



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

**ACCÈS VALEUR PIERRE**  
RAPPORT ANNUEL 2013



# 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<sup>er</sup> juillet 2007

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

#### MEMBRES

**Christine SONNIER**

Directeur Général Délégué

**Cyril de FRANCOVILLE**

Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**

Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

**Marie-Claire CAPOBIANCO**

Responsable du Pôle Banque de Détail en France  
de BNP Paribas Banque

#### VICE-PRÉSIDENTE

**Dominique FIABANE**

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

#### MEMBRES

**Béatrice BELORGEY**

Directeur Adjoint Banque Privée France

**François DEBIESSE**

Conseiller en philanthropie et micro finance  
pour BNP Paribas Wealth Management

**Henri FAURE**

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

**Nathalie ROBIN**

Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

**Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN**

**Arnaud ROMANET-PERROUX**

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](http://www.reim.bnpparibas.fr)



## ACCÈS VALEUR PIERRE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

#### Siège social / Adresse postale :

167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Visa AMF : n° SCPI 12-27 en date du 30 novembre 2012

SIREN : 317326155 RCS Nanterre

## LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### PRÉSIDENTS

#### Jacques CHAUVEAU

15, rue du Colonel Moll - 75017 PARIS

#### Paul LOURADOUR

37, rue Desbassayns de Richemont - 92150 SURESNES

#### Yves PERNOT

2, chemin de la Côte - 26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE

### VICE-PRÉSIDENTS

#### Georges BADER

65, rue Michel Ange - 75016 PARIS

#### Paul CHENEL

76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 GARCHES

#### Xavier-François DECROOQ

6, rue Auguste Rodin - 92310 SÈVRES

### MEMBRES

#### Jean-Luc ALEXANDRE

7, Bolton Gardens, GB - LONDON SW50DQ - J1, ROYAUME UNI

#### Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC

Château de Ravy - 8, chemin de Ravy - 31590 LAVALETTE

#### Claude BOULAND

11, rue de la Buse - 59440 DOURLERS

#### François DEZERT

Résidence de l'Arbonnoise

18, rue des frères Vaillant - 59000 LILLE

#### Régis de LAROUILLIERE

6, rue de Roquépine - 75008 PARIS

#### SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT

c/o Allianz Real Estate, case postale D203,

92 rue de Richelieu, 75088 PARIS CEDEX 2

#### SCI C & COUTURIER, représentée par Christophe COUTURIER

50, rue de Pixérécourt, 75020 PARIS

#### AXA France VIE, représentée par Eddy NGUYEN

Cœur Défense - Tour B - La Défense, 100, esplanade

du Général de Gaulle, 92932 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### IMMOBILIÈRE SAINT-ANSELME, représentée par Lionel SABY

12, rue Vivienne, 75002 PARIS

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### TITULAIRE

#### KPMG AUDIT

1, cours Valmy 92923 - PARIS LA DÉFENSE CEDEX

### SUPPLÉANT

#### Isabelle GOALEC

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

## EXPERT IMMOBILIER

### Crédit Foncier Expertise

4, quai de Bercy - 94224 CHARENTON CEDEX

# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2013

## FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : ..... **Accès Valeur Pierre**
- **Type** : ..... Immobilier d'entreprise diversifié
- **Nombre de parts** : ..... 2 344 349 parts
- **Capital variable** : ..... 536 855 921 €
- **Nombre d'associés** : ..... 29 687 associés

## LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
<b>Valeur vénale</b>	1 259 M€	537,09 €
<b>Valeur de réalisation</b>	1 262 M€	538,46 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	1 523 M€	649,73 €

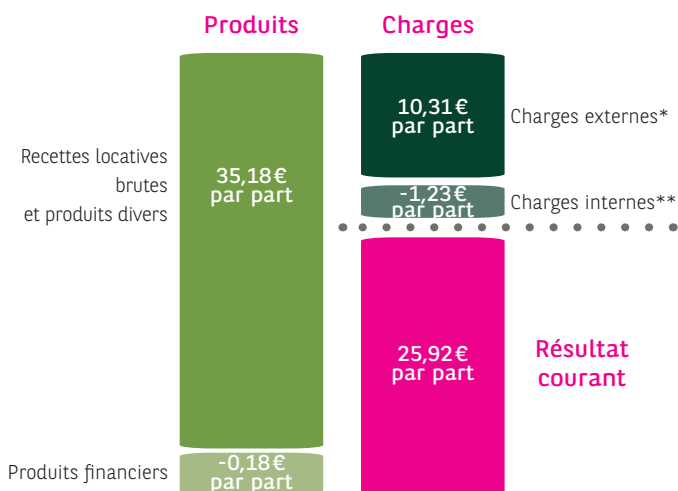
LA DISTRIBUTION

	Par part
<b>Distribution annuelle</b>	25,50 €
<b>Report à nouveau cumulé</b>	7,75 €

LA MARCHÉ DES PARTS

<b>Volume des échanges</b>	28 735 096 € (en prix acheteur)
<b>Nombre de part échangées</b>	60 500 parts
<b>Prix moyen net vendeur</b>	433 €
<b>Prix moyen acheteur</b>	475 €
<b>Confrontations</b>	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12 H

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

\*\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

## PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
8,86%	7,29%	5,40%	-1,86%

### 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 compensant) ;
- 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 N par le prix moyen de l'année N ;
- La **variation du prix moyen de la part 2013/2012** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

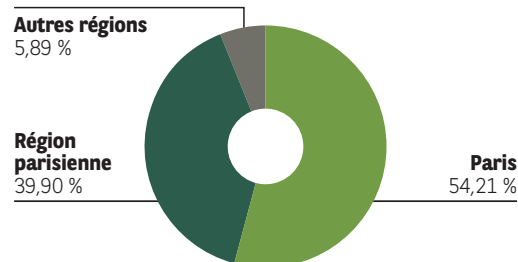
<b>Nombre d'immeubles</b>	108 immeubles
<b>Nombre de locataires</b>	365
<b>Taux d'occupation financier*</b>	88,4%
<b>Loyers facturés</b>	80,8 M€

\* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

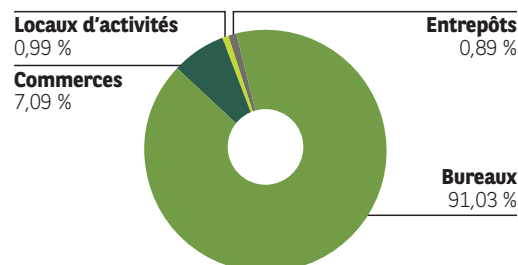
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

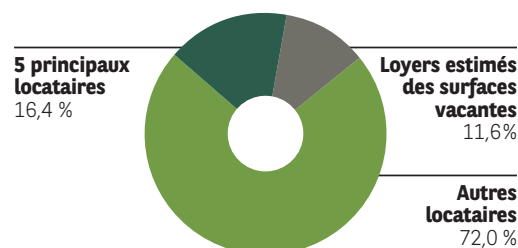
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2013 SOMMAIRE

La SCPI .....	3
La SCPI en bref .....	4
Le contrôle interne .....	6
Les marchés immobiliers .....	7
La responsabilité sociétale des entreprises .....	8
Le rapport de la société de gestion .....	9
Le rapport du conseil de surveillance .....	17
Les rapports du commissaire aux comptes .....	18
les comptes annuels de l'exercice 2013 .....	20
L'ordre du jour et le projet des résolutions .....	33



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ► 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 dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres Livres III et IV ;
- le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- 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, à son niveau, a le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la définition précise des fonctions et des tâches, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédure. 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>e</sup> niveau et des contrôles périodiques (3<sup>e</sup> 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 à son

efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC 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.

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

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées et indépendantes de contrôle qui vérifient en permanence l'exposition éventuelle de l'entreprise et ses clients, aux risques financiers, opérationnels et réglementaires. Plus spécifiquement,

- La fonction Conformité placée sous la responsabilité du RCCI :
  - contribue au respect de la Conformité qui se définit comme «le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles et déontologiques» ;
  - s'articule autour de plusieurs thématiques : la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits, l'Éthique professionnelle, la primauté du respect de l'intérêt du client, le Conseil et le Contrôle de Conformité ;
  - maintient et actualise les procédures de Conformité reprises 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.
- 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). Placé sous la responsabilité du RCCI, le Contrôleur des Risques Immobiliers s'assure de l'efficacité des contrôles immobiliers de premier niveau réalisés par les collaborateurs et les property managers ;
- Enfin, BNP Paribas REIM France s'appuie sur les expertises présentes au sein de BNP Paribas Real Estate afin d'assurer un suivi permanent des risques de marché et financiers.

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par :

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

## ➤ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 844 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse de 25 % comparativement à la même période de 2012. Un quatrième trimestre plutôt bon (avec 512 000 m<sup>2</sup> commercialisés) a permis de redresser en partie la barre, après un début d'année clairement au ralenti. Ce sont principalement les transactions de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) qui ont fait défaut cette année : leur volume a chuté de 45 %. En raison d'une hausse progressive de trimestre en trimestre, l'offre à un an a globalement augmenté de 6 % depuis décembre 2012 et tangente désormais les 5 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Si l'offre de seconde main est celle qui a le plus progressé, l'offre neuve représente néanmoins près du quart de l'offre globale. Ainsi, le taux de vacance s'établit à 7,5 % en fin d'année 2013, à comparer à 6,9 % un an auparavant. Alors que les chantiers en cours sont plutôt stables, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire a atteint un point haut avec 1 835 000 m<sup>2</sup>. En revanche, seules 19 % de ces opérations devraient être lancées en blanc, ce qui constitue un point bas. Certains secteurs pourraient ainsi se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

## ➤ BUREAUX EN RÉGIONS

En 2013, le marché des bureaux en Régions a fait preuve de résistance en affichant une baisse de seulement 5 % comparativement à 2012, pour s'établir à 1 233 000 m<sup>2</sup>. Lyon réalise une très belle année (251 600 m<sup>2</sup>), tandis que Lille conforte sa deuxième place (171 400 m<sup>2</sup>). Cette bonne tenue s'explique par le caractère peu fluctuant des transactions de petites et moyennes surfaces (85 % de la demande placée en 2013). Le marché des grandes surfaces s'est néanmoins bien porté ; les villes ayant fait des bonnes performances le doivent en général à des « méga deals ». C'est le cas de Lyon, mais aussi de Bordeaux, Dijon, et dans une moindre mesure Montpellier et Orléans. A contrario, l'absence ou la rareté de grandes transactions a pénalisé des villes comme Marseille, Toulouse ou Nantes. L'offre est en hausse de 7 % par rapport à la même période en 2012 et s'établit à 2 400 000 m<sup>2</sup>. L'offre neuve est en légère hausse, bien qu'elle représente plus que 30 % de l'offre, contre 40 % en 2009. La hausse de l'offre de seconde main, constante depuis plusieurs années, s'accélère en 2013. Seulement un quart de cette offre peut être considérée en bon ou très bon état. L'offre obsolète reste difficile à endiguer, elle concerne souvent des locaux hors normes, situés en périphérie, dans des parcs tertiaires d'ancienne génération.

## ➤ INVESTISSEMENT

L'investissement en immobilier d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'€ d'engagements sur l'ensemble de l'année 2013, soit un niveau similaire aux deux années précédentes. Avec 72 % des acquisitions, l'Île-de-France reste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de très bons résultats, en hausse de +19 % comparativement à l'ensemble de l'année 2012. La vente de plusieurs portefeuilles conséquents explique en partie cette tendance. En termes de typologies d'actifs, les bureaux restent la typologie d'actifs privilégiée par les investisseurs avec 62 % des montants investis. Les commerces occupent la deuxième position avec 18 % des volumes placés. Concernant la typologie des acquéreurs, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 38 % des montants investis. Les fonds d'investissement sont également bien présents sur le marché français avec 21 % des montants engagés. Compte tenu de la bonne performance du marché en 2013 et de la reprise du marché locatif en 2014, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser pour se situer autour de 20 milliards d'€ sur l'ensemble de l'année 2014. Concernant le marché « prime », la forte concurrence sur les actifs « Core » devrait provoquer une compression des taux dans Paris QCA, autour de 4,25 % d'ici la fin d'année.

