



# **ACCÈS VALEUR PIERRE**

RAPPORT ANNUEL 2012



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007

### LE DIRECTOIRE

DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

#### MEMBRES

##### Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur du Fund et de l'Asset Management  
de BNP PARIBAS REIM France

##### Christine SONNIER

Directeur des Investissements, des Arbitrages,  
du Commercial et du Développement  
de BNP Paribas REIM France

##### Sylvie PITTICCO

Directeur Financier et Secrétaire Général  
de BNP Paribas REIM France

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

##### Marie-Claire CAPOBIANCO

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

#### VICE-PRÉSIDENTE

##### Dominique FIABANE

Responsable de BDDF Retail (BNP Paribas)

#### MEMBRES

##### David AUBIN

CEO Investment Management  
de BNP Paribas Real Estate

##### Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

##### François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

##### Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

#### CARDIF ASSURANCE VIE

représentée par **Nathalie ROBIN**,  
Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

**Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN,**

**Arnaud ROMANET-PERROUX**

BNP PARIBAS REIM FRANCE- 300 794 278 RCS Nanterre  
Téléphone : 01 55 65 23 55  
Télécopie : 01 46 42 72 54  
Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)



## ACCÈS VALEUR PIERRE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Régie par les articles L 214-50 et suivants,  
L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants  
du Code monétaire et financier

Siège social / Adresse postale :  
167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 - Issy-les-Moulineaux cedex  
Visa AMF : n° SCPI 12-27 en date  
du 30 novembre 2012

