Les emprunts bancaires comprennent :

- Des emprunts long terme de 71,0 M€ (soit 5,2% de la valeur de réalisation au 31 décembre 2016). La durée moyenne résiduelle s'élève à 4,8 ans.
- Des emprunts relais de 42,3 M€ (soit 3,1% de la valeur de réalisation au 31 décembre 2016). La durée moyenne résiduelle s'élève à 1,4 an.

Au cours de l'exercice 2016, le coût moyen de la dette s'est élevé à 1,32% par an.

Dans le cadre de sa stratégie, votre SCPI envisage une dette potentielle, directe et indirecte, court et long terme, représentant au total environ 15% de sa valeur de réalisation (8,3% au 31 décembre 2016).



3, place de Valois - Paris 1^{er}

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 fonds.

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.

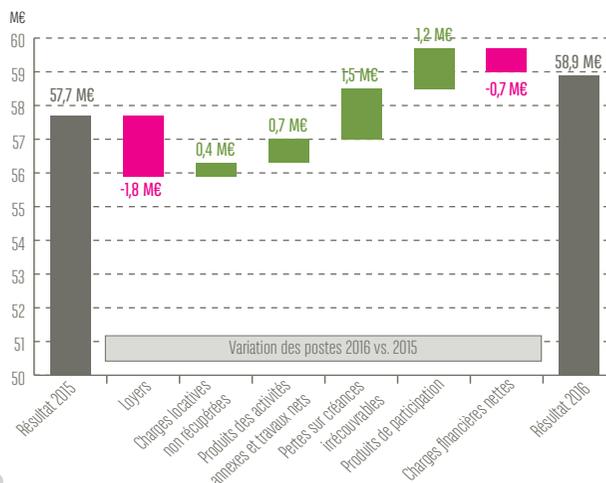
Au 31 décembre 2016, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 103% selon la méthode brute et à 108% selon la méthode de l'engagement.

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

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net d'Accès Valeur Pierre passe de 57,7 M€ (24,61 €/part) en 2015 à 58,9 M€ (25,13 €/part) en 2016. Cette progression de 1,2 M€ (0,52 €/part) se décompose de la manière suivante :



Loyers : les loyers des actifs détenus directement passent de 73,5 M€ en 2015 à 71,7 M€ en 2016. La baisse de 1,8 M€ (-0,78 €/part), soit -2%, s'explique principalement par :

- La baisse de 2 M€ du loyer de la Tour Mattei Paris 12^{ème} (75), à la suite de la libération de Sopra Steria Group, non compensée par la signature du bail avec Nextdoor qui ne prend effet que fin 2016.
- La baisse de 0,9 M€ du loyer perçu sur la Tour Franklin, en raison de la franchise accordée à Solucom.
- La baisse de 0,4 M€ du loyer de l'immeuble du 31 rue Fleurus à Paris 6^{ème} (75), consécutive à la libération du locataire unique.
- La baisse de 0,4 M€ du loyer générés par les entrepôts de Bondoufle (91), cédés en mai 2016.
- La hausse de 1,8 M€ du loyer de Seinerly à Paris 13^{ème} (75), en raison de la consommation de la franchise accordé à un locataire et du renforcement de la quote-part détenue dans l'immeuble.

Charges locatives non récupérées : les charges locatives non récupérées sont en baisse de 0,4 M€ entre 2015 et 2016 en raison essentiellement de l'amélioration du taux d'occupation financier brut.

Produits des activités annexes et travaux nets : La hausse de 0,7 M€ des produits des activités annexes et des travaux nets provient de la hausse des indemnités de départ et de remise en état, notamment à la suite des libérations de Sopra Steria Group et de Hachette Livre.

Pertes sur créances irrécouvrables : l'impact des pertes sur créances irrécouvrables se réduit de 1,5 M€ (+1,1 M€ en 2016 contre -0,4 M€ en 2015) en raison de la reprise de dépréciations, à la suite du recouvrement de créances dépréciées au 31 décembre 2015.

Produits de participation : les produits de participation sont constitués des dividendes de la SPPICAV REAF (immeubles Bords de Seine 2 et Clermont-Ferrand), détenue à 50% par Accès Valeur Pierre, d'un montant de 2,8 M€, et des produits d'intérêts sur le compte courant accordé à cette même SPPICAV, en augmentation de 1,2 M€ en raison de l'effet année pleine de l'acquisition de Clermont-Ferrand, réalisée en novembre 2015.

Charges financières nettes : les intérêts bancaires sont en hausse de 0,7 M€, en raison de l'effet année pleine des deux emprunts contractés au 4^{ème} trimestre 2015 (Les Portes de France à Saint-Denis et Clermont-Ferrand).

DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2016 de 25,13€/part a été partiellement distribué sous la forme de quatre acomptes sur dividendes d'un montant global de 22,50 €/part, auxquels s'ajoute le versement de 2 €/part au titre d'une distribution partielle de la réserve de plus-value des cessions.

DISTRIBUTION 2016 (€/PART)

Distribution courante	22,50 €
Dont	
• Revenus de produits financiers	0,38616 €
• Revenus de valeurs mobilières*	1,2108 €
• Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (15,5%)	0,248 €
• Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers (24%) à titre d'acompte sur l'IR**	0,093 €
• Prélèvement obligatoire à la source sur valeurs mobilières (21%) à titre d'acompte sur l'IR**	0,254 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	2,00 €

*Accès Valeur Pierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 21%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 15,5%. 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.

► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2016 (nominal de la part : 229€)

Montant	536 855 921 €
Nombre de parts	2 344 349 parts
Nombre d'associés	26 946

Transactions réalisées en 2016

Nombre de parts échangées	67 531
Prix d'exécution moyen	472 €

Ordres en cours au 31/12/2016

Nombre de parts à la vente	145
En % du nombre total de parts	0,01 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en% du capital)	-

Le prix d'exécution moyen par part est passé de 452 € en 2015 à 472 € en 2016, soit une augmentation de 4,42%. Le prix d'exécution à fin 2016 s'établit à 486,34 € par part soit une hausse significative par rapport à fin 2015 (+7,2%).

Au cours de l'année 2016, le nombre de parts échangées représente 2,9% du nombre de parts en capital, un chiffre en légère baisse comparé à l'an passé, qui reflète un marché particulièrement actif retenant l'intérêt d'acquéreurs, tant déjà associés de la SCPI que de nouveaux associés.

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)
2012	35 640	1,5	NS	9 265	579 521 €
2013	60 500	2,9	NS	6 666	1 077 830 €
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 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	470 € ⁽¹⁾	430 €	435 €	450 €	453,55 €
Prix d'exécution moyen annuel	441 €	433 €	447 €	452 €	472 €
Prix acheteur moyen correspondant	484 €	475 €	491 €	496 €	518 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 € ⁽²⁾	25,50 €	25,20 €	25,20 € ⁽³⁾	24,50 € ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽⁵⁾	6,20%	5,37%	5,13%	5,08%	4,72%
Report à nouveau cumulé par part	7,34 €	7,75 €	6,46 €	7,87 €	10,50 €

(1) Valeur au 15/12/2011 pour cause de suspension du marché secondaire jusqu'au 9 février 2012 suite à la fusion absorption d'Accès Valeur Pierre.

(2) Comprend les distributions complémentaires qui ont été versées le 18 janvier 2012 dans le cadre de la fusion, soit, pour Valeur Pierre Alliance, 3,60€ par part.

(3) 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.

(4) 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.

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

➤ LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

À compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera 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".

Par ailleurs, 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.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de la provision pour grosse réparation s'élevant à 5,85 M€ à fin 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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,
- La distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles pour un montant de 5,30 € par part ;

- Le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire, KPMG SA ;
- Le non renouvellement du commissaire aux comptes suppléant Isabelle GOALEC, dont le mandat arrive à échéance, comme le permet la réglementation.

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

Année	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	35,67	100,29	35,18	100,50	32,91	100,21	32,22	97,05	31,62	96,40
Produits financiers avant prélèvement libératoires	-0,10	-0,29	-0,18	-0,50	-0,07	-0,21	0,98	2,95	1,18	3,60
TOTAL	35,57	100,00	35,00	100,00	32,84	100,00	33,20	100,00	32,80	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,40	9,57	3,34	9,53	3,19	9,72	3,03	9,11	3,03	9,25
Autres frais de gestion	1,80	5,05	1,92	5,48	1,76	5,35	1,81	5,46	1,83	5,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,79	10,66	3,98	11,39	3,46	10,55	2,15	6,49	1,39	4,24
Charges locatives non récupérées	0,73	2,06	1,07	3,05	0,84	2,57	0,98	2,96	0,80	2,44
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,73	27,34	10,31	29,45	9,25	28,19	7,97	24,02	7,05	21,52
Amortissements nets patrimoine autres										
Provisions nettes pour travaux autres ⁽²⁾	-0,79	-2,21	-1,07	-3,04	-0,63	-1,92	0,43	1,31	1,12	3,43
	0,29	0,82	-0,16	-0,46	0,31	0,96	0,19	0,57	-0,50	-1,52
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,49	-1,39	-1,23	-3,50	-0,32	-0,96	0,62	1,88	0,62	1,91
TOTAL CHARGES	9,23	25,95	9,08	25,95	8,93	27,23	8,59	25,90	7,67	23,43
RÉSULTAT COURANT	26,34	74,05	25,92	74,05	23,91	72,77	24,61	74,10	25,13	76,57
Variation du report à nouveau	-0,06	-0,18	0,42	1,19	-1,29	-3,94	1,41	4,25	2,63	8,03
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs							2,00		2,00	
Revenus distribués avant prélèvement	26,40	74,23	25,50	72,86	25,20	76,71	23,20	69,85	22,50	68,54
après prélèvement	26,37	74,12	25,47	72,77	25,14	76,56	23,15	69,73	21,57	65,77

(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 2016 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
DETTES COURANTES					
2016	1 718 590,96	121 369,15	1 020 014,89	350 256,92	226 950,00
2015	1 817 695,26	179 245,40	737 669,20	482 110,41	418 670,25
DETTES LITIGIEUSES					
2016	0,00				
2015	0,00				
TOTAL					
2016	1 718 590,96	121 369,15	1 020 014,89	350 256,92	226 950,00
2015	1 817 695,26	179 245,40	737 669,20	482 110,41	418 670,25

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2016 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immeubles	1 194 178 803,66
Valeur comptable des participations	96 676 743,92
Valeur nette des autres actifs	-89 039 750,07
Valeur comptable	1 201 815 797,51

SOIT POUR UNE PART : 512,64

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	1 343 725 320,00
Valeur vénale des participations (expertise)	77 409 165,00
Valeur avance sur comptes courant	36 001 743,92
Valeur nette des autres actifs	-89 039 750,07
Valeur de réalisation	1 368 096 478,85

SOIT POUR UNE PART : 583,57

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

Valeur de réalisation	1 368 096 478,85
sur immeubles	100 159 239,00
sur titres	3 870 458,25
Frais d'acquisition	104 029 697,25
Commission de souscription	200 744 478,56
Valeur de reconstitution	1 672 870 654,66

SOIT POUR UNE PART : 713,58

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2015 en €	Mouvements de l'exercice en €	Total au 31/12/2016 en €
+ 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)	-1 298 560 033,05	20 700 158,17	-1 277 859 874,88
+ +/- values sur cessions d'immeubles	19 438 969,39	-6 946 847,97	12 492 121,42
- agencements	-15 415 077,90	-2 920 490,65	-18 335 568,55
SOLDE	-129 855 230,22	10 832 819,55	-119 022 410,67



LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

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 est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- 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) ;
- les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue périodiquement ;
- 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 ;



Roman Blanquet, Risk Manager, et Olivier Derbez, RCCI BNP Paribas REIM France

- 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 du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (3^{ème} niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC de BNP Paribas Real Estate.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les

opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme "le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles". La Conformité s'articule notamment autour des 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 ;
- l'Éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques sont reprises dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie 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 de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- les Inspecteurs de BNP Paribas qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'Inspection Générale.

LA GESTION DES RISQUES

BNP Paribas REIM France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché). Le suivi de la mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement pour chaque fonds, 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.

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 2016 de votre SCPI.

BNP Paribas REIM France a initié en 2016 une démarche de présentation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques auprès des conseils de surveillance des SCPI, dont elle assure la gestion. Parmi les objectifs recherchés figurent la volonté de sensibiliser sur l'organisation mise en place par BNPP REIM France pour répondre aux exigences de protection des intérêts des épargnants, ainsi que sur les différentes thématiques faisant l'objet de contrôles réguliers.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 23 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2016 a représenté 8 447 340 € pour un effectif moyen de 133 ETP. BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31% (25% en rémunération fixe et 72% 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 2016, 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 la stratégie de la SCPI mise en place fin 2015 pour la période 2016- 2020 :

- Cession des sites à faible potentiel de valorisation et ventes d'actifs non stratégiques.
- Lors des réemplois, recentrage sur les actifs de bureaux situés à Paris ou sur le grand Paris en phase avec l'identité parisienne et la qualité élevée des immeubles et des adresses qui sont les atouts forts de notre SCPI.
- Acquisitions ponctuelles dans des commerces sur le modèle réussi des détentions de Mérignac, Gassin ou Cannes.
- Mise en œuvre d'une politique de surinvestissement maîtrisé, avec le recours à un endettement représentant 10-20% de la valeur de réalisation.
- Modernisation du patrimoine grâce à des travaux répondant aux exigences techniques et environnementales des locataires.

Au cours de l'exercice 2016, en phase avec cette stratégie, deux commerces de pied d'immeuble de grande qualité, ont été acquis rue du Four à Paris 6^{ème}. Ces actifs participent à la diversification du patrimoine de votre SCPI, qui reste dominé par les actifs de bureaux (88,5%) dont 49,2% à Paris Intra-muros et 38,0% en région parisienne.

La rotation du patrimoine s'est aussi matérialisée par l'arbitrage de cinq actifs et de quatre lots sur deux immeubles.

Les projets d'acquisitions et de cessions ont été portés à la connaissance de votre Conseil de surveillance et les informations nécessaires ont été fournies. Lorsque certains sujets ont nécessité une analyse approfondie, plusieurs membres de votre Conseil de surveillance ont visité les actifs avec la Société de gestion.

L'endettement de la SCPI est resté modéré, à un montant de 113,3 M€, représentant 8,3% de la valeur de réalisation au 31 décembre 2016. En raison d'un étalement des échéances, les risques de refinancement apparaissent limités.

Enfin, votre Conseil de surveillance suit attentivement les projets de rénovation du patrimoine. Il s'assure que les travaux d'investissement soient créateurs de valeur et échange régulièrement avec la Société de gestion sur l'avancement technique et commercial.

VALEURS DE LA SCPI

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) atteint 4,72% en 2016. La progression des valeurs d'expertise indique à ce jour un positionnement favorable de la SCPI sur le marché immobilier. Au 31 décembre 2016, la valeur de réalisation atteint 583,57 €/part (soit une hausse de 4,1%) et la valeur de reconstitution s'élève à 713,58 €/part (soit une hausse de 4,5%).

Sur le marché des parts, le prix acquéreur moyen et le prix vendeur moyen se sont respectivement établis à 518 €/part et 472 €/part. La progression de 7,2% sur l'année 2016 a été continue et a abouti à un prix acquéreur de 534,00 €/part et un prix vendeur de 486,34 €/part au 31 décembre 2016.

Ces résultats, aussi bien au niveau du taux de distribution que de l'évolution du prix de la part, sont très satisfaisants globalement et comparativement aux autres SCPI.

RÉSULTATS 2016

Le taux d'occupation financier "ASPIM" a progressé de 4,1 points entre le quatrième trimestre 2015 et le quatrième trimestre 2016 et s'établit à 83,8% fin 2016. Dans le contexte de marché locatif actuel, des mesures d'accompagnement sont généralement accordées aux locataires. Au quatrième trimestre 2016, les locaux sous franchise de loyer représentent 6,9% des loyers nets et potentiels. Au terme des périodes de franchise, ces loyers potentiels se transforment en revenus réellement perçus par Accès Valeur Pierre. Par ailleurs, une partie du patrimoine de la SCPI, équivalente à 3% des loyers nets et potentiels, fait l'objet de rénovations lourdes et ne peuvent être proposés à la location pendant la durée des travaux. Ainsi, la part des locaux vacants et disponibles à la location s'élève à 6,3%.

La commercialisation de ces actifs vacants fait l'objet d'un suivi régulier de la part de votre Conseil de surveillance. L'actif vacant le plus significatif, situé Rue Marjolin à Levallois (92), a ainsi été visité le 20 juillet 2016. À l'issue de la visite, des membres du Conseil de surveillance ont pu échanger avec la Société de gestion et les agents en charge de la commercialisation.

Malgré le tassement des revenus locatifs, le résultat net d'Accès Valeur Pierre est en progression de 2,1% : il atteint 25,13 €/part en 2016 contre 24,61 €/part en 2015. En 2016, quatre acomptes sur dividendes d'un montant total de 22,50 €/part ont été distribués. Par ailleurs, une distribution complémentaire de 2,00 €/part a été effectuée au titre des plus-values de cession réalisées. Le résultat 2016 non distribué permet de renforcer le report à nouveau, afin d'anticiper les prochaines échéances locatives.

À l'issue de cet exercice, le Conseil de surveillance tient à souligner la qualité du travail effectué par la Société de gestion.

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 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. Par ailleurs, des présentations ponctuelles ont eu lieu sur des sujets spécifiques : le dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, les rôles respectifs du Conseil de surveillance et de la Société de gestion, les perspectives du marché immobilier. Enfin, plusieurs membres du Conseil de surveillance ont réalisé des visites sur des actifs présentant des enjeux (arbitrage, commercialisation).

Conformément aux statuts, les mandats de cinq membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente Assemblée Générale. Les cinq membres sortants : Messieurs Jean-Luc Alexandre, Claude Bouland, Xavier-François Decroq, Paul Louradour et la société "Immobilière Saint-Anselme", représentée par Monsieur Lionel Saby 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.

Votre Conseil de surveillance



100 terrasse boieldieu - La Défense (92)

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. ACCES VALEUR PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 5 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- Les notes "Évaluation des immobilisations locatives" et "Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées" de l'annexe exposent les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers, titres, parts et actions contrôlées dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 10 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



52, rue de Monceau - Paris 8^{ème}



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,
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.

1 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.

2 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 2016.

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 2016, un montant de 7 112 068,59 €.

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

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, payée à la S.C.P.I.

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 2016, un montant de 783 208,13 € hors taxes.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial pour l'immeuble L'Européen, situé à Rueil Malmaison (92), avec une date d'effet au 12 juillet 2015.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 1 050 333,21 € pour l'exercice 2016.

- 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 1 080 173,40 € pour l'exercice 2016.

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 2016, les intérêts supportés s'élèvent à 267 991,97 € et le capital restant dû au 31 décembre 2016 est de 29 288 740 €.

- Prêt bancaire d'un montant de 60 000 000 € en date du 8 décembre 2014 pour une durée de 36 mois au taux Euribor 3 Mois Moyen Mensuel majoré d'une marge de 1%.

Ce prêt a été conclu dans le cadre de l'acquisition de 50% des titres de la SPPICAV Real Estate Fund qui a une détention indirecte de 82,9% de l'ensemble immobilier situé à Issy-les-Moulineaux (92) – 1/3, rue du Passeur de Boulogne.

Au titre de l'exercice 2016, les intérêts supportés s'élèvent à 132 166,62 € et le capital restant dû au 31 décembre 2016 est de 13 000 000 €.

Paris La Défense, le 10 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 200 029 197,98	1 343 725 320,00	1 217 796 865,50	1 322 140 610,00
Terrains et constructions locatives	1 180 793 629,43	1 342 825 320,00	1 201 266 845,89	1 322 140 610,00
Améliorations et agencements	18 335 568,55	0,00	15 415 077,90	0,00
Immobilisations en cours	900 000,00	900 000,00	1 114 941,71	0,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-5 850 394,32	0,00	-3 239 464,16	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 850 394,32	0,00	-3 239 464,16	0,00
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.	96 676 743,92	113 410 908,92	96 178 245,45	100 195 065,45
Titres, parts et actions des entités contrôlées	60 675 000,00	77 409 165,00	60 687 000,00	64 703 820,00
Créances rattachées aux titres, parts et actions	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL	1 290 855 547,58	1 457 136 228,92	1 310 735 646,79	1 422 335 675,45
TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	883 127,24	883 127,24	968 312,13	968 312,13
Immobilisations financières	883 127,24	883 127,24	968 312,13	968 312,13
CRÉANCES	31 639 262,26	31 639 262,26	29 485 661,83	29 485 661,83
Locataires et comptes rattachés	8 541 788,29	8 541 788,29	6 754 934,33	6 754 934,33
Locataires douteux	2 327 634,53	2 327 634,53	4 269 863,05	4 269 863,05
Dépréciations des créances douteuses	-1 742 610,03	-1 742 610,03	-3 167 014,05	-3 167 014,05
Autres créances	22 512 449,47	22 512 449,47	21 627 878,50	21 627 878,50
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>89 352,68</i>	<i>89 352,68</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>14 466,88</i>	<i>14 466,88</i>	<i>55 550,47</i>	<i>55 550,47</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>1 974 606,82</i>	<i>1 974 606,82</i>	<i>1 878 033,84</i>	<i>1 878 033,84</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>20 561 199,46</i>	<i>20 561 199,46</i>	<i>19 678 903,60</i>	<i>19 678 903,60</i>
<i>Dépréciations des créances diverses</i>	<i>-37 823,69</i>	<i>-37 823,69</i>	<i>-73 962,09</i>	<i>-73 962,09</i>
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	65 855 247,00	65 855 247,00	51 624 224,45	51 624 224,45
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	6 600 000,00	6 600 000,00
Autres disponibilités	65 855 247,00	65 855 247,00	45 024 224,45	45 024 224,45

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-70 361,36	-70 361,36	-105 122,82	-105 122,82
DETTES	-187 324 314,56	-187 324 314,56	-189 884 987,06	-189 884 987,06
Dettes financières	-127 618 840,12	-127 618 840,12	-132 351 011,63	-132 351 011,63
Dettes d'exploitation	-1 853 906,57	-1 853 906,57	-1 750 042,17	-1 750 042,17
Dettes diverses	-57 851 567,87	-57 851 567,87	-55 783 933,26	-55 783 933,26
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-2 823 553,16</i>	<i>-2 823 553,16</i>	<i>-973 615,77</i>	<i>-973 615,77</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-379 009,70</i>	<i>-379 009,70</i>	<i>-203 402,32</i>	<i>-203 402,32</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-13 339 215,23</i>	<i>-13 339 215,23</i>	<i>-13 077 811,62</i>	<i>-13 077 811,62</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-17 266 890,89</i>	<i>-17 266 890,89</i>	<i>-18 841 818,81</i>	<i>-18 841 818,81</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-24 042 898,89</i>	<i>-24 042 898,89</i>	<i>-22 687 284,74</i>	<i>-22 687 284,74</i>
TOTAL	-89 017 039,42	-89 017 039,42	-107 911 911,47	-107 911 911,47
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	289 554,67	289 554,67	319 564,22	319 564,22
Produits constatés d'avance	-312 265,32	-312 265,32	-555 410,53	-555 410,53
TOTAL	-22 710,65	-22 710,65	-235 846,31	-235 846,31
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 201 815 797,51		1 202 587 889,01	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 368 096 478,85		1 314 187 917,67

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
CAPITAL	536 855 921,00			536 855 921,00
Capital souscrit	536 855 921,00			536 855 921,00
PRIMES D'ÉMISSION	627 824 990,34			627 824 990,34
Prime d'émission	65 212 900,89			65 212 900,89
Prime de fusion	627 686 201,31			627 686 201,31
Prélèvement sur prime de fusion	-37 364 505,79			-37 364 505,79
Prélèvement sur prime d'émission	-27 709 606,07			-27 709 606,07
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	19 438 969,39		-6 946 847,97	12 492 121,42
RÉSERVES	23 248,47			23 248,47
REPORT À NOUVEAU	15 141 235,67	3 303 524,14		18 444 759,81
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	57 692 420,94	-57 692 420,94	58 922 608,97	58 922 608,97
Acomptes sur distribution	-54 388 896,80	54 388 896,80	-52 747 852,50	-52 747 852,50
TOTAL GÉNÉRAL	1 202 587 889,01	0,00	-772 091,50	1 201 815 797,51

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

CHARGES

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	25 802 045,80	32 830 695,18
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT	16 746 388,50	18 819 941,58
Primes d'assurance	83 064,55	167 028,29
Taxes foncières	3 788 186,24	3 628 021,35
Taxes sur les bureaux	2 419 957,97	2 447 836,05
Taxes locatives	952 654,83	953 032,65
Charges locatives	9 502 524,91	11 624 023,24
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	188 625,00	2 505 481,67
Entretien, réparations	72 552,82	155 054,31
Travaux refacturables	116 072,18	2 350 427,36
GROSSES RÉPARATIONS	3 189 971,51	4 893 955,51
Grosses réparations	3 189 971,51	4 893 955,51
SERVICES EXTERIEURS	1 944 645,69	2 365 402,39
Loyer bail à construction	116 170,48	115 778,01
Charges locatives non récupérées	1 758 611,37	2 183 858,00
Primes d'assurance	69 863,84	65 766,38
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 601 446,35	1 999 949,56
Commissions et honoraires	1 519 808,93	1 927 205,65
Frais de contentieux	67 257,42	45 476,19
Publicité, insertions	14 380,00	27 267,72
IMPÔTS ET TAXES	2 130 968,75	2 245 964,47
Impôts fonciers	1 142 803,14	1 134 236,62
Taxes locatives	178 970,38	181 249,88
Taxes sur les bureaux	806 362,85	930 477,97
Impôts divers	2 832,38	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	15 015 457,88	15 610 142,62
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	7 340 414,66	7 304 336,08
Rémunération de la société de gestion	7 112 068,59	7 092 397,04
Honoraires	155 329,24	162 660,00
Services bancaires	60 228,77	38 364,54
Cotisations et contributions	12 788,06	10 914,50
IMPÔTS ET TAXES	746 015,81	640 647,00
Contribution économique territoriale	726 957,00	640 647,00
TVA non récupérable	19 058,81	
AUTRES CHARGES	641 761,36	378 367,70
Frais de tenue de conseils et assemblées	278 299,70	263 914,46
Pertes sur créances irrécouvrables	328 565,37	103 729,43
Autres charges de gestion courante	34 896,29	10 723,81
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS		
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	6 287 266,05	7 286 791,84
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	473 540,69	1 247 321,22
Dotations aux dépréciations des créances diverses	12 823,69	23 582,11
Dotations aux dépréciations pour risques et charges		105 122,82
Provisions pour grosses réparations	5 800 901,67	5 910 765,69
CHARGES FINANCIÈRES	1 495 987,76	814 809,00
Charges d'intérêt	1 495 987,76	814 790,75
Autres charges financières		18,25
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,48	2 252,09
Charges exceptionnelles diverses	1,48	2 243,04
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs		9,05
TOTAL DES CHARGES	42 313 492,92	49 257 898,89
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	58 922 608,97	57 692 420,94
TOTAL GÉNÉRAL	101 236 101,89	106 950 319,83

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

PRODUITS

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	90 923 342,78	96 534 743,30
LOYERS	71 681 693,91	73 512 761,19
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	2 495 260,37	4 202 040,53
Produits des activités annexes	1 841 753,13	4 141 307,42
Autres produits de gestion courante	653 507,24	60 733,11
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	6 291 208,76	6 242 885,69
Primes d'assurance	83 064,55	167 028,29
Taxes foncières	3 788 186,24	3 628 021,35
Taxes sur les bureaux	2 419 957,97	2 447 836,05
CHARGES REFACTURÉES	10 455 179,74	12 577 055,89
Taxes locatives	952 654,83	953 032,65
Charges locatives	9 502 524,91	11 624 023,24
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	5 983 181,30	7 118 316,31
Reprises sur provisions pour grosses réparations	3 189 971,51	4 893 955,51
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	1 897 944,71	969 423,32
Reprises sur dépréciations de créances diverses	48 962,09	63 107,80
Reprises sur provisions pour risques et charges	34 761,46	
Transfert de charges	811 541,53	1 191 829,68
PRODUITS FINANCIERS	4 258 008,10	3 114 414,50
Revenus sur titres de participation	2 839 590,00	2 842 150,00
Produit sur immobilisations financières	1 415 473,02	201 105,45
Produit sur titres de créances négociables	104,62	51 580,38
Intérêts de comptes bancaires	2 840,46	19 578,67
PRODUITS EXCEPTIONNELS	71 569,71	182 845,72
Produits exceptionnels divers	71 569,71	182 830,27
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs		15,45
TOTAL DES PRODUITS	101 236 101,89	106 950 319,83
TOTAL GÉNÉRAL	101 236 101,89	106 950 319,83



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, 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 déterminées par la société de gestion sur la base des évaluations de 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.

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

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble.

La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage global de 6% sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999 (voir paragraphe "Évènements postérieurs à la clôture").

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément 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 2016). Le taux appliqué en 2016 est de 8,93% 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 sur directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI et calculée comme indiquée ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente

Sur les ventes

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

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 31/12/2015	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	1 195 575 490,85	9 953 003,13	1 333 030,42	31 990 323,43	1 174 871 200,97
Frais d'acquisitions	5 691 355,04	235 284,30		4 210,88	5 922 428,46
Agencements	15 415 077,90	3 467 600,59		547 109,94	18 335 568,55
Immobilisations en cours	1 114 941,71	1 118 088,71	-1 333 030,42		900 000,00
TOTAL	1 217 796 865,50	14 773 976,73	0,00	32 541 644,25	1 200 029 197,98
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	60 687 000,00			12 000,00	60 675 000,00
Société civile immobilière	0,00				0,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	35 491 245,45	510 498,47			36 001 743,92
TOTAL	96 178 245,45	510 498,47	0,00	12 000,00	96 676 743,92
TOTAL GÉNÉRAL	1 313 975 110,95	15 284 475,20	0,00	32 553 644,25	1 296 705 941,90

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

Désignation	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 107 267 743,47	1 212 875 320,00	1 120 940 937,75	1 192 140 610,00
Commerces	83 521 454,51	122 850 000,00	72 049 352,89	107 740 000,00
Entrepôts			10 631 633,15	12 900 000,00
Locaux d'activité	8 340 000,00	7 100 000,00	13 060 000,00	9 360 000,00
TOTAL	1 199 129 197,98	1 342 825 320,00	1 216 681 923,79	1 322 140 610,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Résidence hôtelière	900 000,00	900 000,00	1 114 941,71	0,00
TOTAL	900 000,00	900 000,00	1 114 941,71	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	60 675 000,00	77 409 165,00	60 687 000,00	64 703 820,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Commerces	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL	96 676 743,92	113 410 908,92	96 178 245,45	100 195 065,45
TOTAL GÉNÉRAL	1 296 705 941,90	1 457 136 228,92	1 313 975 110,95	1 422 335 675,45

AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES (EN EURO)

Désignation	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
SPPICAV REAL ACCESS FUND (606 750 ACTIONS)				
Immeubles	50 590 986,82	109 191 779,64	50 602 986,82	93 795 297,99
Dettes		-36 022 863,00		-35 509 144,55
Autres actifs				3 155,31
Disponibilités	10 084 013,18	4 240 248,36	10 084 013,18	6 414 511,25
Autres passifs				
TOTAL	60 675 000,00	77 409 165,00	60 687 000,00	64 703 820,00
Compte Courant	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL	36 001 743,92	36 001 743,92	35 491 245,45	35 491 245,45
TOTAL GÉNÉRAL	96 676 743,92	113 410 908,92	96 178 245,45	100 195 065,45

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES (EN EURO)

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Fonds de roulement syndics	883 127,24	968 312,13
TOTAL	883 127,24	968 312,13

Détail des dettes financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Emprunts contractés par la SCPI	113 383 938,77	117 918 026,27
Dépôts de garantie reçus	14 234 901,35	14 432 985,36
TOTAL	127 618 840,12	132 351 011,63

ÉTAT DES EMPRUNTS (EN EURO)

Prêteur / Durée	Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2016
"OPALE" MONTREUIL						
"Crédit Agricole 60 mois"	20/11/11	05/01/16	3,30 %	4 500 000,00	4 500 000,00	0,00
SPPICAV REAF "Bords de Seine 2" Issy les Moulineaux						
"BNP Paribas 36 mois"	08/12/14	08/12/17	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel +1% ⁽²⁾	60 000 000,00	60 000 000,00	13 000 000,00
17-31 quai Panhard et Levassor Paris						
LE CRÉDIT 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% ⁽³⁾	29 288 740,00	29 288 740,00	29 288 740,00
SPPICAV REAF SAS Immosiris						
LE CRÉDIT LYONNAIS 60 mois	10/11/15	10/11/20	1,25%	35 000 000,00	35 000 000,00	35 000 000,00
TOTAL DES EMPRUNTS						113 288 740,00
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2016						95 198,77
TOTAL GÉNÉRAL						113 383 938,77

(1) Euribor : Euro interbank offered rate. - 0,319 % au 31 décembre 2016

(2) L'emprunt fait l'objet d'une marge au taux de 1 % par an

(3) L'emprunt fait l'objet d'une marge au taux de 0,90 % par an

L'emprunt contracté auprès de la BNP Paribas de 60 000 000,00 € a été remboursé partiellement le 09/04/2015 à hauteur de 30 000 000,00 € et le 07/07/2015 à hauteur de 17 000 000,00 €.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES (EN EURO)

Détail des créances diverses	Au 31/12/2016
Appels de charges syndics et ADB	19 859 532,79
Charges avancées en attente de remboursement	497 877,21
Indivisaires en attente de remboursement	203 789,46
Dépréciation des créances diverses	-37 823,69
TOTAL	20 523 375,77

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2016
Acomptes sur charges refacturées	19 859 532,79
Compte d'attente "marché des parts"	2 881 908,85
Indivisaires en attente de règlement	661 069,43
Reversement property manager	536 131,19
Créditeurs divers	11 807,36
Indemnité d'immobilisation	82 479,01
Impôt sur plus-values à régulariser	9 970,26
TOTAL	24 042 898,89

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

PRIME DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	627 686 201,31
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	627 686 201,31

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	37 364 505,79
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	37 364 505,79

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	19 438 969,39
Cessions de l'exercice	-2 258 149,97
Puteaux 5 rue Chantecoq	-496 292,61
Noisy-Le-Grand 2/4 rue du Centre - 1/3 rue du Rempart (vente partielle)	-94 181,62
Les Ulis Z.A. de Courtaboeuf avenue de la Laponie	-1 869 409,02
Toulouse 10 place Alphonse Jourdain (ventes partielles)	-834 127,90
Bondoufle Z.A.C. La Marinière	2 664 460,65
Montigny-Le-Bretonneux Parc d'Activités Nord 13 rue Michael Faraday	-805 223,52
Paris 99-101 rue de l'abbé Groult	-825 918,51
Régularisation cession 2014 Paris 8ème 48 avenue Marceau	2 586,35
Régularisation Impôt sur plus-values	-43,79
Distributions de l'exercice	-4 688 698,00
Distribution de 2 € par part conformément à la 6ème résolution de l'Assemblée Générale du 24/06/2016	-4 688 698,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	12 492 121,42

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Bénéfice net 2015	57 692 420,94
Report à nouveau 2014	15 141 235,67
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	72 833 656,61
Dividende versé	-54 388 896,80
REPORT À NOUVEAU 2015	18 444 759,81

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

Détail des autres charges	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Frais de conseils et d'assemblées		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	204 764,07	196 853,57
Conseil de surveillance, remboursement de frais	13 281,04	12 341,49
Conseil de surveillance, assurance	4 254,59	3 906,90
Conseil de surveillance, jetons de présence	56 000,00	50 812,50
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	328 528,11	75 549,63
Non couvertes par des provisions	37,26	28 179,80
Autres charges de gestion courante		
Charges diverses de gestion courante	34 896,29	10 723,81
TOTAL	641 761,36	378 367,70

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	447 869,34	-21 605,15
Indemnités de résiliation	164 689,60	604 715,54
Indemnités de remise en état	774 236,00	436 658,60
Travaux refacturés	116 072,18	2 350 427,36
Indemnités assurances	96,40	26 635,51
Intérêts de retard	35 078,50	16 600,61
Indemnités diverses	303 711,11	727 874,95
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires 2015-2016 Saint-Herblain "Le Nadir"	56 580,52	23 278,36
Produits annexes perçus	595 926,53	29 954,75
Produits divers de gestion courante	1 000,19	7 500,00
TOTAL	2 495 260,37	4 202 040,53

Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers	811 541,53	1 184 319,81
Associés opération sur capital relatif à la fusion de VALEUR PIERRE UNION en 2001		7 509,87
TOTAL	811 541,53	1 191 829,68

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		102 535,30
Dégrèvements de taxes foncières reçus	70 845,33	45 438,40
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	649,69	34 846,73
Produits divers	74,69	25,29
TOTAL	71 569,71	182 845,72
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		2 229,00
Charges diverses	1,48	23,09
TOTAL	1,48	2 252,09
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	71 568,23	180 593,63

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	14 466,88
Créances locataires et comptes rattachés	713 020,99
Intérêts courus sur créances rattachées aux titres	711 603,92
TOTAL	1 439 091,79
Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	95 198,77
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 043 779,16
Locataires avoirs à établir	441 589,48
Dettes fiscales	62 765,00
TOTAL	1 643 332,41

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2016
			Non Consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	105 122,82			34 761,46	70 361,36
Provisions pour grosses réparations	3 239 464,16	5 800 901,67		3 189 971,51	5 850 394,32
Dépréciation des créances clients	3 167 014,05	473 540,69	1 569 416,60	328 528,11	1 742 610,03
Dépréciation des créances diverses	73 962,09	12 823,69		48 962,09	37 823,69
TOTAL	6 585 563,12	6 287 266,05	1 569 416,60	3 602 223,17	7 701 189,40



ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Montants

Hypothèques

Hypothèques en premier rang et sans concurrences en faveur de la BNP Paribas sur un immeuble en garantie relatif à l'achat des actions de la SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND et sur un autre immeuble en garantie relatif à l'achat de l'immeuble sis Saint-Denis, 6, 8 et 10 avenue du Stade de France, à hauteur de l'encours des prêts en principal majoré de 10% au titre des intérêts, commissions, frais et autres accessoires.

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 IMMOISIRIS, 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 sur les emprunts de la BNP Paribas relatif à l'achat des actions de la SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND ainsi qu'à l'achat de l'immeuble sis Saint-Denis, 6, 8 et 10 avenue du Stade de France.

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 de la BNP Paribas, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 15 %.
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 10.

Elle s'est aussi 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.

Contrat de réservation

Nanterre 32 rue des Trois Fontanot acquisition en V.E.F.A. le 28/11/2016, solde dû TTC :

35 100 000,00

Promesses de ventes

Puteaux Tour Arago 5/7 rue Bellini

1 220 586,62

Un complément de prix pourrait être perçu dans les deux mois de la vente dans l'hypothèse où la copropriété voisine serait prête à annuler une servitude existante. Ce complément a été versé sur un compte séquestre.

23 553,00

Tours 2-14 avenue Eugène Guoin

5 685 238,00

Cautions

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

LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

À compter du 1^{er} janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera 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".

Par ailleurs, 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.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de la provision pour grosse réparation s'élevant à 5,85 M€ à fin 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition(3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
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	690	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		26 500	22 726 500		
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	1 602	3 353 878		261 432	3 615 310		
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	01/01/2012	361	2 690 000			2 690 000		
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	4 116 123		1 227 064	5 343 187		
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		11 875	5 401 875		
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	9 663	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 2 024 m²								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition(3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/1985	5 364	5 168 022		111 360	5 279 381		
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	30/09/2005 01/01/2009	8 352	3 428 260 15 660 000	58 750		59 585 861		
72,50 % en indivision de 11 520 m²	01/01/2012 15/09/2015		4 662 000 33 560 250	2 216 601				
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/2012	749	5 100 000			5 100 000		
75015 PARIS 99-101, rue de l'abbé Groult 38,95 % en indivision de 4 123 m² Vendu en 2016								
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/2005 01/01/2009 01/01/2012	4 740	10 953 413 9 450 100 12 023 180	86 355	2 323 126	34 836 174		
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		623 365	3 296 788		
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 3 160 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		1 103 724	19 103 724		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/2009	1 970	12 770 000			12 770 000		
75016 PARIS 58, avenue d'Iena	01/01/2012	370	2 800 000			2 800 000		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/2012	2 013	13 400 000		52 657	13 452 657		
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	924 165	109 940 164		
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		96 227	576 522 899	5 288 794	10 718 417	592 530 110	683 454 610	715 945 320
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 20, rue du Four	08/12/2016	63	3 898 650	92 751		3 991 401		
75006 PARIS 29, rue du Four	08/12/2016	145	5 971 350	141 051		6 112 401		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition(3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/1986	1 327	17 242 365		32 643	17 275 008		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/2012	640	3 400 000			3 400 000		
TOTAL COMMERCE PARIS		2 175	30 512 365	233 803	32 643	30 778 811	41 380 000	54 460 000

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

77144 MONTÉVRAIN "Le Citalys" Z.A.C. de Montevrain Val d'Europe	17/05/2011	9 105	29 073 836	9 300		29 083 136		
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		
78140 VELIZY 13, avenue Morane Saulnier	01/01/2012	2 573	4 255 000		15 356	4 270 356		
92000 NANTERRE Parc des Peupliers 29, rue des Peupliers	01/01/2012	1 274	1 850 000			1 850 000		
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/2012	4 264	17 170 000		2 113 740	19 283 740		
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		218 347	5 818 347		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 17-23 rue du Dôme	30/09/2013	3 509	18 333 141	111 212	267 315	18 711 667		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre (construction sur sol d'autrui)	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	11 551	23 500 000 38 800 000 16 900 000	130 500		79 330 500		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/2009	1 296	7 900 000			7 900 000		
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	2 692 695	26 519 539		
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		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²⁽¹⁾	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
92500 RUEIL-MALMAISON 54, avenue Victor Hugo	01/01/2012	1 661	5 440 000		4 525	5 444 525		
92500 RUEIL MALMAISON rue Henri Becquerel	01/01/2012	4 509	16 500 000		212 439	16 712 439		
92800 PUTEAUX Tour Arago	01/01/2009	561	2 350 000			2 350 000		
92800 PUTEAUX 9, quai de Dion Bouton	01/01/2012	1 284	3 496 000			3 496 000		
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton	01/01/2012	1 667	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		488 145	36 871 837		
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		
92801 PUTEAUX 5, rue Chantecoq Vendu en 2016								
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 Mont d'Est - Les Portes de Paris 2-4, rue du Centre, 1-3, rue du Rempart (Vente partielle en 2016)	01/01/2012	1 023	1 497 062		6 535	1 503 597		
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 m ²	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		121 226	2 461 226		
94120 FONTE- NAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 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		
94300 VINCENNES 22, rue des Vignerons	01/07/1981	2 080	3 060 209		406 314	3 466 523		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		119 051	486 659 469	399 706	7 581 984	494 641 159	485 316 000	477 830 000
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	1 830 000	1 870 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ² (1)	Prix d'acquisition ou d'apport(2)	Frais d'acquisition(3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
LOCAUX D'ACTIVITÉ 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		
78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 13, rue Michael Faraday								
Vendu en 2016								
91940 LES ULIS Z.A. COURTABOEUF avenue de la Laponie								
Vendu en 2016								
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	9 360 000	7 100 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
91000 BONDOUFLE Immeuble Marinière 2 Z.A.C. La Marinière								
Vendu en 2016								
TOTAL ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE		0	0	0	0	0	12 900 000	0
BUREAUX PROVINCE								
31000 TOULOUSE 10, place Alphonse Jourdain (Vente partielle en 2016)	01/01/2009	274	363 824	125	2 525	366 474		
37000 TOURS 2, avenue Eugène Gouin 50 % en indivision de 6 736 m²	01/01/2012	3 368	4 470 000			4 470 000		
44000 NANTES 12-14, rue Gaëtan Rondeau	01/01/2012	524	660 000			660 000		
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		10 167	20 093 824	125	2 525	20 096 474	23 370 000	19 100 000
COMMERCES PROVINCE								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/2012	2 700	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX- MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil 15 % en indivision de 22 547 m²	01/01/2012 01/01/2012 21/08/2015	3 382	18 225 000 8 074 199 1 403 434			27 702 633		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/2012	2 083	12 100 000			12 100 000		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		8 165	51 652 633	0	0	51 652 633	64 530 000	66 520 000
TOTAL GÉNÉRAL		242 216	1 174 871 201	5 922 428	18 335 569	1 199 129 198	1 322 140 610	1 342 825 320
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		242 008	1 165 001 201	5 688 626	18 335 569	1 189 025 395	1 292 174 410	1 333 165 320



IMMOBILISATIONS EN COURS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²⁽¹⁾	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
RÉSIDENCE HÔTELIÈRE RÉGION PARISIENNE								
92000 NANTERRE 32, rue des Trois Fontanot	28/11/2016	4 672	900 000			900 000		
TOTAL RÉSIDENCE HÔTELIÈRE RÉGION PARISIENNE		4 672	900 000	0	0	900 000	0	900 000
TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS		4 672	900 000	0	0	900 000		900 000

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²⁽¹⁾	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
SPPICAV REAL ACCESS FUND 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % ⁽⁴⁾ en indivision de 19 943 m ²	09/12/2014	8 266	60 675 000			60 675 000		
TOTAL BUREAUX REGION PARISIENNE		8 266	60 675 000	0	0	60 675 000	64 703 820	77 409 165
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		8 266	60 675 000	0	0	60 675 000	64 703 820	77 409 165

CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²⁽¹⁾	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽³⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
COMMERCES PROVINCE								
SPPICAV REAL ACCESS FUND 63100 CLERMONT-FERRAND Z.I. du Brezet boulevard Saint Jean, 1, rue Jules Verne 24,50 % ⁽⁶⁾ en indivision de 34 154 m ²	10/11/2015	8 368	36 001 744			36 001 744		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		8 368	36 001 744	0	0	36 001 744	35 491 245	36 001 744
TOTAL GÉNÉRAL CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS		8 368	36 001 744	0	0	36 001 744	35 491 245	36 001 744

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

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

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

(4) 50% de l'OPCI, qui détient 82,90% de la SAS Bords de Seine 2, elle-même propriétaire de l'immeuble 1-3 rue du Passeur de Boulogne d'une surface de 19 943 m².

(5) Le prix d'apport est majoré des intérêts courus non échus au 31/12/2016 d'un montant de 711 603,92 €.

(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 34 154 m².

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2017

➤ 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 règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2016,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du Conseil de surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de cinq membres du Conseil de surveillance,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire,
- Non renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant,
- 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 2016 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2016.

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 2016	58 922 608,97 €
Majoré du report à nouveau	18 444 759,81 €
Résultat distribuable	77 367 368,78 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2016	52 747 852,50 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	24 619 516,28 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 22,50 €.

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 et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 ^{er} trim 2016	2 ^{ème} trim 2016	3 ^{ème} trim 2016	4 ^{ème} trim 2016
Pour un trimestre entier	6,00 €	4,00 €	6,00 €	6,50 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 12 425 049,70 € soit 5,30 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2016 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

SEPTIÈME 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 2016 :

- valeur comptable 1 201 815 797,51 €
soit 512,64 € par part

HUITIÈME 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 2016 :

- valeur de réalisation 1 368 096 478,85 €
soit 583,57 € par part

NEUVIÈME 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 2016 :

- valeur de reconstitution 1 672 870 654,66 €
soit 713,58 € par part

DIXIÈME 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 15% 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. 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 2017.

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.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % 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, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. 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 2017.

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.

DOUZIÈME 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 4 254,49 € pour l'exercice 2016.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de surveillance à 57 000 € par exercice. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

QUATORZIÈME 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 13 281,04 € pour l'année 2016.

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

Il y a cette année vingt-deux candidatures pour cinq 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.

QUINZIÈME 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 Jean-Luc ALEXANDRE
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Xavier-François DECROCO
- Monsieur Paul LOURADOUR
- SCI IMMOBILIERE SAINT ANSELME
- Monsieur Philippe BIANCHI
- Monsieur Philippe BLAS
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Jacques CHAUVEAU
- Monsieur Marcel DEHOUX
- Monsieur Jacques DELIMOGES
- Monsieur Laurent GRAVEY
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur Gérald MAINFRAY
- Monsieur Gilles MORTIN
- Monsieur Maurice THIBEAU
- Monsieur Patrick WEIL
- AAAZ SCI
- SC PA Foncière de Paris
- SCI REGAH
- Société d'assurances de consolidation des retraites de l'assurance
- Société d'expansion bourgogne franche comté

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 2019.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler KPMG S.A. en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du non renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant, Madame Isabelle GOALEC et, en application de l'article L.823-1 du code de commerce, du non remplacement de celui-ci.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

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.



15^{ÈME} RÉSOLUTION – 5 POSTES À POURVOIR – 22 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
ALEXANDRE Jean-Luc (*)	<ul style="list-style-type: none"> Gérant de Hedge Fund (Londres), Chargé d'enseignement en Master à l'université de Paris Dauphine, Président d'une société de gestion immobilière internationale. 	55	910
BOULAND Claude (*)	<ul style="list-style-type: none"> Viticulteur en Touraine depuis 1994. 	65	1451
DECROcq Xavier-François (*)	<ul style="list-style-type: none"> Expert-comptable, Commissaire aux comptes, Directeur financier, Conseil en entreprises, Gestionnaire immobilier privé, Membre et président de plusieurs Conseils de SCPI. 	54	136
LOURADOUR Paul (*)	<ul style="list-style-type: none"> De formation ingénieur (Centrale Lille) et économie financière, Auditeur IHEDN (IEP Paris), Depuis plus de trente ans, consultant indépendant en immobilier, Précédemment Président de Accès Pierre puis d'Accès Valeur Pierre, Membre du Conseil de Surveillance. 	73	1066
SCI IMMOBILIÈRE SAINT-ANSELME (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par M. Lionel SABY (42 ans), Depuis juin 2010, Directeur Général Adjoint d'une PME dont l'activité principale est le conseil aux entreprises, Représentant de la SC Immobilière Saint Anselme au Conseil de Surveillance d'Accès Valeur Pierre depuis septembre 2012. 		636
BIANCHI Philippe	<ul style="list-style-type: none"> 2003-2011 : DG Représentation française d'une organisation européenne / système de management Expert européen (Commission Européenne), Depuis 2012 : Retraité + Dirigeant d'un Cabinet de conseil, Bailleur privé et membre du Conseil de Surveillance de SCPI BNP, Membre du Comité Consultatif de AFER (Association française Epargne et Retraite). 	66	127
BLAS Philippe	<ul style="list-style-type: none"> Retraité, Cadre dans l'industrie, Ancien colonel (h) de l'armée de l'air. 	77	390
BRONSART Jean-Luc	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur privé, Président du Conseil de Surveillance de Pierre Avenir 3, Conseiller de surveillance de France Investipierre. 	62	162
CHAUVEAU Jacques	<ul style="list-style-type: none"> Gérant d'une société foncière privée, Gérant d'une société de conseil, Ancien membre et Président d'Accès Valeur Pierre. 	73	495
DEHOUX Marcel	<ul style="list-style-type: none"> Membre de 2 SA HLM. 	70	53
DELIMOGES Jacques	<ul style="list-style-type: none"> Expert international en économie et réforme institutionnelle pour la commission européenne, Membre du Conseil de Surveillance de Valeur Pierre 3 jusqu'à la fusion et à la création d'Accès Valeur Pierre. 	73	265
GRAVEY Laurent	<ul style="list-style-type: none"> Directeur de la gestion de patrimoine, Directeur commercial patrimonial, Responsable du développement de l'expertise commerciale patrimoniale et immobilière, Ancien membre du Conseil de Surveillance avant la fusion et création d'Accès Valeur Pierre. 	55	226
LEFÈVRE Christian	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de centre de banque privée (gestion de patrimoine), Ingénieur financier Cardif, Investisseur privé, Membre des Conseils de surveillance des SCPI Accimmo Pierre, Pierre Avenir et Capital Habitat, SCPI gérées par BNP PARIBAS REIM, Ex membre du Conseil de Surveillance de Valeur Pierre Union puis d'Accès Valeur Pierre de 2010 à 2012. 	66	118
MAINFRAY Géraud	<ul style="list-style-type: none"> Président de la SAS AEXO DUPONT Expertise comptable, Président de la SAS CIBN, Directeur Général de la SAS Fiduciaire de la Côte Fleurie, Membre du Comité de direction puis du comité opérationnel de SOREGOR Groupe, Gérant de l'EIRL COMEX, Directeur général de la SAS EOS VENTURE. 	66	99
MORTIN Gilles	<ul style="list-style-type: none"> Retraité, Ancien Directeur Commercial d'une société de commercialisation immobilière SPEI. 	73	1498

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
THIBEAU Maurice	<ul style="list-style-type: none"> Retraité cadre du Crédit du Nord, Président d'un club d'investissement, Membre du CCAI de Sanofi, Trésorier d'une association d'aide à la justice, Investisseur immobilier, Membre de plusieurs conseils syndicaux, Membre du Conseil de Surveillance de Valeur Pierre 1 de 2008 à 2010. 	70	209
WEIL Patrick	<ul style="list-style-type: none"> Retraité industrie Textile, Membre Conseil syndical immeuble Paris 7^{ème}, Conseil en management. 	65	224
AAAZ SCI	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par M. Serge BLANC (66 ans), Membre de la Commission épargnants de l'Autorité des Marchés Financiers, Administrateur de la société foncière d'Habitat et Humanisme, Secrétaire général d'une association d'actionnaires, Membre de Conseils de Surveillance de SCPI. 		84
SOCIÉTÉ PA FONCIÈRE DE PARIS	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par M. Fabrice DEZUTTER (58 ans), Enseignant en Génie civil, Titulaire d'un DU de Gestion Patrimoniale, Associé majoritaire de société de promotion immobilière, activité commerciale, automobile et hébergement, Co-gérant de la SC 2MDV. 		220
SCI REGAH	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par M. Paul HAGER (57 ans), Gestion de sociétés d'investissement familiales. 		215
SOCIÉTÉ D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par M. Stève BAUMANN (39 ans) - Président du Directoire, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Elysées Pierre, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI LFP Pierre. 		13579
SOCIÉTÉ D'EXPANSION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Mme Marie-Laure DEWULF-BASDEVANT (53 ans) Gérant, Depuis 2014, Directeur Finances Juridique et logistique, Dirigeant effectif et membre du Codir de la BPBFC, 2012-2013, Directeur Audit Interne - membre du Comex de la CERA. 		5640

(*) Membre du Conseil de Surveillance d'ACCÈS VALEUR PIERRE dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée et qui sollicite son renouvellement

(**) À la date de l'Assemblée



GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION

Le dividende d'une SCPI est essentiellement constitué des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Il peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie et/ou des valeurs mobilières générées par des immeubles détenus indirectement.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière. Les seconds relèvent de la fiscalité des revenus de valeurs et de capitaux mobiliers. (Prélèvements sociaux retenus à la source aux taux de 15,5% depuis le 1^{er} juillet 2012, prélèvements obligatoires retenus à la source au taux de 24% ou 21% selon le type de revenu - sauf cas de dispense - et imposition à l'IR). Le versement (acompte) intervient généralement tous les trimestres, en fonction des résultats. La distribution de dividendes est soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculés 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 d'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)

Photo de couverture : PARIS 9^{ème} - 45, rue Lafayette



BNP PARIBAS REAL ESTATE

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