## ➤ COMMERCE

En 2013, dans un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, les dépenses de consommation se sont légèrement redressées (+0,4 % en 2013 contre -0,4 % en 2012). La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1 % sur un an à la fin de l'année 2013. Toutefois, les performances sectorielles sont disparates. Les secteurs des équipements de l'information, de la santé et de l'habillement ont été dynamiques. En revanche, l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer souffrent toujours en raison d'un marché résidentiel ralenti. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser presque partout pour atteindre des records comme avenue des Champs Élysées (20 000 €/m<sup>2</sup> pondéré/an). En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2014, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique en Europe comme en France, la croissance de la consommation des ménages devrait très légèrement s'accroître (+0,6 %).

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

## ► L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Par l'adoption d'une Charte RSE, BNP Paribas REIM France entend assumer la Responsabilité Sociétale des Entreprises à travers l'intégration de considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernances dans sa stratégie de gestion. Cette Charte RSE a été rédigée par les collaborateurs de BNP Paribas REIM France, validée par notre directoire et notre conseil de surveillance ; elle constitue notre propre engagement sociétal.

Initiée et portée au plus haut niveau de l'entreprise, BNP Paribas REIM France a ainsi adapté son organisation et ses modes de fonctionnement afin de concrétiser sa volonté et ses objectifs en la matière pour aller vers plus de responsabilité, d'éthique et de transparence.

Dans une recherche d'amélioration permanente, BNP Paribas REIM France implique dès aujourd'hui, l'ensemble de ses parties prenantes afin d'anticiper les contraintes et prévenir au mieux les risques sociaux, juridiques, écologiques ou encore d'image. À travers une meilleure perception de l'environnement de notre Entreprise, nous mesurons l'impact de nos activités et travaillons à élaborer des solutions techniques et managériales qui contribuent à l'amélioration des processus de gouvernance, environnementaux et sociaux au sein de notre organisation.

Réduire les impacts environnementaux du patrimoine que nous gérons, mesurer et améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en assumant notre responsabilité sociétale, constitue l'engagement de BNP Paribas REIM France, traduit dans notre charte RSE. En effet, intégrer les considérations environnementales dans ses actions quotidiennes, c'est comprendre dans quelle mesure il est possible de contribuer à la préservation de l'environnement tout en maximisant la valeur verte du patrimoine que nous gérons. Voilà le défi que se lance BNP Paribas REIM France, convaincu du fait que sur le long terme, cette démarche profite à toutes les parties prenantes.

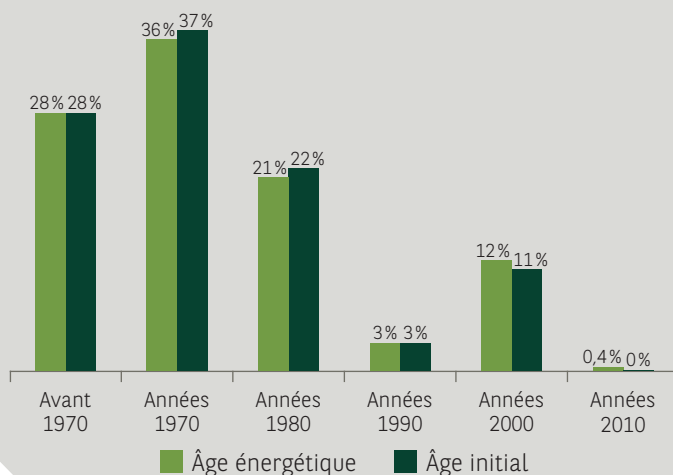
En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier. BNP Paribas REIM France a par ailleurs signé en octobre 2013, la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. A travers trois leviers d'amélioration que sont la mobilisation des utilisateurs, l'amélioration de l'exploitation et de la gestion technique et les travaux d'aménagement et de rénovation.

Afin de poursuivre cette stratégie sur le long terme, BNP Paribas REIM France s'engage à rendre compte annuellement de ses efforts, de ses succès comme de ses difficultés, au travers d'un rapport qui sera à la disposition de tous sur notre site internet : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

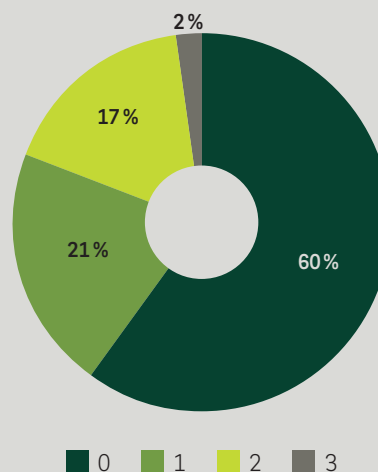
## ► LE POINT SUR ACCÈS VALEUR PIERRE

Initiés en 2013, trois chantiers de rénovation à haute performance environnementale sont en cours de réalisation à Levallois-Perret, Nanterre et Boulogne-Billancourt, pour une livraison dans le courant de l'année 2014. Ces travaux participeront au rajeunissement énergétique du patrimoine de la société, dont l'âge énergétique est représenté ci-avant et à ce jour majoritairement positionné dans les tranches d'âge inférieures aux années 90. Au même titre que plusieurs chantiers de rénovation de hall ou de plateaux réalisés en 2013 (Hall et plateaux rue Bassano à Paris 16 / Avenue Wagram Paris 17 / Boulevard Diderot Paris 12), ces travaux permettent également une mise en accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite d'un nombre croissant d'immeubles dans le patrimoine.

Âge énergétique du patrimoine  
(en valeur vénale 2013)



Répartition des actifs en fonction du niveau  
d'accessibilité PMR (en nbre d'actifs)





# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

Depuis la fusion en janvier 2012, la stratégie de votre SCPI confirme son positionnement prime et parisien, en s'appuyant sur un patrimoine **performant** et **diversifié** :

### **Performant :**

Résistance du taux d'occupation financier : dans une conjoncture immobilière particulièrement difficile, qui a entraîné de nombreux congés en 2012 et début 2013, et après un point bas à la fin du premier trimestre à 86,6%, les efforts portés sur la commercialisation et la prévention des congés ont permis de redresser le taux d'occupation financier et de le rapprocher de 88,4% en fin d'exercice.

Des sites à fort potentiel : avec 94% de ses actifs à Paris et en Île-de-France, Accès Valeur Pierre est investie sur des marchés dynamiques, attractifs et liquides. Cela explique en partie la quasi-stabilité des valeurs vénales, qui enregistrent une très légère baisse de 1,05% au 31 décembre 2013.

L'extension du centre commercial de Mérignac, en cours de construction et livrable au printemps 2014, ou encore la cession suivie du rachat en VEFA, après des travaux de rénovation complète avec label environnemental de l'immeuble à Boulogne, 19 rue du Dôme, sont des exemples d'investissement sur des sites prometteurs.

Compétitivité technique et environnementale : plusieurs rénovations avec label environnemental ont été réalisées ou sont en cours (Créteil, chemin des Bassins - 2012 - Levallois-Perret, rue Marjolin ou Nanterre, rue des Trois Fontanot). Parallèlement des rénovations plus classiques visent également à la pérennisation des revenus : Avenue de Wagram à Paris 17 / Boulevard Diderot à Paris 12 / Avenue de La Grande Armée et avenue Kléber à Paris 16.

### **Diversifié :**

Constituée de 121 actifs après la fusion de janvier 2012, la SCPI détient désormais 108 actifs, lui assurant aujourd'hui une répartition satisfaisante des risques locatifs. Votre société de gestion poursuit un objectif de maintien d'une exposition forte en actifs de bureau (minimum 80%), tout en restant attentive à des opportunités en commerce. Les copropriétés mixtes (bureau/habitation) ou les sites à moins fort potentiel sont prioritairement étudiés à la vente.

## ➤ LE PATRIMOINE

### ➤ ÉVOLUTION

#### Investissement

Sur l'exercice, la SCPI a procédé à la vente suivie du rachat en Vente en État Futur d'Achèvement du site du 19, rue du Dôme à Boulogne Billancourt (92100). Cette opération permet à la SCPI de céder à un promoteur le site en l'état (détenu depuis plus de trente ans), et de le racheter rénové et labélisé, avec une livraison prévue à l'automne 2014.

#### Cessions

En parallèle, huit autres cessions ont été réalisées pour un montant total arbitré de 33,7 M€.

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Boulogne Billancourt (92) 19, rue du Dôme	3 190 m <sup>2</sup>	Bureaux	10,0 M€
Boulogne Billancourt (92) 105, rue Marcel Dassault	715 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,0 M€
Créteil (94) Centre Médical Créteil Soleil	810 m <sup>2</sup>	Commerce	3,9 M€
Paris (75) 7, rue Dupont des Loges	448 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,7 M€
La Celle Saint Cloud (78) 108-110, avenue Jean Moulin	1 632 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,2 M€
Paris (75) 109, rue de l'Université	157 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,4 M€
Boulogne (92) 113, rue Jean Baptiste Clément	979 m <sup>2</sup>	Bureaux	4,1 M€
Louvre (95) Rue de la Briquetterie	14 296 m <sup>2</sup>	Entrepôts	3,2 M€
Fontenay sous-bois (94) 9, rue du val de Fontenay	1 861 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,2 M€
<b>TOTAL</b>	<b>24 088 m<sup>2</sup></b>		<b>33,7 M€</b>

### ➤ RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2013, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entrepôts	Total
Paris	51,31%	2,90%	-	-	54,21%
Région parisienne	37,88%	0,14%	0,99%	0,89%	39,90%
Province	1,84%	4,05%	-	-	5,89%
<b>TOTAL</b>	<b>91,03%</b>	<b>7,09%</b>	<b>0,99%</b>	<b>0,89%</b>	<b>100,00%</b>

### ➤ LES EXPERTISES IMMOBILIERES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Hors immobilisations en cours, les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accès Valeur Pierre, à la fin de l'année 2013, ont fait ressortir une valeur vénale de 1 240 360 861 €. A périmètre constant, la valeur vénale d'Accès Valeur Pierre enregistre un léger retrait (-1,2%).

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, cette diminution des valeurs vénales explique la baisse de la valeur de réalisation de la SCPI, à (-1,5%), qui s'établit ainsi :

	2012 (en milliers d'€)	Soit, par part (en €)	2013 (en milliers d'€)	Soit, par part (en €)
Valeur de réalisation	1 282 267	546,96€	1 262 340	538,46
Valeur de reconstitution	1 525 134	650,56€	1 523 189	649,73

### ➤ LA SITUATION LOCATIVE

#### Taux d'occupation (en % des loyers)

Nombre d'immeubles : 108 (les différents lots détenus à Puteaux tour Franklin comptent pour un seul immeuble)

Sur l'année, le taux d'occupation financier moyen de la SCPI aura été proche de 88%, un peu en dessous de celui de 2012. La forte contraction des surfaces de bureaux transactées en Île-de-France (-25%) a accru la compétition entre locaux vacants. La politique de prévention des congés a conduit progressivement au redressement du taux d'occupation financier, après un point bas à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2012	Au 31/03/2013	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 30/12/2013	Moyenne annuelle 2013
Accès Valeur Pierre	88,9%	86,6%	87,0%	88,2%	88,4%	87,6%

\*Calculé selon la norme ASPIM

#### Principaux congés de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Levallois-Perret (92) 105, rue Jules Guesde	2 338 m <sup>2</sup>	Bureaux	Concept Multimedia	
Issy Les Moulineaux (92) 70-72, rue du Gouverneur Général Ebooue	1 851 m <sup>2</sup>	Bureaux	Ausy	
Rueil Malmaison (92) 2-6, rue Joseph Monnier	880 m <sup>2</sup>	Bureaux	Costa Crociere spa	
Paris (16) - 43/47, avenue de La Grande Armee	2 397 m <sup>2</sup>	Bureaux	CIS Infoservices	
Nanterre (92) 21, rue des Trois Fontanot	1 909 m <sup>2</sup>	Bureaux	Chambre Commerce et Industrie	
Paris (08) 87-89, rue de la Boétie	1 121 m <sup>2</sup>	Bureaux	Gouvernement du Quebec	
Levallois Perret (92) 68, rue Marjolin	2 106 m <sup>2</sup>	Bureaux	Bouchara Recordati	
La Défense (92) 100, Terrasse Boieldieu	2 384 m <sup>2</sup>	Bureaux	GIE Ernst & Young	
<b>TOTAL DES PRINCIPAUX CONGÉS</b>				<b>4 955 K€</b>

#### Principales relocations de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Issy-les-Moulineaux (92) 70, rue du Gouverneur Général Ebooue	1 851 m <sup>2</sup>	Bureaux	Lextenso Editions	
Clichy (92) - 54, rue martre - 1, rue morice	1 284 m <sup>2</sup>	Bureaux	L'Oreal 2 <sup>e</sup> au 6 <sup>e</sup> étage	
La Défense (92) Tour Franklin 100, Terrasse Boieldieu	1 192 m <sup>2</sup>	Bureaux	Solucom	
Paris (17) 31-37, avenue de Wagram	1 911 m <sup>2</sup>	Bureaux	Hannover Ruckversicherung ag	
Rueil Malmaison (92) 2-6, rue Joseph Monnier	1 761 m <sup>2</sup>	Bureaux	Costa Crociere spa	
Fontenay-sous-Bois (94) 9-11, avenue du Val de Fontenay	1 772 m <sup>2</sup>	Bureaux	Aker Process System	
Paris (13) - 17-31, quai Panhard et Levassor	1 833 m <sup>2</sup>	Bureaux	The Walt Disney Company France	
Paris (08) 87-89, rue de la Boétie	1 057 m <sup>2</sup>	Bureaux	APEC	
La Defense (92) 100, Terrasse Boieldieu	2 384 m <sup>2</sup>	Bureaux	Allianz Iard	
Nantes (44) 12-16, rue Gaëtan Rondeau	609 m <sup>2</sup>	Bureaux	Le Département de Loire Atlantique	
<b>TOTAL DES PRINCIPALES RELOCATIONS</b>				<b>5 159 K€</b>

## Principaux renouvellements de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Montrouge (92) - 15-17, bd du Général de Gaulle	467 m <sup>2</sup>	Bureaux	Absyss	
Charenton Le Pont (94) 5, place des Marseillais	1 475 m <sup>2</sup>	Bureaux	Essilor International	
Levallois Perret (92) 130-136, avenue Victor Hugo	296 m <sup>2</sup>	Bureaux	Cofisante	
<b>TOTAL DES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS</b>				<b>788 K€</b>

## Répartition des risques locatifs (en % des loyers au 31/12/2013)

5 Principaux locataires	16,4%
Neuilly sur Seine (92) - 185, avenue Charles de Gaulle (Fiduciaire Internationale D'audit)	6,4%
Montreuil sous-Bois (93) - 2, rue De Rosny (La Commune De Montreuil)	3,5%
Montevrain (77) - Zac De Montevrain - Val d'Europe (Canon France)	2,3%
Paris (12) - 205-207, rue De Bercy (Sopra Group)	2,3%
Paris (09) - 20-22, rue De Clichy (Altedia)	1,9%
Autres locataires	
Environ 360 locataires	72,0%
Loyers estimés des surfaces vacantes	11,6%

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Le montant total des provisions pour créances douteuses a sensiblement diminué depuis fin 2012. Cela s'explique à la fois par des reprises élevées (1,023 M€), suite au règlement de plusieurs créances importantes de locataires (660 K€) et au passage en pertes de créances irrécouvrables (364 K€), et des dotations contenues à 456 K€ au cours de l'année 2013.

### Provision pour créances douteuses (en milliers d'€)

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
2 935	456	1 023	2 367

## Principaux contentieux

Immeuble	Montant provisionné	Commentaires
33, avenue de Wagram 75017 PARIS	1 043 276€	Départ du locataire en impayés en 2010, arrêt de la cour d'appel en faveur de la SCPI en 2013 mais pourvoi en cassation du locataire.
52, rue de Monceau 75008 PARIS	385 975€	Procédure judiciaire en cours, le locataire en place se plaint de dysfonctionnement technique et bloque une partie du paiement des loyers.

## LES TRAVAUX

En 2013, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 9,320 M€. Ces dépenses ont principalement concerné les chantiers de restructuration lourde avec obtention d'un label sur les immeuble de Levallois 68, rue Marjolin (2,7 M€ dépensés en 2013), Nanterre 21, rue des Trois Fontanot (1,252 M€ dépensés en 2013), mais également plusieurs remises en état de plateaux de bureaux et de parties communes (hall...), comme repris ci-après :

## Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Levallois Perret (92) 68, rue Marjolin	2,7 M€	Restructuration complète et obtention d'un label environnemental, travaux conduits sur 2013-2014
Nanterre (92) 21, rue des Trois Fontanot	1,2 M€	Restructuration complète et obtention d'un label environnemental, travaux conduits sur 2013-2014
Rueil Malmaison (92) 2-6, rue Joseph Monnier	707 K€	Remise en état des plateaux permettant le maintien et l'extension de Costa Crocière
La Défense (92) 100, Terrasse Boieldieu	581 K€	Remise en état du plateau, loué par Solucom
Fontenay sous Bois (94) 9/11, avenue du Val de Fontenay	567 K€	Remise en état des plateaux dans le cadre de la signature du bail Aker Process System

Ces travaux ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes, et sur la dotation annuelle, qui s'est élevée à 6,8 M€ en 2013, correspondant à un taux de 6% des loyers facturés et auquel s'est ajouté une provision exceptionnelle pour financer les travaux d'amélioration énergétique, de 1,972 M€ en 2013.

Par ailleurs, des travaux immobilisables pour un montant de 4,8 M€ ont été réalisés sur l'exercice ; ils concernent principalement le chantier de Levallois 68, rue Marjolin (1,7 M€), de Nanterre 21, rue des Trois Fontanot (0,7 M€) ou le changement des huisseries et la réfection complète des façades du 43-45, avenue Kléber à Paris 16 (1 M€).

### Provision pour grosses réparations (en milliers d'€)

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
6 198	6 822	9 320	3 700

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2013 s'est élevé à 60 755 735,33€ (25,92€ par part), contre 61 740 113,79€ au titre de l'exercice précédent (26,34€ par part).

Cette évolution s'explique principalement par le léger tassement du taux d'occupation financier moyen, comme vu précédemment, et par les efforts locatifs consentis au cours de l'année, soit pour maintenir les locataires présents, soit pour attirer de nouveaux locataires (ajustements de loyers, accompagnement commerciaux, franchise, etc.).

Dans ce contexte, la société de gestion a décidé de distribuer 25,50€ par part aux associés, et d'allouer le solde au renforcement du report à nouveau (+0,42€ par part), qui s'établit ainsi à 7,75€ par part soit 3,6 mois de distribution.

Distribution 2013 (en € par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)
25,50€	0,0845€	NS	NS

\* Sauf cas de dispense justifié.

## ► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### Capital au 31/12/2013 (nominal de la part : 229€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
536 855 921€	2 344 349 parts	29 687

Le prix d'exécution s'est établi à 435€ fin 2013, en amélioration de 1,2% par rapport à fin 2012.

Le nombre de parts échangées a fortement progressé en 2013, 60 500 parts contre 35 640 parts en 2012. Il a représenté 2,6% du capital, taux qui peut paraître modeste mais qui, comparativement, illustre une activité forte au cours de cet exercice.

Compte tenu d'une distribution de 25,50€/part, le taux de rendement moyen acquéreur sur l'exercice 2013 s'établit à un peu moins de 5,40%

### Transactions réalisées en 2013

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
60 500	433€

### Ordres en cours au 31/12/2013

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
6 666	0,28%	0,21%

## ► ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en € HT)
<b>De janvier à mai 2009</b>					
Valeur Pierre 1	9 467	1,4	NS		90 720
Valeur Pierre 3	3 049	1,2	NS		59 138
Valeur Pierre 6	5 084	0,7	NS		84 041
<b>D'août à décembre 2009</b>					
Valeur Pierre Alliance	10 364	1,1	NS	73	149 929
2010	24 280	2,1	NS	547	451 770
2011	18 622	1,6	NS	0	355 454
<b>Accès Valeur Pierre</b>					
2012	35 640	1,5	NS	9 265	579 521
2013	60 500	2,6	NS	6 666	1 077 830

## ► ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	Valeur Pierre Alliance			Accès Valeur Pierre	Accès Valeur Pierre
	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	360€	451€	470€	470€*	430€
Prix d'exécution moyen annuel	438€	475€	480€	441€	433€
Prix acheteur correspondant	481€	522€	527€	484€	475€
Dividende versé au titre de l'année	29,60€	28,00€**	26,40€**	26,40€***	25,50€
Rentabilité de la part en%****	6,2%	5,4%	5,0%	5,5%	5,4%
Report à nouveau cumulé par part	9,16€	7,76€	7,61€	7,34€	7,75€

\* 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.

\*\* Auxquels s'est ajouté un montant de 1,60€ par part, au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

\*\*\* Des distributions complémentaires ont été versées le 18 janvier 2012, dans le cadre de la fusion.

\*\*\*\* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

## ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer sur des modifications statutaires (ordre du jour détaillé en page 33).

La société de gestion invite les porteurs de parts à prendre connaissance de l'exposé ci-dessous sur le contexte et le détail des modifications proposées.

## ► PRÉSENTATION AIFM

### La Directive AIFM – Alternative Investment Fund Management ou gestion des Fonds d'Investissements Alternatifs

Il s'agit d'une Directive Européenne 2011/61/UE du 8 juin 2011 qui vise à encadrer les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (FIA) et à surveiller et limiter les risques.

### ORIGINE

Le sommet G20 tenu à Londres en 2009 a fait suite à l'aggravation de la crise financière internationale et à des faits marquants comme la chute de la Banque Lehmann et le scandale Madoff :

- Décision de renforcer la mission des autorités de contrôle et de resserrer les modalités de surveillance de la gestion des fonds d'investissements,
- Mandat à la Commission et au Parlement de l'Union Européenne pour mettre en application les conclusions de ce G20.

### QU'EST-CE QU'UN FONDS D'INVESTISSEMENTS ALTERNATIFS - FIA ?

C'est un fonds qui lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir selon une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, et qui regroupent potentiellement au moins deux investisseurs.

### ET LES SCPI ?

En tant que fonds d'investissement immobilier géré par un professionnel pour le compte d'investisseurs, suivant une politique d'investissement définie dans les documents contractuels du fonds, les SCPI – comme les OPCI – entrent par nature dans le champ de la directive.

Les SCPI sont donc soumises à l'ensemble des règles applicables aux FIA, conformément au COMOFI révisé.

La transposition de la Directive AIFM en droit français est intervenue le 25 juillet 2013.

Cette transposition signifie :

- La désignation obligatoire d'un dépositaire pour tous les FIA, y compris donc les SCPI, à l'exception des « SCPI fiscales » (essentiellement des fonds d'habitation donnant droit à des avantages fiscaux) ne collectant plus et n'investissant plus à cette date et des SCPI en cours de liquidation,
- La mise en place d'une fonction de responsable des risques pour détecter, mesurer, gérer et suivre de manière appropriée les risques relevant de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des fonds,
- Un reporting détaillé au régulateur (AMF) par fonds géré,
- Une confirmation de l'encadrement des délégations d'activité à des prestataires de la société de gestion.

### LE RÔLE DU DÉPOSITAIRE

Le dépositaire est nommé par la société de gestion et ratifié par l'assemblée générale des associés.

Ses missions constituent une sécurité supplémentaire aux côtés des commissaires aux comptes et de l'expert externe en évaluation. Elles peuvent être résumées comme suit :

- Tenue de compte conservation,
  - d'instruments financiers
  - de registre des actifs immobiliers
- Contrôle,
  - de la régularité des décisions de gestion
  - de l'éligibilité des actifs et le respect des ratios réglementaires et statutaires
  - du dispositif comptable
- Surveillance des flux de liquidités.

### SÉLECTION DU DÉPOSITAIRE DE VOTRE SCPI

BNP Paribas Reim France a organisé un appel d'offres.

BPSS – BNP Paribas Services Securities – a été retenue étant le mieux-disant à prestations équivalentes.

BPSS a été classé au 1<sup>er</sup> rang en France et en Europe en termes d'actifs conservés en 2012.

Les outils de communication et d'échanges sont d'ores et déjà opérationnels entre BPSS et BNP Paribas Reim France.

## ► MODERNISATION DES RÈGLES DE GESTION DES SCPI

Pour accompagner la transposition de la directive et permettre aux SCPI de mieux répondre aux enjeux des années à venir, tant en termes de compétitivité sur les marchés immobiliers (dans le cadre d'une démarche non spéculative et sécurisée) que d'évolutions réglementaires (ex. règles environnementales – prescriptions du Plan Bâtiment...), une revue des règles de gestion des SCPI était nécessaire.

Les réflexions menées par les acteurs tels que les associations de place, le régulateur, le Trésor ... ont abouti à un ensemble de mesures de modernisation des règles de fonctionnement et d'investissement visant à permettre de créer de la valeur immobilière et de préserver le rendement.

Le Code Monétaire et Financier (COMOFI) et le Règlement Général de l'AMF ont intégré ces mesures (qu'elles soient issues de la transposition de la directive comme de la modernisation des règles) et ont donc été modifiés en conséquence.

Cette modernisation se traduit dans les principales évolutions suivantes :

### UN ASSOUPPLISSEMENT DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

- Élargissement de l'objet social en l'ouvrant aux acquisitions indirectes telles que la détention de titres de participation de sociétés de personnes (sociétés civiles) à prépondérance immobilière non admises sur un marché réglementé, la détention de titres de participations de SCPI, OPCI, organismes de droits étrangers ayant un objet équivalent représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine, l'acquisition de terrains nus représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier. La stratégie d'un fonds s'inscrit dans l'objet social ; en conséquence, tout changement de stratégie qui devrait se traduire par une modification de l'objet social de la SCPI, devra faire l'objet d'une décision en assemblée générale.
- La gestion de l'actif
  - les limites fixées par la réglementation ne permettraient pas toujours aux sociétés de gestion de pouvoir réaliser les travaux nécessaires au bon fonctionnement des actifs immobiliers détenus. En conséquence, les plafonds ont été rehaussés permettant ainsi de pouvoir effectuer des travaux à hauteur de 15% pour les agrandissements et les reconstructions, rapportés à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, sans plafond par immeuble,

- Par ailleurs, jusqu'à présent, les SCPI devaient détenir les actifs immobiliers six années. Cette durée est revue à la baisse et sera de cinq années. Cette durée de détention ne s'appliquera pas aux actifs non stratégiques détenus par la SCPI dans la limite de 2% par an de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI,
- En cas de détention de parts de sociétés, aucun délai de détention ne sera requis pour les céder,
- Le principe de procéder à des cessions d'actifs dans les limites autorisées par la réglementation était présenté au vote des associés, lors de l'assemblée générale annuelle. La réglementation a supprimé cette autorisation de l'assemblée pour mener ces opérations, considérant que la cession des actifs relève de la seule responsabilité de la société de gestion, dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie du fond.

### LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU MÉTIER ET DE LA DYNAMISATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE, NOTAMMENT DANS LA FIXATION DES MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES GESTIONNAIRES

- ▶ L'affichage des commissions - Les statuts et la note d'information définissaient la commission de gestion de la société de gestion ainsi que les commissions de souscription et de cession de parts sociales. Ces documents devront dorénavant également mentionner la commission d'acquisition et de cession des actifs immobiliers qui était alors votée au cas par cas en assemblée générale annuelle (sous la dénomination commission d'arbitrage). Les souscripteurs disposeront ainsi d'une information complète sur les frais supportés par le fond, préalablement à leur souscription. *La loi permet également de définir dans les statuts une commission sur le suivi et le pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier du fond. Votre société de gestion a décidé de ne pas proposer une telle commission statutaire.*
- ▶ L'expert externe en évaluation (nouvelle dénomination de l'expert immobilier) - La loi prévoit de faire coïncider la durée des fonctions de cet expert - qui était jusqu'à de quatre années - avec la fréquence des expertises immobilières qui ont lieu tous les cinq ans. Etant précisé qu'il est procédé tous les ans et donc pendant quatre années de suite, à une actualisation de la valeur des immeubles. L'expert externe en évaluation sera dorénavant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée.

### DES MESURES DE SIMPLIFICATION

- ▶ Augmentation de capital - simplification des conditions d'ouverture du capital, notamment :
  - Il pourra être procédé à une nouvelle augmentation de capital, sans que nécessairement 75% des souscriptions de la précédente augmentation aient été investis,
  - Une augmentation de capital ne pourra pas avoir lieu tant que les offres de vente de parts inscrites depuis plus de trois mois à un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'auront pas été satisfaites.
- ▶ La gestion du passif - Le fonctionnement du marché secondaire ne permettait pas de prévoir une durée de validité des ordres de vente de parts de SCPI, ce qui pose des difficultés lorsque les ordres sont très anciens et ne correspondent plus à la réalité du marché secondaire de la SCPI. Il est introduit dans la réglementation un délai de validité d'un ordre de vente d'une année, avec obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

- ▶ Simplification de la diffusion des documents de convocation aux assemblées générales : possibilité d'effectuer une diffusion par voie électronique pour les associés qui le souhaiteront expressément.

### LES CONSEILS DE SURVEILLANCE DES SCPI DOIVENT EXERCER LEUR MISSION DE SURVEILLANCE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES, SANS S'IMMISCR DANS LA GESTION, CE QUI A ÉTÉ PRÉCISÉ PAR LES TEXTES

- ▶ La durée maximale du mandat de membre de conseil de surveillance est désormais fixée à trois ans. Le renouvellement sera toujours possible mais la durée d'un mandat ne pourra plus être, comme c'est le cas dans certains fonds, de six ans.
- ▶ La nomination des membres du Conseil de surveillance se fera par une résolution unique présentant la liste des candidats. *L'élection sera bien toujours quant à elle nominative : choix des candidats dans une liste présentée aux votes des associés.*

Par ailleurs, votre société de gestion propose, à l'occasion de ces modifications statutaires relatives aux conseils de surveillance, de reprendre des recommandations édictées par le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM telles que des règles de confidentialité et la possibilité d'établir un règlement intérieur de conseil de surveillance.

Enfin, votre conseil de surveillance propose que les statuts fassent référence à une détention minimum de parts pour pouvoir faire acte de candidature et être membre du conseil.

\*\*\*\*\*

Les modifications statutaires présentées à l'assemblée générale de votre SCPI statuant à titre extraordinaire s'inscrivent dans le cadre présenté ci-avant et concernent donc :

- ▶ La prise en compte de l'évolution des textes légaux applicables aux SCPI et à la renumérotation d'articles du Code Monétaire et Financier (COMOFI), notamment dans le cadre de la transposition de la Directive AIFM en droit français le 25 juillet 2013 et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI,
- ▶ Des précisions, améliorations du fonctionnement de la SCPI que la société de gestion juge pertinent de présenter à l'occasion de cette assemblée.

### SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

Les modifications statutaires proposées apparaissent en couleur dans le projet de résolutions joint ci-après :

- ▶ Article 2 - Objet - la modification proposée permettra notamment :
  - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, d'un patrimoine immobilier locatif,
  - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location,
  - la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
  - l'acquisition d'équipements ou d'installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
  - la cession d'éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
- ▶ Article 7 - Augmentation et Réduction du capital - prise en compte de la renumérotation de l'article de référence du COMOFI et mise en conformité avec la réglementation sur les conditions de réouverture d'augmentations de capital.
- ▶ Article 10 - Transmission des parts - Ajout d'une mention n'autorisant pas les US Person à souscrire des parts de la SCPI.

- ▶ Article 11 - Indivisibilité des parts sociales - précisions relatives aux cas de parts démembrées.
- ▶ Article 16 - Administration - mise en conformité avec les règles de transposition de la Directive AIFM relatives aux pouvoirs de la société de gestion (vente des actifs, nomination du dépositaire et de l'expert externe en évaluation).
- ▶ Article 17 - Répartition des charges entre la société et la société de gestion - Rémunération de la société de gestion. Il est proposé :
  - un aménagement du calcul de l'assiette de la commission de gestion en cohérence avec l'extension de l'objet social,
  - la formalisation dans les statuts de la commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers aux mêmes conditions que celles qui était fixées annuellement par l'assemblée générale de la SCPI (sous l'intitulé de commission d'arbitrage), si la vente porte sur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
  - une rémunération pour les cas de cession de titres détenus par la SCPI.
- ▶ Article 18 - Conseil de surveillance - Afin de tenir compte des évolutions du Règlement Général de l'AMF, il est proposé d'ajouter une mention faisant référence :
  - à la mission du Conseil de surveillance qui doit s'abstenir de tout acte de gestion,
  - à la nomination des membres du Conseil de surveillance par une résolution unique présentant la liste des candidats.

Il est proposé également :

- d'ajouter une obligation de détention d'un nombre minimum de parts pour être candidat au Conseil de surveillance,
- de préciser les règles de désignation du Président et du Vice-Président du Conseil,
- de mentionner la responsabilité des membres du Conseil en matière de confidentialité.
- de permettre au Conseil de se doter d'un règlement intérieur.
- ▶ Ajout d'un article 19bis relatif à la nomination et aux missions du dépositaire et d'un article 19ter relatif à l'expert externe en évaluation.
- ▶ Article 20 - Assemblées générales - Rappel de la règle en matière de délai de réception des formulaires de vote permettant l'établissement du quorum.
- ▶ Article 21 - Assemblées générales - Rappel de la règle d'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- ▶ Les modifications des articles 1 - 13 - 15 - 20 et 21 concernent des changements de numérotation d'articles du Code Monétaire et Financier COMOFI.
- ▶ Article 23 - Information des associés - Possibilité pour les associés qui le demandent expressément d'être convoqués aux assemblées générale par voie électronique et non plus par courrier postal.

## ➤ ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

en € H.T.

Année	Exercice 2009		Exercice 2010		Exercice 2011		Exercice 2012		Exercice 2013	
		% du total des revenus		% du total des revenus		% du total des revenus		% du total des revenus		% du total des revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>	<b>VPA</b>									
Recettes locatives brutes <sup>(2)</sup>	37,51	98,70%	34,08	98,67%	33,84	99,13%	35,67	100,29%	35,18	100,50%
Produits financiers avant prélèvement libératoires	0,49	1,30%	0,46	1,33%	0,30	0,87%	-0,10	-0,29%	-0,18	-0,50%
<b>Total revenus</b>	<b>38,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>	<b>AVP</b>									
Commission de gestion	3,76	9,89%	3,47	10,05%	3,50	10,25%	3,40	9,57%	3,34	9,53%
Autres frais de gestion	1,29	3,40%	1,35	3,91%	1,36	4,00%	1,80	5,05%	1,92	5,48%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice <sup>(4)</sup>	2,44	6,42%	2,27	6,57%	3,34	9,79%	3,79	10,66%	3,98	11,39%
Charges locatives non récupérées	1,18	3,11%	1,44	4,17%	0,99	2,91%	0,73	2,06%	1,07	3,05%
<b>Sous total Charges externes</b>	<b>8,67</b>	<b>22,82%</b>	<b>8,53</b>	<b>24,70%</b>	<b>9,20</b>	<b>26,95%</b>	<b>9,73</b>	<b>27,34%</b>	<b>10,31</b>	<b>29,45%</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,23	-0,61%	-0,23	-0,66%	-1,32	-3,87%	-0,79	-2,21%	-1,07	-3,04%
Autres <sup>(3)</sup>	-0,30	-0,78%	-0,36	-1,05%	0,01	0,02%	0,29	0,82%	-0,16	-0,46%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-0,53</b>	<b>-1,39%</b>	<b>-0,59</b>	<b>-1,71%</b>	<b>-1,31</b>	<b>-3,85%</b>	<b>-0,49</b>	<b>-1,39%</b>	<b>-1,23</b>	<b>-3,50%</b>
<b>Total Charges</b>	<b>8,14</b>	<b>21,43%</b>	<b>7,94</b>	<b>22,99%</b>	<b>7,89</b>	<b>23,10%</b>	<b>9,23</b>	<b>25,95%</b>	<b>9,08</b>	<b>25,95%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>29,86</b>	<b>78,57%</b>	<b>26,60</b>	<b>77,01%</b>	<b>26,25</b>	<b>76,90%</b>	<b>26,34</b>	<b>74,05%</b>	<b>25,92</b>	<b>74,05%</b>
Variation du report à nouveau	0,24	0,64%	-1,40	-4,05%	-0,15	-0,43%	-0,06	-0,18%	0,42	1,19%
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	18,00	-	1,60	-	1,60	-	0,00	-	0,00	-
<b>Revenus distribués</b>										
Avant prélèvement	29,61	77,93%	28,00	81,06%	26,40	77,33%	26,40	74,23%	25,50	72,86%
Après prélèvement	29,51	77,64%	27,87	80,67%	26,30	77,04%	26,37	74,12%	25,47	72,77%

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

(2) À compter de 2003, les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées.

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

(4) À compter de 2006, les grosses réparations sont inscrites en entretien du patrimoine en lieu et place de la ligne Provisions nettes pour travaux.

Pour les exercices 2012 et 2013 la comparaison avec les exercices 2009 à 2011 n'est pas significative, compte tenu des opérations de fusion.

## ➤ DETTES A L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 PAR DATE D'ÉCHEANCE

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 31/12/2013 par date d'échéance :

Nature / Exercice	en €					
	Total	Dettes non échues	Dettes échues			Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours		
Dettes courantes	2013	1 605 761,27	268 347,03	382 634,81	954 779,43	0,00
	2012	1 068 547,10	181 763,20	653 608,05	233 175,85	0,00
Total	2013	1 605 761,27	268 347,03	382 634,81	954 779,43	0,00
	2012	1 068 547,10	181 763,20	653 608,05	233 175,85	0,00

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

## ➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2013

en €	
<b>VALEUR COMPTABLE (RÉSULTANT DU BILAN)</b>	
Valeur comptable des immobilisations	1 195 333 887,60
Valeur nette des autres actifs	3 207 192,45
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>1 198 541 080,05</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART 511,25</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)</b>	
Valeur vénale (expertise)	1 259 132 530,00
Valeur nette des autres actifs	3 207 192,45
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>1 262 339 722,45</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART 538,46</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)</b>	
Valeur de réalisation	1 262 339 722,45
Frais acquisition	78 066 216,86
Commission de souscription	182 782 628,09
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>1 523 188 567,40</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART 649,73</b>

## ➤ EMPLOI DES FONDS

en €			
	Total au 31/12/2012	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2013
+ 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	-37 395 392,86	44,71	-37 395 348,15
- Achats + cessions d'immeubles	-1 206 727 690,96	18 080 238,42	-1 188 647 452,54
+ Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	17 224 748,15	-1 529 304,17	15 695 443,98
- Agencements	-5 832 814,93	-4 553 623,62	-10 386 438,55
<b>SOLDE</b>	<b>-30 685 733,47</b>	<b>11 997 355,34</b>	<b>-18 688 378,13</b>



# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2013, votre conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'assister et de surveiller les opérations effectuées par la société de gestion, conformément au mandat que vous lui avez conféré. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle.

Accès valeur Pierre bénéficie d'un portefeuille homogène, à la fois en termes de localisation (Paris et Île-de-France), de classe d'actifs (bureaux 90%) et de taille, ceci permettant une diversification des risques locatifs, grâce notamment aux arbitrages et aux réemplois réalisés au cours des deux derniers exercices.

Dans un marché immobilier locatif difficile, les efforts satisfaisants portés sur la commercialisation des surfaces vacantes et la prévention des libérations ont permis de maintenir un taux d'occupation d'environ 89% en fin d'année 2013 après un point bas au printemps 2013. Les aménagements commerciaux accordés ont cependant eu pour impact de diminuer légèrement le résultat distribuable, à 25,92€ vs 26,34€ en 2012. La société de gestion a souhaité contenir la distribution annuelle à 25,50€/part en 2013, en contraction de 3,4% par rapport à la distribution de 2012 à 26,40€/part.

Les travaux de rénovation et de labélisation initiés sur un actif en 2012 (Créteil 25, chemin des Bassins) et trois actifs en 2013 (Levallois 68, rue Marjolin / Nanterre 21, rue des Trois Fontanot / Boulogne 17-23, rue du Dôme) permettent à la SCPI de disposer progressivement d'un portefeuille compétitif en termes énergétiques et techniques. Cette stratégie de rajeunissement et de « verdissement » d'une partie du patrimoine représente un effort significatif pour la SCPI, à la fois en termes de dépenses de travaux et en termes de taux d'occupation, un quart environ de la vacance étant concentrée sur ces actifs en rénovation lourde.

## ➤ LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accès Valeur Pierre à la fin de l'année 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 1 259 132 530 euros. A périmètre constant, la valeur vénale d'Accès Valeur Pierre a très légèrement diminué, de l'ordre de -1,2%.

## ➤ LES RÉSULTATS 2013

Les comptes 2013 font ressortir un résultat à 60,75 m€, soit 25,92€ par part, proche de celui de 2012 (61,750 M€ et 26,34€/part).

La distribution d'Accès Valeur Pierre a été fixée à 25,5€, permettant une augmentation de 0,4€/part du report à nouveau. Ce dernier s'élève désormais à 18,2 M€ soit 7,75€/part (3,6 mois de distribution), montant satisfaisant au regard des prévisions à trois ans des résultats d'exploitation de votre SCPI.

## ➤ LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

De même, le conseil de surveillance émet un avis favorable à toutes **les résolutions** à caractère ordinaire qui vous sont présentées.

Enfin, la transcription de la Directive AIFM ainsi que la revue de règles de gestion des SCPI amènent des modifications statutaires qui sont reprises dans des résolutions à caractère extraordinaire. Ces modifications ont fait l'objet d'échanges avec la société de gestion. Votre conseil vous engage à les approuver.

Pour le Conseil de surveillance,  
Les Présidents et Vice-Présidents

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ► RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013, 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, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2011. 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.

La partie « Règles générales et évaluations » de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la note « Plan prévisionnel d'entretien » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

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 25 avril 2014  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

# ► RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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.

### ► CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

### ► CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs ou au cours de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société BNP Paribas REIM France :

##### Commission de souscription

Conformément à l'article 17 des statuts, 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 correspondant à 10% hors taxes au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2013.

#### Commission de gestion

Par référence au même article des statuts, 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 et les produits financiers nets.

Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013, un montant de € 7 839 685,97 hors taxes, majoré de € 6 540,19 de T.V.A. non récupérable.

#### Commission sur les arbitrages

Votre société verse une commission sur les arbitrages acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM France après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission a été reconduite et approuvée lors de l'assemblée générale du 11 juin 2013 pour les ventes réalisées en 2013 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la société selon le tableau ci-dessous :

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013, un montant de € 590 614,40 hors taxes.

#### Avec la société BNP Paribas :

##### Emprunts

Votre société a contracté un emprunt auprès de BNP Paribas dans le cadre de l'acquisition de l'ensemble immobilier suivant :

- Immeuble sis 21, rue des Trois Fontanot à Nanterre (92)
  - Objet : Financement à hauteur de 40% du prix d'acquisition droit inclus
  - Capital emprunté : € 7 286 000
  - Capital débloqué : € 7 286 000
  - Taux : 5,50%
  - Durée : 7 ans

Au 31 décembre 2013, les intérêts supportés par votre société au titre de cet emprunt s'élevaient à € 158 374,28 ; le capital restant dû était de € 2 373 029,59.

Paris La Défense, le 25 avril 2014  
KPMG Audit - Département de KPMG S.A.  
Bernard Paulet - Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2013

En Euros

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1 199 033 891,09</b>	<b>1 259 132 530,00</b>	<b>1 212 560 505,89</b>	<b>1 289 452 160,00</b>
Terrains et constructions locatives	1 167 508 217,77	1 240 360 861,00	1 201 550 358,26	1 287 052 160,00
Améliorations et agencements	10 386 438,55	0,00	5 832 814,93	0,00
Immobilisations en cours	21 139 234,77	18 771 669,00	5 177 332,70	2 400 000,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-3 700 003,49</b>	<b>0,00</b>	<b>-6 279 975,06</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 700 003,49	0,00	-6 198 171,99	0,00
Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00	-81 803,07	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 195 333 887,60</b>	<b>1 259 132 530,00</b>	<b>1 206 280 530,83</b>	<b>1 289 452 160,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>745 375,95</b>	<b>745 375,95</b>	<b>762 329,10</b>	<b>762 329,10</b>
Immobilisations financières	745 375,95	745 375,95	762 329,10	762 329,10
<b>Créances</b>	<b>33 833 085,84</b>	<b>33 833 085,84</b>	<b>35 672 117,35</b>	<b>35 672 117,35</b>
Locataires et comptes rattachés	5 087 123,65	5 087 123,65	8 590 332,54	8 590 332,54
Locataires douteux	3 103 449,89	3 103 449,89	4 787 781,91	4 787 781,91
Dépréciations des créances douteuses	-2 367 313,69	-2 367 313,69	-2 934 671,96	-2 934 671,96
Autres créances	28 009 825,99	28 009 825,99	25 228 674,86	25 228 674,86
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>408 065,95</i>	<i>408 065,95</i>	<i>1 292 851,97</i>	<i>1 292 851,97</i>
<i>Fournisseurs avoirs à recevoir</i>	<i>47 247,93</i>	<i>47 247,93</i>	<i>110 142,01</i>	<i>110 142,01</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>7 509,87</i>	<i>7 509,87</i>	<i>7 509,87</i>	<i>7 509,87</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>2 892 496,10</i>	<i>2 892 496,10</i>	<i>2 820 149,00</i>	<i>2 820 149,00</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>24 778 208,55</i>	<i>24 778 208,55</i>	<i>21 229 936,48</i>	<i>21 229 936,48</i>
<i>Dépréciations des créances diverses</i>	<i>-123 702,41</i>	<i>-123 702,41</i>	<i>-231 914,47</i>	<i>-231 914,47</i>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>58 009 473,28</b>	<b>58 009 473,28</b>	<b>48 605 709,07</b>	<b>48 605 709,07</b>
Valeurs mobilières de placement	48 850 000,00	48 850 000,00	28 510 000,00	28 510 000,00
Autres disponibilités	9 159 473,28	9 159 473,28	20 095 709,07	20 095 709,07
<b>Dettes</b>	<b>-89 535 376,88</b>	<b>-89 535 376,88</b>	<b>-92 475 439,97</b>	<b>-92 475 439,97</b>
Dettes financières	-38 177 334,42	-38 177 334,42	-40 363 462,54	-40 363 462,54
Dettes d'exploitation	-1 654 301,36	-1 654 301,36	-1 981 355,35	-1 981 355,35
Dettes diverses	-49 703 741,10	-49 703 741,10	-50 130 622,08	-50 130 622,08
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 049 363,37</i>	<i>-1 049 363,37</i>	<i>-2 068 087,00</i>	<i>-2 068 087,00</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-291 285,90</i>	<i>-291 285,90</i>	<i>-183 845,39</i>	<i>-183 845,39</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-4 669 567,34</i>	<i>-4 669 567,34</i>	<i>-9 956 062,93</i>	<i>-9 956 062,93</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-15 832 817,05</i>	<i>-15 832 817,05</i>	<i>-16 378 524,61</i>	<i>-16 378 524,61</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-27 860 707,44</i>	<i>-27 860 707,44</i>	<i>-21 544 102,15</i>	<i>-21 544 102,15</i>
<b>TOTAL</b>	<b>3 052 558,19</b>	<b>3 052 558,19</b>	<b>-7 435 284,45</b>	<b>-7 435 284,45</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	154 634,26	154 634,26	250 257,30	250 257,30
<b>TOTAL</b>	<b>154 634,26</b>	<b>154 634,26</b>	<b>250 257,30</b>	<b>250 257,30</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 198 541 080,05</b>		<b>1 199 095 503,68</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 262 339 722,45</b>		<b>1 282 267 132,85</b>

## ► TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>CAPITAL</b>	<b>536 855 921,00</b>		<b>0,00</b>	<b>536 855 921,00</b>
Capital souscrit	536 855 921,00			536 855 921,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>627 794 103,27</b>		<b>44,71</b>	<b>627 794 147,98</b>
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	-37 395 392,86		44,71	-37 395 348,15
Prélèvement sur prime d'émission	-27 709 606,07			-27 709 606,07
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>17 224 748,15</b>		<b>-1 529 304,17</b>	<b>15 695 443,98</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>23 248,47</b>			<b>23 248,47</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>17 348 182,60</b>	<b>-150 699,81</b>		<b>17 197 482,79</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	61 740 113,79	-61 740 113,79	60 755 735,33	60 755 735,33
Acomptes sur distribution	-61 890 813,60	61 890 813,60	-59 780 899,50	-59 780 899,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 199 095 503,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-554 423,63</b>	<b>1 198 541 080,05</b>

# ► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

## ► CHARGES

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>32 390 498,76</b>	<b>33 535 496,23</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produit</b>	<b>16 310 412,32</b>	<b>18 699 788,85</b>
Primes d'assurance	178 594,87	183 140,21
Taxes foncières	3 647 525,37	3 603 405,41
Taxes sur les bureaux	2 534 545,54	2 590 586,42
Taxes locatives	979 803,69	971 575,13
Charges locatives	8 969 942,85	11 351 081,68
<b>Charges d'entretien du patrimoine</b>	<b>61 472,87</b>	<b>398 782,35</b>
Entretien réparations	22 066,93	79 600,20
Travaux refacturables	39 405,94	319 182,15
<b>Grosses réparations</b>	<b>9 319 751,83</b>	<b>8 806 511,38</b>
Grosses réparations	9 319 751,83	8 806 511,38
<b>Services extérieurs</b>	<b>2 574 832,66</b>	<b>1 777 044,67</b>
Loyer bail à construction	116 937,60	115 010,94
Charges locatives non récupérées	2 387 095,97	1 606 211,21
Primes d'assurance	70 799,09	55 822,52
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>1 593 385,49</b>	<b>1 462 620,86</b>
Commissions et honoraires	1 523 325,07	1 431 013,34
Frais de contentieux	70 060,42	31 607,52
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 530 643,59</b>	<b>2 390 748,12</b>
Impôts fonciers	1 345 065,06	1 255 391,62
Taxes locatives	229 389,39	233 412,36
Taxes sur les bureaux	956 189,14	900 385,14
Impôts divers	0,00	1 559,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>16 456 760,24</b>	<b>18 295 765,84</b>
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>8 019 107,37</b>	<b>9 080 504,89</b>
Rémunération de la société de gestion	7 846 226,16	7 981 446,76
Honoraires	82 772,00	122 415,60
Frais d'actes	-44,71	925 990,68
Services bancaires	78 464,62	40 391,85
Cotisations et contributions	11 689,30	10 260,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>411 682,00</b>	<b>319 687,00</b>
Contribution économique territoriale	411 682,00	319 687,00
<b>Autres charges</b>	<b>688 232,40</b>	<b>903 984,39</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	271 576,04	656 975,70
Pertes sur créances irrécouvrables	382 866,24	201 061,96
Autres charges de gestion courante	33 790,12	45 946,73
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dotations aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>7 337 738,47</b>	<b>7 991 589,56</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	455 560,53	993 845,19
Dotations aux dépréciations des créances diverses	60 594,61	33 425,92
Provisions pour grosses réparations	6 821 583,33	6 964 318,45
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>642 682,16</b>	<b>449 590,48</b>
Charges d'intérêt	642 682,16	449 590,48
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>160,00</b>	<b>135,18</b>
Charges exceptionnelles diverses	25,68	135,18
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	134,32	0,00
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>49 490 101,16</b>	<b>52 280 987,73</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>60 755 735,33</b>	<b>61 740 113,79</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>110 245 836,49</b>	<b>114 021 101,52</b>

## PRODUITS

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>98 808 861,83</b>	<b>102 577 230,18</b>
Loyers	80 826 387,74	83 205 307,36
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>1 672 061,77</b>	<b>672 133,97</b>
Produits des activités annexes	1 545 740,88	631 123,61
Autres produits de gestion courante	126 320,89	41 010,36
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>6 360 665,78</b>	<b>6 377 132,04</b>
Primes d'assurance	178 594,87	183 140,21
Taxes foncières	3 647 525,37	3 603 405,41
Taxes sur les bureaux	2 534 545,54	2 590 586,42
<b>Charges refacturées</b>	<b>9 949 746,54</b>	<b>12 322 656,81</b>
Taxes locatives	979 803,69	971 575,13
Charges locatives	8 969 942,85	11 351 081,68
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>11 183 849,70</b>	<b>11 165 477,98</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	9 319 751,83	8 806 511,38
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	1 022 918,80	516 918,86
Reprises sur dépréciations de créances diverses	168 806,67	26 311,00
Reprises sur provisions pour risques et charges	81 803,07	0,00
Transfert de charges	590 569,33	1 815 736,74
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>229 347,08</b>	<b>208 680,37</b>
Produit sur titres de créances négociables	228 432,79	205 189,21
Intérêts de comptes bancaires	914,29	3 491,16
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>23 777,88</b>	<b>69 712,99</b>
Produits exceptionnels divers	13 549,90	66 645,02
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	10 227,98	3 067,97
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>110 245 836,49</b>	<b>114 021 101,52</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>110 245 836,49</b>	<b>114 021 101,52</b>

# ➤ L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2013

## ➤ 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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.

### Modification du descriptif du patrimoine

Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existant. Par ailleurs, pour les immeubles détenus en indivision, la surface indiquée correspond désormais à la quote-part de la surface détenue par la SCPI dans l'immeuble.

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

### Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. 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).

## ➤ INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### État des variations de l'actif immobilisé

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31 décembre 2012	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2013
Terrains et constructions	1 199 072 389,19	195 000,00		34 256 586,49	1 165 010 802,70
Frais d'acquisitions	2 477 969,07	19 446,00			2 497 415,07
Agencements	5 832 814,93	4 634 205,54		80 581,92	10 386 438,55
Immobilisations en cours	5 177 332,70	15 961 902,07			21 139 234,77
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 212 560 505,89</b>	<b>20 810 553,61</b>	<b>0,00</b>	<b>34 337 168,41</b>	<b>1 199 033 891,09</b>

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.

### 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.

### Créances douteuses

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

### Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

### Commissions de la Société de Gestion

Conformément à l'article 17 des statuts et à la note d'information actualisée, la rémunération de la société de gestion correspond à un maximum de 9% hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés.

Le taux appliqué en 2013 est de 8,71%.

Conformément à la résolution de l'Assemblée Générale, les commissions d'arbitrages sur les cessions d'immeubles sont facturées au taux de 2,5%, 2,25% et 2% hors taxes du montant des cessions.



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Désignation	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 087 378 004,33	1 132 237 530,00	1 108 962 604,65	1 173 006 160,00
Commerces	64 825 018,84	84 563 331,00	67 521 373,96	85 206 000,00
Entrepôts	10 631 633,15	11 050 000,00	17 931 633,15	15 500 000,00
Locaux d'activité	15 060 000,00	12 510 000,00	12 967 561,43	13 340 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 177 894 656,32</b>	<b>1 240 360 861,00</b>	<b>1 207 383 173,19</b>	<b>1 287 052 160,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	13 485 176,50	14 000 000,00		
Commerces	7 654 058,27	4 771 669,00	5 177 332,70	2 400 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>21 139 234,77</b>	<b>18 771 669,00</b>	<b>5 177 332,70</b>	<b>2 400 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 199 033 891,09</b>	<b>1 259 132 530,00</b>	<b>1 212 560 505,89</b>	<b>1 289 452 160,00</b>

## Détail des immobilisations financières et des dettes financières

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	Détail des dettes financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Fonds de roulement syndics	745 375,95	762 329,10	Emprunts contractés par la SCPI	23 829 771,48	24 932 497,12
<b>TOTAL</b>	<b>745 375,95</b>	<b>762 329,10</b>	Dépôts de garantie versés	14 347 562,94	15 430 965,42
			<b>TOTAL</b>	<b>38 177 334,42</b>	<b>40 363 462,54</b>

## État des emprunts

Désignation	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2013
Trois Fontanot Nanterre	BNP Paribas 84 mois	01/11/2008	31/10/2015	5,50%	7 286 000,00	7 286 000,00	2 373 029,59
« Opale » Montreuil	CRÉDIT AGRICOLE 60 mois	20/11/2011	05/01/2016	3,30%	4 500 000,00	4 500 000,00	4 500 000,00
Neuilly	LE CRÉDIT LYONNAIS 36 mois	01/10/2012	30/09/2015	Euribor(1) 3 mois + 1,50%(2)	16 900 000,00	16 900 000,00	16 900 000,00
<b>TOTAL DES EMPRUNTS</b>							<b>23 773 029,59</b>
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2013							56 741,89
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>							<b>23 829 771,48</b>

(1) Euribor : European Interbank Offered Rate. 0,221% au 26 septembre 2013

(2) L'emprunt fait l'objet d'une garantie de taux plafond CAP à : 1%

## Détail des créances et des dettes diverses

Détail des créances diverses	Au 31/12/2013	Détail des dettes diverses	Au 31/12/2013
Appels de charges syndics et ADB	21 084 410,47	Acomptes sur charges refacturées	21 084 410,47
Créance sur cession d'immobilisation	3 147 275,41	Compte d'attente «marché des parts»	5 013 734,61
Charges avancées en attente de remboursement	330 390,53	Indivisaires en attente de règlement	799 068,16
Indivisaires en attente de remboursement	215 927,95	Reversement property manager	389 301,92
Charges avancées sur sinistres	204,19	Dépôts de garantie des locataires sortis	305 209,50
Dépréciation des créances diverses	-123 702,41	Impôt sur plus-values à régulariser	219 511,46
		Créditeurs divers	49 471,32
<b>TOTAL</b>	<b>24 654 506,14</b>	<b>TOTAL</b>	<b>27 860 707,44</b>

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Prime de fusion

Solde au 31 décembre 2012	627 686 201,31
Mouvements de l'exercice	
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>627 686 201,31</b>

### Prélèvements sur prime de fusion

Solde au 31 décembre 2012	37 395 392,86
Mouvements de l'exercice	-44,71
Remboursement frais de notaire	-44,71
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>37 395 348,15</b>

## Variations des plus et moins-values sur cessions d'immeubles

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>17 224 748,15</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>-1 529 304,17</b>
Boulogne-Billancourt – Rue Marcel Dassault	231 587,35
Créteil – Centre Commercial Régional	738 000,00
Rueil-Malmaison – Rue Joseph Monnier (281/1107 <sup>es</sup> de 11 parkings)	29 404,87
Paris 17 <sup>e</sup> – Rue de Wagram (échange de 6 parkings)	-5 320,87
Paris 7 <sup>e</sup> – Rue Dupont des Loges	255 884,00
Paris 7 <sup>e</sup> – rue de l'Université	736 791,73
La Celle Saint-Cloud – Avenue Jean Moulin	-1 178 750,00
Boulogne-Billancourt – Rue Jean-Baptiste Clément	98 975,00
Louvres – Rue de la Briqueterie	-1 933 625,00
Fontenay-sous-Bois – Avenue du Val de Fontenay	-502 251,25
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>15 695 443,98</b>

## Affectation du résultat 2012

Bénéfice net 2012	61 740 113,79
Report à nouveau 2011	8 890 933,24
Reconstitution du report à nouveau après fusion	16 269 631,80
Prélèvement des sommes décidées au titre de la fusion	-7 812 382,44
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>79 088 296,39</b>
Dividende versé	-61 890 813,60
<b>Report à nouveau 2012</b>	<b>17 197 482,79</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des autres charges	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Frais de conseils et d'assemblées</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	176 490,98	155 205,44
Frais d'assemblées générales et d'information des associés liés à la fusion		315 784,52
Conseil de surveillance, remboursement de frais	28 058,68	35 075,36
Conseil de surveillance, assurance	4 026,38	3 910,38
Conseil de surveillance, jetons de présence	63 000,00	147 000,00
<b>Pertes sur créances irrécouvrables</b>		
Couvertes par des provisions	363 574,00	187 331,65
Non couvertes par des provisions	19 292,24	13 730,31
<b>Autres charges de gestion courante</b>		
Charges diverses de gestion courante	33 790,12	45 946,73
<b>TOTAL</b>	<b>688 232,40</b>	<b>903 984,39</b>

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits des activités annexes</b>		
Indemnités d'occupation	62 208,36	1 400,00
Indemnités de résiliation	931 470,03	14 419,47
Indemnités de remise en état	499 553,40	216 515,86
Indemnités de déspecialisation		12 900,00
Travaux refacturés	39 405,94	319 182,15
Indemnités assurances	12 364,41	66 706,13
Intérêts de retard	738,74	
<b>Autres produits de gestion courante</b>		
Charges forfaitaires 2013 Saint-Herblain « Le Nadir »	26 656,68	26 999,96
Profits locataires	20 083,31	5 493,24
Dépôts de garantie qui n'ont pas pu être remboursés aux locataires partis depuis plus de cinq ans	72 877,91	
Produits divers de gestion courante	6 702,99	8 517,16
<b>TOTAL</b>	<b>1 672 061,77</b>	<b>672 133,97</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits exceptionnels</b>		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	1 211,00	5 521,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	11 951,00	61 012,59
Dividendes prescrits	9 502,84	
Rentrées sur créances amorties	372,73	
Produits divers	740,31	3 179,40
	<b>23 777,88</b>	<b>69 712,99</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges diverses	160,00	135,18
	<b>160,00</b>	<b>135,18</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>23 617,88</b>	<b>69 577,81</b>

## INFORMATIONS DIVERSES

### État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	47 247,93
Créances locataires et comptes rattachés	1 281 351,01
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	43 415,92
<b>TOTAL</b>	<b>1 372 014,86</b>

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	56 741,89
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 038 638,07
Locataires avoirs à établir	813 807,93
Dettes fiscales	210 789,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 119 976,89</b>

### État de variations des provisions

Désignation	Montant au 31 décembre 2012	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2013
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	81 803,07		81 803,07		0,00
Provisions pour grosses réparations	6 198 171,99	6 821 583,33		9 319 751,83	3 700 003,49
Dépréciation des créances clients	2 934 671,96	455 560,53	659 344,80	363 574,00	2 367 313,69
Dépréciation des créances diverses	231 914,47	60 594,61	81 855,15	86 951,52	123 702,41
<b>TOTAL</b>	<b>9 446 561,49</b>	<b>7 337 738,47</b>	<b>823 003,02</b>	<b>9 770 277,35</b>	<b>6 191 019,59</b>

### Engagements hors bilan

Engagements donnés	Montants
<b>Hypothèque</b>	
Hypothèque non inscrite sur l'immeuble sis Henri Becquerel à Rueil Malmaison, augmenté des accessoires, dans la limite de 10% du prêt principal en date du 14 janvier 2011, ainsi qu'une cession Dailly des loyers non notifiée et d'une cession directe ou indirecte des polices d'assurances souscrites par les locataires. Ce prêt a été consenti pour l'acquisition de l'immeuble sis à Montreuil.	4 500 000,00
<b>Covenants bancaires</b>	
La SCPI Accès Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Lyonnais, les ratios financiers suivants : - LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 35% - ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 250%	
<b>Privilège</b>	
Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la société BNP PARIBAS sur l'immeuble Trois Fontanot à NANTERRE pour une sûreté de 7 286 000 € augmentée de 10% au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 31 octobre 2016.	
<b>Promesses d'achats</b>	
Boulogne-Billancourt 19 rue du Dôme acquisition en V.E.F.A. le 30/09/2013, solde dû sur l'acquisition T.T.C.	
<b>T.T.C.</b>	<b>5 916 055,86</b>

Engagements reçus	Montants
<b>Promesses de ventes</b>	
Paris 13 <sup>e</sup> , 58 rue de Dessous des Berges	6 800 000,00
Saint Germain en Laye, 12 rue de la Salle	2 700 000,00
Puteaux Tour Arago, 5/7 rue Bellini	1 100 000,00
<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
<b>BUREAUX PARIS</b>								
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 109, rue de l'Université <b>Vendu en 2013</b>	10/10/1986							
75007 PARIS 7 bis, rue Dupont des Loges <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2012							
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 48, avenue Marceau	01/01/2012	243	1 820 000			1 820 000		
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		4 634	12 204 634		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/2009	1 466	9 150 000			9 150 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht <b>57,50 % en indivision de 1 077 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009 01/01/2012	619	3 000 000 1 600 000			4 600 000		
75008 PARIS 4, avenue Hoche	01/01/2012	361	2 690 000			2 690 000		
75008 PARIS 5, rue Frédéric Bastiat	01/01/2012	241	1 730 000			1 730 000		
75008 PARIS 30, avenue Franklin Roosevelt	01/01/2012	357	2 720 000			2 720 000		
75009 PARIS 20-22, rue de Clichy	20/05/1982	3 679	5 532 375		79 541	5 611 916		
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 <b>42,54 % en indivision de 1 446 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009	615	3 405 441	50 835		3 456 277		
75009 PARIS 29, rue Joubert	01/01/2012	1 130	7 450 000			7 450 000		
75009 PARIS 45, rue La Fayette 53, rue du faubourg Montmartre	01/01/2012	993	5 390 000			5 390 000		
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	8 438	52 100 000			52 100 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot <b>34 % en indivision de 1 980 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	673	4 386 000		105 764	4 491 764		
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/1985	5 364	5 168 022		111 360	5 279 381		
75013 Paris 58, rue du Dessous-des-Berges	01/01/2012	2 051	6 500 000			6 500 000		
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 <b>29 % en indivision de 11 490 m<sup>2</sup></b>	30/09/2005 01/01/2009 01/01/2012	3 332	3 428 260 15 660 000 4 662 000	58 750		23 809 010		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/2012	749	5 100 000			5 100 000		
75014 Paris 66, avenue du Maine	01/01/2012	2 119	13 000 000			13 000 000		
75015 PARIS 99-101, rue de l'abbé Groult <b>38,95 % en indivision de 4 123 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009	1 606	9 309 050			9 309 050		
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	1 092 395	33 605 444		
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	606	4 320 000			4 320 000		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/1982 03/04/1992	1 313	2 673 422		600 930	3 274 352		
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 <b>50 % en indivision de 3 160 m<sup>2</sup></b>	27/12/2001	1 580	8 746 762		247 156	8 993 918		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/2009	3 163	18 000 000		526 278	18 526 278		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/2009	1 970	12 770 000			12 770 000		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/2012	370	2 800 000			2 800 000		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/2012	2 013	13 400 000		52 657	13 452 657		
75016 Paris 10, place des États-Unis	01/01/2012	1 970	16 000 000			16 000 000		
75017 PARIS 2, rue Saint-Ferdinand	01/01/2009	1 069	7 400 000			7 400 000		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/2010 01/01/2012	12 130	34 000 000 58 494 679	2 005 624 13 496	694 745	95 208 544		
75017 Paris 112-114, rue Cardinet	01/01/2012	4 460	19 700 000			19 700 000		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre <b>33 % en indivision de 1 836 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	606	2 277 000			2 277 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>99 900</b>	<b>574 659 007</b>	<b>2 215 061</b>	<b>5 254 205</b>	<b>582 128 273</b>	<b>656 458 660</b>	<b>646 066 530</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/1986	1 327	17 242 365		32 643	17 275 008		
75014 PARIS 2, place de Catalogne	01/01/2012	178	885 000			885 000		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/2012	640	3 400 000			3 400 000		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>2 145</b>	<b>21 527 365</b>	<b>0</b>	<b>32 643</b>	<b>21 560 008</b>	<b>34 536 000</b>	<b>36 560 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
77144 MONTEVRAIN «Le Citalys» Z.A.C. de Montevrain - Val d'Europe	30/12/2010	9 054	29 073 836	9 300		29 083 136		
78100 ST GERMAIN-EN-LAYE 12, rue de la Salle 13, rue des Coches	01/01/2012	661	2 191 000			2 191 000		
78100 ST GERMAIN-EN-LAYE Parc Péreire - Bâtiment D 95, rue Péreire	01/01/2012	1 070	2 600 000			2 600 000		
78140 VÉLIZY 13, avenue Morane Saulnier	01/01/2012	2 573	4 255 000		7 140	4 262 140		
78140 VÉLIZY Rue du Petit-Clamart	22/07/1986	3 039	5 772 892		367 642	6 140 533		
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	4 217	17 170 000		747 168	17 917 168		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/2009	2 032	5 500 000		3 399	5 503 399		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 105, rue Marcel Dassault <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2012							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 113-115, avenue J-B Clément <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2012							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 126, avenue Victor Hugo	26/03/1986	504	1 458 937		3 179	1 462 116		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/2009	2 078	8 000 000		334 543	8 334 543		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/2009	1 574	5 600 000		218 347	5 818 347		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 19, rue du Dôme <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2012							
92110 CLICHY 21, boulevard Victor Hugo	01/01/2009	4 936	15 000 000	5 950	44 875	15 050 825		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre <b>(construction sur sol d'autrui)</b>	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	11 436	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			11 000 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 68, rue Marjolin	15/04/2008 01/01/2012	4 611	12 985 000 10 710 000	131 844	1 846 935	25 673 780		
92300 LEVALLOIS-PERRET 62-72, rue de Villiers	01/01/2009	2 456	14 500 000		14 075	14 514 075		
92300 LEVALLOIS-PERRET 90, avenue de Villiers	01/01/2009	820	3 600 000			3 600 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/2009	3 226	13 600 000		5 600	13 605 600		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/2012	2 804	11 530 000			11 530 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 92, rue Edouard Vaillant	01/01/2012	463	1 950 000			1 950 000		
92500 RUEIL-MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/2009	6 757	26 648 041		125 047	26 773 088		
92500 RUEIL-MALMAISON 54, avenue Victor Hugo	01/01/2012	1 661	5 440 000			5 440 000		
92500 RUEIL-MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/2012	4 257	16 500 000			16 500 000		
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 71, quai de Dion Bouton	01/01/2012	659	2 716 000			2 716 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 17/25/26 <sup>e</sup> étages	01/01/2009 21/01/1986 01/01/2012	9 384	26 781 610 4 135 256 5 466 825		273 835	36 657 526		
92800 PUTEAUX Tour Franklin <b>50% en indivision de 2 326 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	1 163	5 910 000			5 910 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin <b>23% en indivision de 3 439 m<sup>2</sup></b>	30/09/2004	791	2 990 000			2 990 000		
92801 PUTEAUX 5, rue Chantecoq	30/06/1981	4 034	2 698 432		516 086	3 214 518		
93100 MONTREUIL «L' Opale» 2, rue de Rosny	12/10/2010 01/01/2012	9 599	36 000 000 8 500 000	4 760		44 504 760		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
93160 NOISY-LE-GRAND Mont d'Est - Les Portes de Paris 2-4, rue du Centre, 1-3, rue du Rempart	01/01/2012	2 019	2 910 000			2 910 000		
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		
94000 CRÉTEIL Europarc 25, Chemin des Bassins	01/01/2012	1 919	2 340 000		120 102	2 460 102		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole 1 58, avenue Roger Salengro	01/01/2012	870	2 260 000		1 230	2 261 230		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 9/11, avenue Val de Fontenay <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2012							
94220 CHARENTON 5 place des Marseillais <b>57,5% en indivision de 4 306m<sup>2</sup></b>	01/01/2009 01/01/2012	2 476	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		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>125 739</b>	<b>475 837 787</b>	<b>282 354</b>	<b>5 099 590</b>	<b>481 219 732</b>	<b>493 192 500</b>	<b>462 991 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
94000 CRÉTEIL Centre Commercial Régional <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2012							
95700 GONESSE Z.A. de Paris-Nord II 45, rue de la Belle Etoile	16/07/1986	985	1 090 010			1 090 010		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>985</b>	<b>1 090 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 090 010</b>	<b>4 770 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
78140 VÉLIZY Avenue de l'Europe Zone Industrielle	01/01/2012	1 385	2 000 000			2 000 000		
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 17, rue Michael Faraday	01/01/2012	2 328	2 870 000			2 870 000		
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 13, rue Michael Faraday	01/01/2012	2 331	2 170 000			2 170 000		
91940 LES ULIS Z.A. COURTABŒUF Avenue de la Laponie	01/01/2009	2 365	2 550 000			2 550 000		
92110 CLICHY Espace Clichy - rue Villeneuve 5, rue Olof Palme	01/01/2012	3 266	5 470 000			5 470 000		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>11 675</b>	<b>15 060 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 060 000</b>	<b>13 390 000</b>	<b>12 510 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
78170 LA CELLE SAINT-CLOUD 108-110, avenue Jean Moulin <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2009							
91000 BONDOUFLE Immeuble Marinière 2 Z.A.C. La Marinière	24/03/2000 01/01/2009	18 997	5 747 558 4 884 075			10 631 633		
95380 LOUVRES Z.I. de Louvres <b>Vendu en 2013</b>	01/01/2009							
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>18 997</b>	<b>10 631 633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 631 633</b>	<b>15 500 000</b>	<b>11 050 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
31000 TOULOUSE 10, place Alphonse Jourdain	01/01/2009	3 217	4 300 000			4 300 000		
37000 TOURS 2, avenue Eugène Gouin <b>50% en indivision de 6 736m<sup>2</sup></b>	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		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>13 109</b>	<b>24 030 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 030 000</b>	<b>23 305 000</b>	<b>23 180 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/2012	2 700	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX-MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil <b>15% en indivision de 16 287 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	2 443	18 225 000			18 225 000		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/2012	2 083	12 100 000			12 100 000		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>7 226</b>	<b>42 175 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 175 000</b>	<b>45 900 000</b>	<b>46 203 331</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>279 776</b>	<b>1 165 010 803</b>	<b>2 497 415</b>	<b>10 386 439</b>	<b>1 177 894 656</b>	<b>1 287 052 160</b>	<b>1 240 360 861</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>279 776</b>	<b>1 165 010 803</b>	<b>2 497 415</b>	<b>10 386 439</b>	<b>1 177 894 656</b>	<b>1 255 822 160</b>	<b>1 240 360 861</b>

### Immobilisations en cours

<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
33700 BORDEAUX-MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil - extension <b>15% en indivision de 6 895 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	1 034			7 654 058	7 654 058		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>1 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 654 058</b>	<b>7 654 058</b>	<b>2 400 000</b>	<b>4 771 669</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 17-23 rue du Dôme	30/09/2013	3 397	13 373 965	111 212		13 485 177		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>3 397</b>	<b>13 373 965</b>	<b>111 212</b>	<b>0</b>	<b>13 485 177</b>	<b>0</b>	<b>14 000 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>4 431</b>	<b>13 373 965</b>	<b>111 212</b>	<b>7 654 058</b>	<b>21 139 235</b>	<b>2 400 000</b>	<b>18 771 669</b>

<sup>(1)</sup> Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

\* 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.

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. Pour les immeubles en indivision, la surface figurant dans le descriptif correspond à la quote-part détenue par la SCPI.



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

## ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 JUIN 2014

### ➤ 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 et quitus au conseil de surveillance,
- ▶ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ▶ Affectation du résultat,
- ▶ Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
- ▶ 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,
- ▶ Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- ▶ Ratification de la nomination du dépositaire,
- ▶ Pouvoirs pour formalités.

### ➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 7 alinéas 3 et 4 des statuts relatif à l'augmentation du capital,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 10 des statuts relatif à la transmission des parts,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 11 alinéa 5 des statuts relatif à l'indivisibilité des parts sociales,
- ▶ Modification de l'article 15 des statuts relatif à la nomination de la société de gestion,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 16 relatif à l'administration de la société,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 17 relatif à la répartition des charges entre la société et la société de gestion et la rémunération de la société de gestion,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 2 des statuts relatif à la nomination du conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 4 des statuts relatif à l'organisation du conseil de surveillance,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 6 des statuts relatif à la rémunération du conseil de surveillance,

- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 7 des statuts relatif à la responsabilité du conseil de surveillance,
- ▶ Ajout d'un article 19 bis concernant la nomination du dépositaire,
- ▶ Ajout d'un article 19 ter concernant la nomination de l'expert externe en évaluation,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 des statuts relatif à l'organisation des assemblées générales,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 21 alinéa 4 des statuts relatif aux assemblées générales ordinaires,
- ▶ Actualisation de la numérotation des articles du Code Monétaire et Financier cités dans les articles 1, 13, 15, 20 et 21 des statuts suite à la renumérotation du Livre IV du Code Monétaire et Financier,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 23 des statuts relatif à l'information des associés,
- ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 24 des statuts relatif à la consultation par correspondance.

## ➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE 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 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

### ➤ DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2013.

### ➤ TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport, donne quitus au conseil de surveillance pour l'exercice 2013, et en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### ➤ 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 le rapport et chacune des conventions qui y sont visées.

## ➤ CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2013	60 755 735,33€
Majoré du report à nouveau	17 197 482,79€
<b>Résultat distribuable</b>	<b>77 953 218,12€</b>
<b>Affecté comme suit :</b>	
Dividende total au titre de l'exercice 2013 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	59 780 899,50€
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>18 172 318,62€</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2013 s'élève à 25,50€.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, 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 <sup>er</sup> trim 2013	2 <sup>e</sup> trim 2013	3 <sup>e</sup> trim 2013	4 <sup>e</sup> trim 2013
Pour un trimestre entier	6,60€	6,30€	6,30€	6,30€

## ➤ SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

- ▶ valeur comptable 1 198 541 080,05€  
soit 511,25€ par part

## ➤ SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

- ▶ valeur de réalisation 1 262 339 722,45€  
soit 538,46€ par part

## ➤ HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

- ▶ valeur de reconstitution 1 523 188 567,40€ soit  
649,73€ par part

## ➤ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation 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, à la date de clôture du dernier exercice social (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 2014.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## ➤ DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, 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 145 millions d'€ 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 2014.

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 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 4 026,38€ pour l'exercice 2013.

## ➤ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 54 000€ au maximum pour l'exercice 2014.

## ➤ TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs au cours de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève à 24 804,80€ pour l'année 2013.

## ➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CRÉDIT FONCIER EXPERTISE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il sera amené à entrer en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

## ➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la nomination de BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire de la SCPI.

## ➤ SEIZIÈME 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

## ➤ RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

### ➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 des statuts, afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 2 – OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

### Nouvelle rédaction

« Article 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

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

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

L'assemblée générale prend acte que cette modification de l'objet social vaut élargissement de la politique d'investissement.

## ➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 7 alinéa 4 des statuts afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, de mettre à jour la référence au texte applicable, et de supprimer l'alinéa 3 du même article, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

[...]

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les ordres de vente de parts inscrites sur le registre prévu par l'article L. 214.59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

### Nouvelle rédaction

« Article 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

[...]

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

## ➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 10 des statuts et d'ajouter deux alinéas afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS

1) Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception. Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Nouvelle rédaction

« Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS

1) Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la société, sur un compte spécifique de la SCPI.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire en conformité avec la réglementation.

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

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

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

## ➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 11 alinéa 5 des statuts afin de préciser la distribution des droits et pouvoirs des usufruitiers et nus-proprétaires, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 11 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

[...]

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

### Nouvelle rédaction

« Article 11 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

[...]

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société,

- toutes communications sont faites à l'usufruitier **qui a seul** le droit de prendre part aux votes en **assemblées générales** et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.
- **Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales,**
- **les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.** »

### ➤ VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de compléter l'article 15 des statuts relatif à la dénomination de la société de gestion, comme suit :

#### Ancienne rédaction

« Article 15 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200€, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

#### Nouvelle rédaction

« Article 15 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT **FRANCE, BNP PARIBAS REIM France**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200€, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste demeure inchangé.

### ➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter 3 alinéas et de supprimer un alinéa à l'article 16 des statuts afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

#### Ancienne rédaction

« Article 16 – ADMINISTRATION

[...]

La Société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

[...]

- Convoquer les Assemblée Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La Société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. »

### Nouvelle rédaction

« Article 16 – ADMINISTRATION

[...]

La Société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

[...]

- Convoquer les Assemblée Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,
- **Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société dans les limites prévues par la loi,**
- **Nommer un dépositaire,**
- **Nommer l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire.**

LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
La Société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### ➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 17 des statuts, afin de préciser l'assiette et le taux de certaines commissions, comme suit :

#### Ancienne rédaction

« Article 17 – RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

Rémunération de la Société de gestion

La Société de gestion recevra :

- En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissements, la société versera à la société de gestion une commission de souscription égale à 10% hors taxes (soit 11,96% TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2011) au maximum du montant, primes d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéficiaires, la Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et les produits financiers nets. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,764% au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2011). La Société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

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

- soit une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- soit une commission de transfert d'un montant de 35€ HT

par dossier, avec un maximum de perception de 100€ par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur. »

#### Nouvelle rédaction

« Article 17 – RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion [...]

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, **jetons de présence** du Conseil de Surveillance, **coût du dépositaire**, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

Rémunération de la Société de gestion

La Société de gestion recevra :

- En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissements, la société versera à la société de gestion une commission de souscription égale à 10% hors taxes (soit **12% TTC** au taux de TVA en vigueur au **1<sup>er</sup> janvier 2014**) au maximum du montant, primes d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, la Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et les produits financiers nets **ou 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.** Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit **10,80%** au taux de TVA en vigueur au **1<sup>er</sup> janvier 2014**). La Société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

- Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtee 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 de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant

**à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.**

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

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

## ➤ VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 alinéa 2 relatif à la nomination du conseil de surveillance, comme suit :

#### Ancienne rédaction

« 2. NOMINATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessous :

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

Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois exercices, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée Annuelle. A cet effet, le Conseil procédera au tirage au sort permettant son renouvellement annuel par tiers.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale et la Société de gestion propose aux associés ces candidatures lors du vote des résolutions ayant pour objet la désignation de membres du Conseil de Surveillance. »

[...]

#### Nouvelle rédaction

« 2. NOMINATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessous :

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

Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois **ans** qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance. Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois **ans**, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée Annuelle. A cet effet, le Conseil procédera au tirage au sort permettant son renouvellement annuel par tiers.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale et la Société de gestion propose aux associés ces candidatures lors du vote **d'une résolution unique présentant la liste des candidats** au Conseil de Surveillance.

**Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de trente parts au minimum.**

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. »

[...]

## ➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 § 4 relatif à l'organisation du conseil de surveillance, comme suit :

### Ancienne rédaction

#### « 4. ORGANISATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessus, le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président ainsi que deux Vice-présidents qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courriel électronique avec accusé de réception, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.»

[...]

### Nouvelle rédaction

#### « 4. ORGANISATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessus, le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président ainsi qu'un Vice-président qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance.

Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination du Vice-président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

En cas d'absence du Président, le Vice-président le remplace. En cas d'absence du Président et du Vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courriel électronique avec accusé de réception, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil peut disposer au cours de la même séance de deux procurations. »

[...]

## ➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 § 6 relatif à la rémunération du conseil de surveillance, comme suit :

### Ancienne rédaction

#### « 6. RÉMUNÉRATION

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, un somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance. »

### Nouvelle rédaction

#### « 6. JETONS DE PRÉSENCE ET FRAIS

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de ces jetons de présence est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance ; les frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de présenter le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée sont également remboursés sur justificatifs. »

## ➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter deux alinéas à l'article 18 § 7 relatif à la responsabilité du conseil de surveillance, des statuts afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

### Ancienne rédaction

#### « 7. RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. »

[...]

### Nouvelle rédaction

#### « 7. RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité d'achat ou de vente des immeubles par la SCPI.

Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »

## ➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter l'article 19 bis en vue de prévoir la nomination d'un dépositaire, comme suit :

### Article 19 BIS – DÉPOSITAIRE

Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire.

Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'Information de la SCPI.

## ➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter l'article 19 ter en vue de prévoir la nomination d'un expert externe en évaluation, comme suit :

### Article 19 TER – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation désigné par la société de gestion pour cinq ans puis ratifié par l'assemblée générale. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

## ➤ TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 alinéa 8 des statuts relatif à l'organisation des assemblées générales afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

ORGANISATION

[...]

Tout associé peut voter également par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. »

[...]

### Nouvelle rédaction

« Article 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

ORGANISATION

[...]

Tout associé peut voter également par correspondance.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. »

[...]

## ➤ TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'alinéa 4 de l'article 21 des statuts afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 21 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[...]

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de leur candidature présentée par la Société de gestion.

La valeur de réalisation de la Société, la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements, font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale.»

[...]

### Nouvelle rédaction

« Article 21 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[...]

« Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

La valeur de réalisation de la Société, la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements, font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale. »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

## ➤ TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générale extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser les numéros des articles du Code Monétaire et Financier cités dans les articles 1, 13, 15, 20 et 21 des statuts, suite à la renumérotation intervenue dans le Livre IV Code Monétaire et Financier, comme suit :

« Article 1 – FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L.241-114 et suivants, L 231.8 et suivants du Code Monétaire et Financier et R.214-155 et suivants, par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts. »

À l'article 13 actuel : remplacement de la mention de « L. 214-55 » par la mention du même article renuméroté « L. 214-89 » du Code Monétaire et Financier.

À l'article 15 actuel : remplacement de la mention de « R. 214-124 » par la mention du même article renuméroté « R. 214-136 » du Code Monétaire et Financier.

À l'article 20 actuel : remplacement de la mention de « R. 214-125 » par la mention du même article renuméroté « R. 214-138 » du Code Monétaire et Financier.

À l'article 21 actuel : remplacement de la mention de « L. 214-76 » par la mention du même article renuméroté « L. 214-106 » du Code Monétaire et Financier.

## ➤ TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter trois alinéas à l'article 23 des statuts relatif à l'information des associés, afin de prévoir la télécommunication électronique, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 23 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

[...]

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du bilan et du compte de résultat.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

### Nouvelle rédaction

« Article 23 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

[...]

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du bilan et du compte de résultat.

**Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.**

**Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.**

**La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.**

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

## ➤ TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'alinéa 1 et de supprimer le dernier alinéa de l'article 24 des statuts relatif à la consultation par correspondance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

### Ancienne rédaction

« Article 24 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de gestion dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

[...]

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales. »

### Nouvelle rédaction

« Article 24 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de gestion **sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée générale.**

[...]

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion. »



# NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



# 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'immeuble.

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

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie. Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense. Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libérateur de l'impôt sur le revenu, il y aura lieu dorénavant de déclarer l'ensemble des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers des SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

## Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)

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

## Prix de marché

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

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

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

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

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

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

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué d'un droit acquis à la SCPI.

Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

## Provision pour grosses réparations

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien du patrimoine. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés 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 loué.

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

### Valeur de réalisation

A 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<sup>er</sup> juillet 2007)