SIREN : 317326155 RCS Nanterre

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTS

##### Jacques CHAUVEAU

15 rue du Colonel Moll – 75017 Paris

##### Paul LOURADOUR

37 rue Desbassayns de Richemont  
92150 Suresnes

##### Yves PERNOT

2 Chemin de la Côte – 26800 Etoile sur  
Rhône

#### VICE-PRÉSIDENTS

##### Georges BADER

65 rue Michel Ange – 75016 Paris

##### Paul CHENEL

76 boulevard Raymond Poincaré  
92380 Garches

##### Xavier-François DECROOCQ

6 rue Auguste Rodin – 92310 Sèvres

#### MEMBRES

##### Jean-Luc ALEXANDRE

7 Bolton Gardens - SW50DQ Londres,  
Angleterre

##### Jean-Pierre BABILLOTTE

6 rue Saint Laurent – 60500 Chantilly

##### Jean-Claude BALLEGEER

3 Parc de Diane – 78350 Jouy en Josas

##### Henri BART

499 chemin des Vautes – 84740 Velleron

##### Serge BLANC

2 Résidence Marivel – 78000 Versailles

##### Claude BOULAND

11 rue de la Buse – 59440 Doullers

##### Paul Louis BOUSQUET

35 rue Brancas – 92310 Sèvres

##### Jean Luc BRONSART

10 avenue de la Forêt  
44250 Saint Brevin les Pins

##### Jean-Louis CAYROL

8 rue Jouffroy d'Abbans – 75017 Paris

##### Bernard CHARRON

6 rue Hippolyte Mulin  
92120 Montrouge

##### Alain CHEVALIER

5 rue du Pavillon – 69004 Lyon

##### Christian CROS

40 rue Berteaux – 77500 Chelles

##### Fernand D'ABBUNDO

20 rue des Acacias – 95380 Louvres

##### Charles Emmanuel

##### D'ADHEMAR DE CRANSAC

Château de Ravy – 35590 Lavalette

##### Bertrand DE GELOES

13 rue Jérôme d'Arradon – 56004 Vannes

##### Marie-Ange DE LAMY

7 rue Pharaon – 31000 Toulouse

##### Régis de LAROULLIÈRE

6 rue Roquépine – 75008 Paris

##### François DEZERT

Résidence de l'Arbonnoise,  
18 rue des Frères Vaillant  
59000 Lille

##### Patrice DILLIES

Rue Estafflers, 1A - B  
7520 Tournai Templeuve

##### Laurent GRAVEY

8 rue Auguste Renoir – 91320 Wissous

##### Patrick KONTZ

248 chemin de Millas  
40600 Biscarrosse

##### Joseph LE PAVEC

12 place Edouard VII – 75009 Paris

##### Christian LEFEVRE

Montée du Sault – 07170 La Villedieu

##### Bernard MASSE

28 rue de la redoute – 64100 Bayonne

##### Hubert NICOLLE

3 place de la Résistance – 14000 Caen

##### Patric WILLEMYNS

La Sauveterre,  
36 rue de la Viscount  
59126 Linselles

##### SCI AVIP SCPI Sélection

représentée par **Pierre-Yves Boulvert**  
c/o Allianz Real Estate  
Case Postale D203 - 92, rue de Richelieu  
75088 Paris Cedex 22

##### SCI C&COUTURIER

représentée par **Christophe COUTURIER**  
50 rue de Pixérécourt – 75020 Paris

##### AXA FRANCE VIE

représentée par **Eddy NGUYEN**  
Cœur Défense - Tour B - La Défense 4  
92932 Paris la Défense

##### Immobilière Saint Anselme

représentée par **Lionel SABY**  
12 rue Vivienne - 75002 Paris

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### TITULAIRE

##### KPMG AUDIT

1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense CEDEX

#### SUPPLÉANT

##### Isabelle GOALEC

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

### EXPERT IMMOBILIER

#### SOCIÉTÉ FONCIER EXPERTISE

4, quai de Bercy  
94224 Charenton cedex

# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ► FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : ..... **Accès Valeur Pierre**
- **Type** : ..... Immobilier d'entreprise diversifié
- **Nombre de parts** : ..... 2 344 349 parts
- **Capital** : ..... 536 855 921 €
- **Nombre d'associés** : ..... 30 456 associés

## ► LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En Mds €	Par part
<b>Valeur vénale</b>	1,289 Mds €	550,03 €
<b>Valeur de réalisation</b>	1,282 Mds €	546,96 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	1,525 Mds €	650,56 €

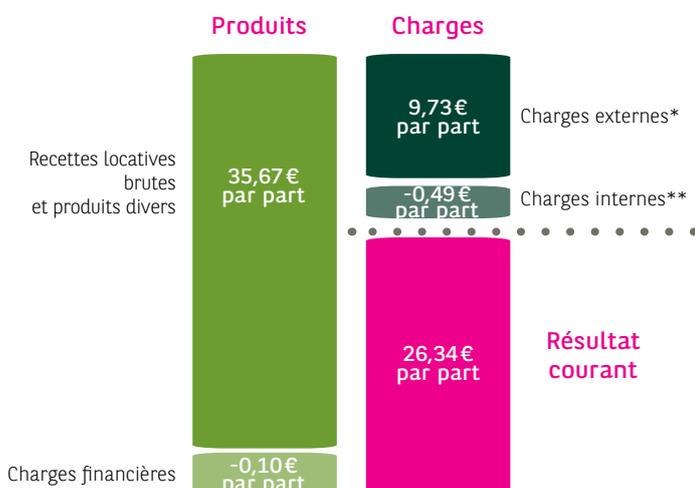
LA DISTRIBUTION

	Par part
<b>Distribution annuelle</b>	26,40 €
<b>Report à nouveau cumulé</b>	7,34 €

LE MARCHÉ DES PARTS

<b>Volume des échanges</b>	17 252 447 € (en prix acheteur)
<b>Nombre de parts échangées</b>	35 640 parts
<b>Prix moyen net vendeur</b>	441 €
<b>Prix moyen acheteur</b>	484 €
<b>Confrontations</b>	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12 H

## ► LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

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

## ► PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
6,40 %	8,74 %	5,45 %	-8,16 %

### ► Définitions

● Le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant) ;

● