

# **Note d'information**

## **ACCES VALEUR PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier

Mise à jour : 27 août 2015

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

Préambule  
Renseignements sur les fondateurs  
Politique d'investissement de la SCPI  
Responsabilité des associés.

### CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- 1) Composition du dossier de souscription
- 2) Modalités de versement du montant des souscriptions
- 3) Parts sociales
  - a) Valeur nominale
  - b) Forme des parts
  - c) Détermination du prix d'émission
- 4) Nombre minimum de parts à souscrire
- 5) Lieu de souscription et de versement
- 6) Jouissance des parts

### CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1) Dispositions générales aux cessions
  - a) Registre des transferts
  - b) Pièces à envoyer à la Société
  - c) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
  - d) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
  - e) Droit d'enregistrement
  - f) Délai de versement des fonds
- 2) Registre des ordres d'achat et de vente/Marché secondaire
  - a) Périodicité des prix d'exécution
  - b) Mode de transmission des ordres
  - c) Durée de validité d'un ordre de vente
  - d) Couverture des ordres
  - e) Exécution des ordres
  - f) Blocage du marché des parts
- 3) Cession sans intervention de la Société de Gestion
- 4) Cession sur le marché secondaire
- 5) Cession à une *US Person*
- 6) Clause d'agrément

### CHAPITRE III – FRAIS

Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

- 1) Rémunération de la Société de Gestion
  - a) Commission de souscription
  - b) Commission de gestion
  - c) Commission de cession de parts sociales
  - d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
  - e) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
- 2) Rémunération exceptionnelle accordée à la Société de Gestion par l'assemblée générale

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

- 1) Régime des assemblées
  - a) Dispositions générales
  - b) Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
- 2) Répartition des résultats – Provisions pour travaux
  - a) Répartition des résultats
  - b) Provisions pour grosses réparations
- 3) Conventions particulières
- 4) Régime fiscal
  - a) Revenus
  - b) Plus-values
- 5) Modalités d'information
  - a) Le rapport annuel
  - b) Les bulletins trimestriels d'information
- 6) Démarchage et publicité

## **CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

- 1) La Société
  - a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux et adresse courrier, e) Forme juridique, f) Lieu de dépôt des statuts, g) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, h) Durée, i) Objet social, j) Exercice social, k) Capital actuel, l) Montant maximal du capital
- 2) Administration : Société de Gestion nommée
  - a) Dénomination, b) Siège social/Bureaux, c) Nationalité, d) Forme juridique, e) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, f) Numéro d'agrément AMF, g) Objet social, h) Capital, i) Directoire de la Société de Gestion, j) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion
- 3) Conseil de Surveillance de la SCPI
  - a) Attributions
  - b) Nombre de membres - durée de leur mandat
  - c) Composition du Conseil de Surveillance au 18 juin 2015
  - d) Renouvellement, candidatures, désignation
- 4) Commissaires aux comptes
- 5) Dépositaire
- 6) Expert externe en évaluation
- 7) Information  
Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information

## **AVERTISSEMENT**

**Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial ;
- la durée de conservation recommandée dans la SCPI ACCES VALEUR PIERRE est de 10 ans au minimum ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier d'entreprise;
- l'investissement dans les parts de la SCPI ACCES VALEUR PIERRE présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI ACCES VALEUR PIERRE dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :
  - \* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
  - \* le délai de vente des parts dépend de l'offre et de la demande sur le marché secondaire peu liquide. Dans ces conditions les ventes pourraient être réalisées à des prix décotés ou il pourrait ne pas y avoir de vente s'il n'y a pas de demande d'acquisition. ;
  - \* la SCPI ACCES VALEUR PIERRE ne garantit ni la vente de vos parts ni leur prix de vente ;
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de vente de vos parts à perte, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.
- votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

## **INTRODUCTION**

### **Préambule**

Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq ans à compter de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation de la Société en OPCl.

Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas se transformer en OPCl lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 janvier 2012, au vu de la réglementation actuellement applicable aux OPCl. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

## Renseignements sur les fondateurs

### **Historique de la Société**

La SCPI Valeur Pierre 6 a été créée le 14 avril 1981 à l'initiative de la banque Paribas. Son capital était alors de 93 886 794 €. Son gérant Antin Gérance, a pris le nom d'Antin Vendôme en 2000, lors de la fusion des sociétés de gestion de SCPI de cette banque et de la Banque Nationale de Paris, puis de BNP Paribas Real Estate Investment Management - BNP Paribas REIM - en 2006.

La SCPI **Valeur Pierre Alliance, anciennement VALEUR PIERRE 6** a résulté de la fusion-absorption par celle-ci des SCPI Valeur Pierre 1 et Valeur Pierre 3, gérées également par la société BNP Paribas REIM, décidée par les Assemblées Générales en date respectivement du 2 juillet (VP6), 15 juin (VP1) et 1<sup>er</sup> juillet (VP3) 2009, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le 12 août 2009, après traitement des rompus, le capital de la SCPI Valeur Pierre Alliance s'élevait à 267 556 959 € divisé en 1 168 371 parts, réparties entre 19 707 associés à cette date. Le capital maximum statutaire était de 270 220 000 €.

Antérieurement à cette fusion, le capital social était de 93 886 794 €.

La SCPI **Accès Valeur Pierre** (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »), anciennement Valeur Pierre Alliance, résulte des fusions-absorptions par celle-ci des SCPI Accès Pierre et Valeur Pierre Union gérées également par la société BNP Paribas REIM, décidées par les Assemblées Générales du 10 janvier 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et devenues définitives le 26 janvier 2012 après la période de traitement des rompus.

Au 31 décembre 2013, le capital de la SCPI Accès Valeur Pierre s'élève à 536 855 921,00 € divisé en 2 344 349 parts de 229 euros chacune réparties entre 29 687 associés. Le capital maximum statutaire est de 542 272 000 €.

Le capital de la société est fixe.

Ces fusions-absorptions ont eu pour but de constituer une société permettant, notamment de faire bénéficier les associés,

- d'une société de taille plus significative qui aura les moyens de mettre en œuvre une politique de gestion de son patrimoine répondant à l'évolution sociétale en lien avec le développement durable, et l'opportunité de « verdir » le patrimoine qui se réalise à travers la vente d'actifs obsolètes, la réalisation de travaux de rénovation et de conformité plus ou moins lourds, l'acquisition d'immeubles labellisés ou certifiés (Haute Qualité Environnementale, Bâtiment Basse Consommation, ...). Cette politique dynamique se fait dans la durée et requiert des moyens financiers qu'une société de la taille d'Accès Valeur Pierre peut prendre en charge pour répondre aux exigences du Grenelle de l'Environnement. Cette politique vise ainsi à assurer une meilleure valorisation des actifs et permet de faire face aux obligations découlant de la réglementation notamment en matière environnementale
- de la recherche de performances confortées, à travers une distribution de dividendes plus solide, une meilleure mutualisation des immeubles et des locataires favorisant la distribution potentielle de revenus d'exploitation, en atténuant l'incidence de la défaillance ou du départ des principaux locataires.
- d'un marché secondaire plus large et plus dynamique du fait de sa profondeur et de l'identification claire de la nouvelle SCPI, auquel pourront avoir accès aussi bien les investisseurs que les distributeurs, en concentrant l'action commerciale de ces derniers sur un produit.

BNP PARIBAS Real Estate Investment Management est devenue BNP Paribas Real Estate Investment Management France en 2012.

BNP PARIBAS REIM FRANCE (ci-après la « **Société de Gestion** »), société de gestion de portefeuille pour compte de tiers du groupe BNP Paribas gère au 31 décembre 2013 essentiellement 13 SCPI et 8 OPCI.

Au 31 décembre 2013, la valeur des actifs détenus et gérés par l'ensemble de ces sociétés est de l'ordre de 6 milliards d'euros, répartie sous la forme de parts détenues par près de 80 000 associés.

### **Politique d'investissement de la SCPI**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Responsabilité des associés**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier et de l'article 13 des statuts de la SCPI Accès Valeur Pierre, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est

engagée en fonction de sa part dans le capital de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1) Composition du dossier de souscription**

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur préalablement à la souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en trois exemplaires, dont un destiné à la Société, un au souscripteur, et un autre pour la banque finançant le prêt en tant que de besoin,
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

### **2) Modalités de versement du montant des souscriptions**

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

Toute souscription dont le montant intégral n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de la réalisation de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

### **3) Parts sociales**

#### **a) Valeur nominale**

Le nominal des parts est de 229 €.

#### **b) Forme des parts**

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

#### **c) Détermination du prix d'émission**

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris dans une fourchette de prix comprise entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **4) Nombre minimum de parts à souscrire**

Aucun minimum n'est requis

## 5) Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion et par les réseaux distributeurs.

## 6) Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois suivant celui de la souscription. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

# CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

## 1) Dispositions générales aux cessions

### a) **Registre des transferts**

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

### b) **Pièces à envoyer à la Société**

**Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat »**, qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Accès Valeur Pierre. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion ou le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), des points de vente BNP Paribas ou des autres distributeurs.

- pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.
- pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après à l'article 2 c) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un **formulaire « Annulation/Modification »** qui doit respecter les conditions de validité précisées sur ce document.



**c) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus**

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée.

**d) La Société ne garantit pas la revente des parts**

**e) Droit d'enregistrement**

Les cessions de parts sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour de la présente note) du montant de la transaction. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

**f) Délai de versement des fonds**

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

**2) Registre des ordres d'achat et de vente / Marché secondaire**

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

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique les ordres qui lui sont transmis, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, ...).

**a) Périodicité des prix d'exécution**

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

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution est publié, le jour de son établissement, sur le site Internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et/ou disponible au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI Accès Valeur Pierre, cette périodicité est hebdomadaire et le prix d'exécution est fixé le jeudi à 12 heures ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation hebdomadaire, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mercredi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site Internet de la Société de Gestion, etc).

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

#### **b) Mode de transmission des ordres**

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

#### **c) Durée de validité d'un ordre de vente**

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

#### **d) Couverture des ordres**

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, BNP Paribas REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

#### **e) Exécution des ordres**

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

#### **f) Blocage du marché des parts**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **3) Cession sans intervention de la Société de Gestion**

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible, sous réserve de la clause d'agrément ci-dessous, et de ne pas constituer une cession à une US Person telle que définie ci-après. La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

### **4) Cession à une US Person**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du *U.S Securities Act* de 1933 ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions) au bénéfice de toute *US Person* telle que définie 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 ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

### **5) Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément,

l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE III – FRAIS**

### **Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion prend en charge tous les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception et notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, 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 d'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocation aux assemblées, frais de contentieux, etc.

### **1) Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

#### **a) Commission de souscription**

En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programme d'investissements, la Société versera à la Société de Gestion une commission de souscription égale à 10% hors taxes (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

#### **b) Commission de gestion**

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, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,80% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

#### **c) Commission de cession de parts sociales**

Pour toute cession de parts sociales entre vifs organisée par la Société de Gestion, celle-ci perçoit un pourcentage calculé sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'assemblée générale. Cette commission couvre notamment l'organisation du marché des parts et les frais de cession, sauf les droits d'enregistrement.

L'assemblée générale du 13 juin 2002 a fixé cette commission à 4% hors taxes (soit 4,80% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) maximum de la somme revenant au vendeur.

En cas de cession réalisée directement entre vendeur et acheteur, la Société de Gestion perçoit un montant de 35 € hors taxes (42,00 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par dossier, avec un maximum de perception de 100 € hors taxes (120,00 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par transaction, quel que soit le nombre de parts transférées pour couvrir les frais de dossier.

#### **d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion 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 hors taxe à la signature des actes de vente ou d'échange, puis la seconde moitié hors taxe 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 de Gestion, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

#### **e) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de pilotage.

### **2) Rémunération exceptionnelle accordée à la Société de Gestion par l'assemblée générale**

Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'AMF qui prévoit cinq types de commission pour lesquelles la Société de Gestion est rémunérée, tout autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire en application de l'article 422-198 du Règlement Général de l'AMF.

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1) Régime des assemblées**

#### **a) Dispositions générales**

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaire(s) aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt jours (20) avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours (6) sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui notamment statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée dans un délai de six jours au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre de voix présentes, représentées ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5% du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 Euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- ✓ 4 % pour les 760 000 premiers Euros ;
- ✓ 2.5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros ;
- ✓ 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros ;
- ✓ 0.5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

#### **b) Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires**

Toutes communications sont faites aux usufruitiers qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

## **2) Répartition des résultats - Provisions pour travaux**

### **a) Répartition des résultats**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, 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.

### **b) Provisions pour grosses réparations**

La provision pour grosses réparations permet de financer le plan prévisionnel d'entretien et de grosses réparations des actifs immobiliers. Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble ou des actifs immobiliers.

Le montant de ces provisions pour grosses réparations est disponible dans le dernier rapport annuel de la SCPI publié.

### **3) Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

### **4) Régime fiscal**

**Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (au 30 juin 2014) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

La SCPI Accès Valeur Pierre est une SCPI de rendement.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).



## a) Revenus

### - Associés personnes physiques résidents soumis à l'impôt sur le revenu

#### 1/ Revenus fonciers

Modalités de détermination du résultat fiscal imposable au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers :

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, la base d'imposition est déterminée comme en matière de revenus fonciers, dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du CGI.

Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et dans les dépenses payées par cette dernière.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

La partie des revenus provenant de loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer, qui est soumise à l'IRPP au barème progressif, ainsi qu'aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux global de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 01/07/2012 et en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note).

Les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI sont déductibles du revenu brut foncier.

Un déficit foncier peut résulter de la déduction de ces intérêts.

Les associés souscripteurs peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de dépenses déductibles, autres que leurs intérêts d'emprunt, sur leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros par foyer fiscal.

La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des dix années suivantes.

#### Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2013 un immeuble urbain et dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2023).

- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2019), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## 2/ Revenu financier

Le montant des intérêts perçus par les associés particuliers résidents fiscaux en France est imposable à l'IRPP au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces derniers sont soumis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à un prélèvement à la source obligatoire (taux de 24% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5% soit un taux de 39,5% au 01/01/2013) imputable sur l'IR dû au titre de l'année de sa perception. S'il excède l'impôt dû, ce prélèvement sera restitué.

Tout associé bénéficiant d'une dispense de prélèvement (revenus inférieurs à 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune) devra produire une attestation sur l'honneur indiquant que son revenu fiscal de référence au titre de l'avant dernière année précédant celle du paiement des revenus lui permet de bénéficier de la dispense de prélèvements prévus à l'article 125 A du Code Général des Impôts. Cette demande devra être produite chaque année au plus tard le 30 novembre précédent l'année de référence et ce, à compter du 30 novembre 2013.

- **Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)**

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

## b) Plus-values

### 1/Associés résidents

Lorsqu'elles sont réalisées par des associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, les plus-values relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, selon les règles applicables aux cessions de titres des sociétés non cotées à prépondérance immobilière.

Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ou des entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles imposables à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées par les autres entreprises relèvent en principe du régime prévu pour les particuliers, dès lors que la SCPI dont les titres sont cédés n'est pas soumise à l'IS.

## **Plus-value immobilière des particuliers**

La taxation des plus-values immobilières sur immeubles des particuliers a été modifiée par la Loi de Finances pour 2014 qui légalise le dispositif mis en place depuis le 1er septembre 2013 par voie d'instruction administrative.

Les plus-values immobilières sur immeubles bâtis sont toujours soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % auquel s'ajoute les contributions sociales de 15,5%. Le taux global d'imposition s'élève donc à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises.

La déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (pour la déclaration relative aux cessions de parts, l'associé peut mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),

Le taux et la cadence de l'abattement ont en revanche été complètement modifiés à compter du 1er septembre 2013 et de façon différenciée selon l'imposition visée : impôt sur le revenu d'une part, prélèvements sociaux d'autre part. Ces taux et cadences ont été confirmés par la loi de finances pour 2014:

Pour le calcul des prélèvements sociaux, les abattements ne permettent d'acquiescer l'exonération qu'au bout de 30 ans. Les taux à la date de la présente note d'information sont les suivants :

- 1,65 % par année de détention de la 6<sup>ème</sup> année à la 21<sup>ème</sup>,
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup>,
- 9 % par année de détention au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. Globalement toutefois, la réforme aboutit, dans tous les cas, à une baisse significative de l'imposition des plus-values en question.

Les nouvelles grilles d'abattements s'appliquent aux cessions d'immeubles réalisées par les personnes physiques ou par les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (pour la fraction de la plus-value correspondant aux droits des associés personnes physiques), de même qu'aux cessions de parts des sociétés à prépondérance immobilières soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

Par ailleurs, du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'applique sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant). Cet abattement ne s'applique pas aux plus-values résultantes de la vente des titres détenus par la SCPI dans une autre société.

## **Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), ou des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS).**

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

## **2/ Associés non-résidents**

Les personnes physiques non résidentes qui cèdent un bien immobilier situé en France sont soumises à l'impôt sur le revenu en application de l'article 244 bis A du CGI (prélèvement de 33,1/3 % sous réserve des conventions internationales).

La loi (CGI, art. 150 U 2° du II) prévoit une exonération spécifique en faveur des personnes physiques qui ont été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qui sont ressortissantes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. L'exonération porte sur

l'immeuble qui constitue l'habitation en France de ces personnes et dont elles ont la libre disposition au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession. L'exonération s'applique dans la limite d'une seule résidence par contribuable, cédée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

La loi modifie comme suit ce régime d'exonération, pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

- l'exonération peut s'appliquer à un bien dont le contribuable n'a pas la libre disposition mais, dans ce cas, la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France,
- comme par le passé, aucune condition de délai n'est exigée lorsque le cédant a la libre disposition du bien depuis au moins le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession,
- la plus-value nette imposable (après application des abattements pour durée de détention et, le cas échéant, application de l'abattement spécial de 25 %) est exonérée dans la limite de 150 000 €.

La loi nouvelle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, à condition que le contribuable n'ait pas déjà bénéficié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, du régime d'exonération précédemment prévu au 2° du II de l'article 150 U du CGI.

### **3/ Déclaration des plus-values de cession d'un immeuble par la SCPI**

La SCPI doit déposer à la conservation des hypothèques ou au service des impôts, au moment de la cession, une seule **déclaration de plus-values** n° 2048 IMM ou 2048 M destinée à l'imposition de l'ensemble des associés présents à la date de la cession et qui relèvent du régime des plus-values des particuliers.

La déclaration mentionne les noms de tous les associés présents à la date de la cession et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Par ailleurs, la **déclaration de résultat** déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-values leur revenant. Ces dispositions s'appliquent également pour les associés ou anciens associés soumis aux dispositions de l'article 238 octies B du CGI en cas de transmission ou de rachat des droits d'un associé entre la date de la cession et la clôture de l'exercice

### **Désignation d'un représentant fiscal en cas de cession d'immeuble**

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les plus-values immobilières réalisées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France sont soumises à un prélèvement dont le taux varie selon la qualité du cédant et sa résidence fiscale. Le même article soumet également à ce prélèvement les sociétés de personnes françaises (dont les SCPI), non soumises à l'impôt sur les sociétés, au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France (art. 244 bis A 2.c du CGI).

Dans l'hypothèse de la cession d'un immeuble par une SCPI, c'est la SCPI qui doit déclarer la plus-value en remplissant et en signant une seule déclaration n° 2048-IMM pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés. Corrélativement, la SCPI doit acquitter elle-même le prélèvement dû au titre de cette cession en raison de la présence d'associés non-résidents, pour le compte de ceux-ci lors de l'enregistrement.

L'article 244bis A IV du CGI dispose que le paiement de ce prélèvement doit se faire sous la responsabilité d'un représentant fiscal dont la désignation est obligatoire pour les SCPI dont un ou plusieurs associés sont des non-résidents. Ce représentant fiscal, dont le rôle principal est d'être solidaire du paiement de l'impôt, doit signer la déclaration n° 2048-IMM. Il représente les associés non-résidents de la société cédante, qui sont in fine redevables de cet impôt.

La désignation de ce représentant fiscal est de la responsabilité de la SCPI qui réalise l'opération de cession, souscrit la déclaration et procède au paiement du prélèvement.

## **5) Modalités d'information**

### **a) Le rapport annuel**

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

### **b) Les bulletins trimestriels d'information**

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif.

Si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique en outre les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

## **6) Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221- du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination sociale de la Société,
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice modifiant les conditions d'émission,
- l'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention.

## CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1) La Société

- a) **Dénomination sociale** : ACCES VALEUR PIERRE
- b) **Nationalité** : Française
- c) **Siège social**: 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy les Moulineaux cedex
- d) **Bureaux et adresse courrier** :  
167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy les Moulineaux cedex
- e) **Forme juridique** : ACCES VALEUR PIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-24, L.214-86 et suivants,  
L. 214-114 et suivants, L.231-8 et suivants, R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- f) **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce et des Sociétés de Nanterre.
- g) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 317 326 155 RCS Nanterre.
- h) **Durée** : Elle est fixée à 99 années à compter du 23 mai 1985 sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- i) **Objet social** : 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.
- j) **Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- k) **Capital actuel** : Le capital social s'élève à 536 855 921 € divisé en 2 344 349 parts sociales de 229 € entièrement libérées.
- l) **Montant maximal du capital** : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire dans la limite d'un montant statutaire de 542 272 000 €. Ce montant statutaire a été fixé par l'assemblée générale mixte en deuxième lecture du 10 janvier 2012.  
L'assemblée générale des associés peut déléguer à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

### 2) Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée par les statuts, et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

- a) **Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP Paribas REIM France)
- b) **Siège social/Bureaux** : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux cedex

- c) **Nationalité** : Française
- d) **Forme juridique** : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
- e) **Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 300 794 278 RCS Nanterre-  
Code APE : 6832 A
- f) **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007
- g) **Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers
- h) **Capital** : 4 309 200 Euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :
  - BNP PARIBAS (63,37%)
  - BNP PARIBAS REAL ESTATE, filiale à 100 % de BNP PARIBAS, (33,33%)
  - Diverses personnes morales et physiques de BNP PARIBAS (3,30%)
- i) **Directoire de la Société de gestion**
  - Président Mme Jacqueline Faisant
  - Membres M. Cyril de Francqueville, Directeur Général Délégué en charge du Fund et de l'Asset Management de BNP Paribas REIM France
  - Mme Christine Sonnier, Directeur Général Délégué en charge des Investissements, des Arbitrages, du Commercial et du Développement de BNP Paribas REIM France
  - Mme Sylvie Pitticco, Directeur Financier et Secrétaire Général de BNP Paribas REIM France
- j) **Conseil de Surveillance de la Société de Gestion**
  - Président Mme Sofia Merlo, Co-Chief Executive Officer, Wealth Management
  - Vice-président Mme Dominique Fabiane, Responsable de BDDF Retail (BNP Paribas)
  - Membres M. Henri Faure Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate
  - M. François Debiesse, Conseiller en philanthropie et micro finance de BNP Paribas Wealth Management
  - CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances
  - Mme Béatrice Belorgey, Directeur Adjoint Banque Privée France

### 3) Conseil de Surveillance de la SCPI

#### a) Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de quinze associés au plus, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans au plus.

Depuis l'Assemblée générale du 18 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice de 2014,

le président est:

- Monsieur Yves Pernot

le Vice-président est:

- Monsieur Xavier-François Decroocq

A l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice 2014, l'ensemble du Conseil de surveillance a été renouvelé.

### c) Composition du Conseil au 18 juin 2015

M.	Yves	Pernot	2, chemin de la Côte	26800	Etoile sur Rhône	Docteur en Chirurgie Dentaire
M.	Jacques	Chauveau	15, rue du Colonel Moll	75017	Paris	Secrétaire Général de la Financière Courcelles.
M.	Paul	Louradour	37, rue Desbassayns de Richemont	92150	Suresnes	Consultant indépendant en immobilier.
M.	Xavier-François	Decroocq	6, rue Auguste Rodin	92310	Sèvres	Expert-comptable et commissaire aux Comptes
M.	Paul	Chenel	76, boulevard Raymond Poincaré	92380	Garches	Président de Chambre au Tribunal de Commerce de Nanterre
M.	Georges	Bader	65, rue Michel Ange	75016	Paris	Directeur de division d'un laboratoire pharmaceutique
M.	Jean-Luc	Alexandre	7 Bolton Gardens		London SW5 ODQ (Angleterre)	Président d'une société de gestion immobilière
M.	Charles Emmanuel	d'Adhemar de Cransac	Château de Ravy 8, chemin de Ravy	31590	Lavalette	Gérant de Société
M.	Claude	Bouland	11, rue de la Buse	59440	Dourlers	Viticulteur en Touraine
M.	François	Dézert	Résidence de l'Arbonnoise 18, rue des Frères Vaillant	59000	Lille	Responsable juridique et fiscal dans une institution de syndicats patronaux
M.	Régis	de Laroulliere	6, rue Roquepine	75008	Paris	Directeur de l'Institut des Actuaire
SCI AVIP SCPI SELECTION Représentée par M. Pierre-Yves Boulvert			C/O Allianz Real Estate Case Postale D203 92, rue de Richelieu	75088	Paris cedex 02	filiale immobilière du groupe ALLIANZ collaborateur d'Allianz Real Estate France
SCI C & COUTURIER représentée par Monsieur Christophe Couturier			50, rue de Pixérécourt	75020	Paris	Directeur général de la société Ecofi-Investissement
AXA France VIE représentée par Monsieur Eddy N'GUYEN			Cœur Défense – Tour B – La défense 4, 100, esplanade du Général de Gaulle	92932	Paris la Défense cedex	gérant d'une Société d'assurance vie
SCI IMMOBILIERE SAINT ANSELME représentée par Monsieur Lionel Saby			12, rue Vivienne	75002	Paris	Dirigeant d'Aubepar Industrie et de la société Financière du Bailli

### d) Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée. Pour pouvoir se porter candidat au conseil de surveillance, un associé doit posséder au minimum 30 parts.



#### **4) Commissaires aux Comptes**

L'Assemblée Générale du 16 juin 2011 a renouvelé pour une durée de six ans, aux fonctions de :

- Commissaire aux Comptes titulaire

La société KPMG représentée par Monsieur Bernard PAULET  
1, cours Valmy - 92923 PARIS la Défense cedex

- Commissaire aux Comptes suppléant

Madame Isabelle GOALEC

14, place Charles de Gaulle – 78100 Saint Germain en Laye

#### **5) Dépositaire**

La SCPI a désigné BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Société en Commandite par Actions, dont le siège social est situé au 3, rue d'Antin – 75002 Paris (adresse postale : Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère – 93500 Pantin) en qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
- l'affectation des produits de la SCPI,

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

#### **6) Expert externe en évaluation**

L'assemblée générale du 5 juin 2014 a accepté la candidature de la société Crédit Foncier Expertise, dont le siège social est 4 quai de Bercy 94224 Charenton cedex, aux fonctions d'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

#### **7) Information**

La personne responsable de l'information est:

- Mme Brigitte Wantiez-Desjardin

- Bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY LES MOULINEAUX cedex
- Téléphone : +33(0)1.55.65.23.82.

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information  
Madame Jacqueline Faisant  
Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-27 en date du 30 novembre 2012, actualisée en juillet 2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

**ACCES VALEUR PIERRE**  
**Société Civile de Placement Immobilier au capital de 536 855 921 €**  
**Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex**  
**317 326 155 R.C.S NANTERRE**

**S T A T U T S**

**Mis à jour le 2 juillet 2014**

-----

**TITRE I - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE**

**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. 214-114 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.

**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.

**Article 3 – DENOMINATION**

La dénomination de la Société est ACCES VALEUR PIERRE.

**Article 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex. Il pourra être transféré en tout autre endroit en France par décision de la Société de Gestion que la prochaine assemblée générale ordinaire devra ratifier. .

**Article 5 – DUREE**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du 23 mai 1985 sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## **TITRE II - CAPITAL SOCIAL, PARTS**

### **Article 6 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à cinq cent trente-six millions huit cent cinquante-cinq mille neuf cent vingt et un euros (536 855 921 euros).  
Il est divisé en 2 344 349 parts de 229 euros chacune.

### **Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire dans la limite d'un montant statutaire de 542 272 000 Euros (cinq cent quarante-deux millions deux cent soixante-douze mille euros).

L'assemblée générale peut déléguer à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

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.

### **Article 8 - LIBERATION DES PARTS**

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées du quart au moins de leur montant nominal et de la totalité du montant de la prime d'émission.

### **Article 9 - FORME DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

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

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

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.  
La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

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

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

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

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

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

## 2) Clause d'agrément

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

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

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

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

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

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

## 3) L'inscription au registre des associés.

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

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

#### a) cessions des parts

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

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

#### b) transmission par décès ou donation

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

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

### **Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nuspropriétaires.

A 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.

### **Article 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

### **Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

### **TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **Article 14 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### **Article 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE 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 Euros, 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.

Les fonctions de la Société de gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire. De même en cas de dissolution, déconfiture, règlement judiciaire ou liquidation des biens de la Société de gestion, les fonctions de celle-ci cesseront immédiatement.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, dans les conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires, après agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette Assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides dans les conditions prévues à l'article R. 214-136 du Code Monétaire et Financier.

#### **Article 16 – ADMINISTRATION**

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

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

- Administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- Préparer et réaliser les augmentations de capital,
- Acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- Consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- Encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- Passer tous contrats d'assurances,
- Exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- Décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- Faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- Faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès des Postes et Télécommunications toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- Agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 10 ci-dessus,
- Autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues audit article 10,
- Arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- 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 APORTEES AUX POUVOIRS DE LA SOCIETE 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.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, 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 Société et sur les biens lui appartenant.

La Société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

#### DELEGATION DE POUVOIRS ET DE SIGNATURE

La Société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la Société Civile.

La Société de gestion aura seul la signature sociale. Il peut toutefois la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

#### **Article 17 - REPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.



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 1er 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 1er janvier 2014)

- Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

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

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes $\leq$ à 3,5%	2,5 % H.T.
Produit des ventes $>$ à 3,5% et $\leq$ à 10%	2,25 % H.T.
Produit des ventes $>$ à 10% avec un maximum légal de 15%	2 % H.T.

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

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la 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.

## **Article 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1. MISSION**

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### **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.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de

Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Pour le cas où le nombre des membres du Conseil deviendrait inférieur à sept, l'assemblée générale devrait être convoquée pour le compléter.

Lorsque la Société de gestion néglige de convoquer l'Assemblée tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues à l'alinéa 11 ci-dessus.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président et de Vice-président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président ou un Vice-président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président ou de Vice-président, selon le cas.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président ou le Vice-président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels. Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

### 3. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Par dérogation aux stipulations des alinéas 1 à 7 du paragraphe 2. ci-dessus :

A compter de la réalisation des fusions par absorption de VALEUR PIERRE UNION et d'ACCES PIERRE par VALEUR PIERRE ALLIANCE, le Conseil de surveillance sera composé de sept membres au moins et de **trente six** membres au maximum jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, nombre ramené à **quinze** membres au maximum jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, dont :

- **30** membres au maximum désignés pour une durée qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012<sup>(1)</sup> ;
- **6** membres au maximum dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, étant précisé que, par dérogation au paragraphe 4 ci-dessous, parmi ces membres :
- **2** membres seront désignés par l'assemblée générale ordinaire en qualité de Président du Conseil de surveillance ;

---

<sup>1</sup> Parmi ces 30 membres, 13 membres (non compris Président et le Vice-président) sont déjà en fonction au sein de la Société à la date de réalisation des fusions. Parmi ces 13 membres :

- 8 membres ont été nommés pour un mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera (i) sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ou (ii) sur les comptes d'un exercice clos postérieur au 31 décembre 2012. Le mandat de ces 8 membres expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- 5 membres ont été nommés pour un mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Ces 5 membres bénéficient d'une prolongation automatique de la durée de leur mandat en cours en application de l'article 18.3 des statuts jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

- *2 membres seront désignés par l'assemblée générale ordinaire en qualité de Vice-président du Conseil de surveillance ;*
- *2 autres membres sont déjà en fonction à la date de réalisation des fusions au sein de la Société en qualité de membre du conseil de surveillance et respectivement de Président et de Vice-président <sup>(2)</sup> ;*
- *9 membres au maximum désignés, lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, selon les modalités définies au paragraphe 2. ci-dessus, étant cependant précisé que, par dérogation audit paragraphe 2., ces désignations seront pour une durée qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.*

*A compter de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le présent paragraphe 3. sera automatiquement caduc et la nomination des membres du Conseil de Surveillance interviendra à compter de ladite assemblée générale uniquement conformément au paragraphe 2. ci-dessus.*

*Les attributions visées à l'alinéa 2 du paragraphe 4 ci-dessous (convocation du conseil de surveillance), à l'alinéa 6 du paragraphe 4 ci-dessous (voix prépondérante) et à l'alinéa 8 du paragraphe 4 ci-dessous (certifications des copies ou extraits des procès-verbaux) seront exercées, durant un exercice, successivement par chacun des Présidents.*

*Le premier Président exerçant les attributions visées au paragraphe précédent est le Président de la Société en fonction à la date de réalisation des fusions.*

#### **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.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est

---

<sup>2</sup> *Ces deux membres bénéficient d'une prolongation automatique de la durée de leur mandat en cours de membre du conseil de surveillance et corrélativement de leur mandat en cours de Président et de Vice-président en application de l'article 18.3 des statuts jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.*

présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou la Société de gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil, ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

## **5. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative du Président ou du Société de gestion.

A cet effet, le Président ou le Société de gestion, selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de quinze jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote est exprimé par "oui" ou par "non" sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le Président du Conseil de Surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du Conseil ; les textes des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

## **6. JETONS DE PRESENCE**

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 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.

## **7. RESPONSABILITE**

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.

#### **Article 19 - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont notamment chargés :

- de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire de l'état du patrimoine ainsi que du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et du compte de résultat de la Société,
- de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la société de gestion,
- de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### **Article 19 BIS – DEPOSITAIRE**

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.

#### **Article 19 TER – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé 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.

### **TITRE IV - ASSEMBLEES GENERALES**

#### **Article 20 - ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions. Ces projets sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La Société de gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

### CONVOCACTION

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

### ORGANISATION

L'Assemblée Générale élit son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque Assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandat et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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.

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont joints à cet état.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

#### **Article 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

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.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle prend les décisions visées à l'article 16, alinéa 3 et 4 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.



Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

#### **Article 22 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

#### **Article 23 - INFORMATION DES ASSOCIES**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

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.

#### **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.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote.

La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient trente jours après l'envoi de la lettre visée à l'alinéa précédent.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la Société de gestion ou toute personne par lui désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article 20.

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

### **TITRE V - INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

#### **Article 25 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

#### **Article 26 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La Société de gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'appréciation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### **Article 27 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, et autres charges de la Société, y compris, toutes provisions et éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts.

## **TITRE VI - DISSOLUTION, LIQUIDATION**

### **Article 28**

Un an avant la date d'expiration de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si la Société de gestion n'a pas provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévue, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer, dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'Assemblée des associés, afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis, et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités.

S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

#### **Article 29**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considéré comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

### **TITRE VII – CONTESTATIONS**

#### **Article 30**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du Siège Social et jugées conformément à la loi.

En cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

## ANNEXE

### Liste des membres du Conseil de surveillance

M.	Jacques	Chauveau	15, rue du Colonel Moll	75017	Paris	Secrétaire Général de la Financière Courcelles.
M.	Paul	Louradour	37, rue Desbassayns de Richemont	92150	Suresnes	Consultant indépendant en immobilier.
M.	Yves	Pernot	2, chemin de la Côte	26800	Etoile sur Rhône	Docteur en Chirurgie Dentaire
M.	Xavier-François	Decroocq	6, rue Auguste Rodin	92310	Sèvres	Expert-comptable et commissaire aux Comptes
M.	Paul	Chenel	76, boulevard Raymond Poincaré	92380	Garches	Président de Chambre au Tribunal de Commerce de Nanterre
M.	Georges	Bader	65, rue Michel Ange	75016	Paris	Directeur de division d'un laboratoire pharmaceutique
M.	Jean-Luc	Alexandre	7 Bolton Gardens		London SW5 ODQ (Angleterre)	Président d'une société de gestion immobilière
M.	Charles Emmanuel	d'Adhemar de Cransac	Château de Ravy 8, chemin de Ravy	31590	Lavalette	Gérant de Société
M.	Claude	Bouland	11, rue de la Buse	59440	Dourlers	Viticulteur en Touraine
M.	François	Dézert	Résidence de l'Arbonnoise 18, rue des Frères Vaillant	59000	Lille	Responsable juridique et fiscal dans une institution de syndicats patronaux
M.	Régis	de Laroulliere	6, rue Roquepine	75008	Paris	Directeur de l'Institut des Actuaire
SCI AVIP SCPI SELECTION Représentée par M. Pierre-Yves Boulvert			C/O Allianz Real Estate Case Postale D203 92, rue de Richelieu	75088	Paris cedex 02	filiale immobilière du groupe ALLIANZ collaborateur d'Allianz Real Estate France
SCI C & COUTURIER représentée par Monsieur Christophe Couturier			50, rue de Pixérécourt	75020	Paris	Directeur général de la société Ecofi-Investissement
AXA France VIE représentée par Monsieur Eddy N'GUYEN			Cœur Défense – Tour B – La défense 4, 100, esplanade du Général de Gaulle	92932	Paris la Défense cedex	gérant d'une Société d'assurance vie
SCI IMMOBILIERE SAINT ANSELME représentée par Monsieur Lionel Saby			12, rue Vivienne	75002	Paris	Dirigeant d'Aubepar Industrie et de la société Financière du Bailli

Commissaires aux Comptes titulaire  
KPMG AUDIT, Bernard PAULET,  
1, cours Valmy – 92923 Paris la Défense

Commissaires aux Comptes suppléant  
Madame Isabelle GOALEC,  
14, place Charles de Gaulle – 78100 Saint Germain en Laye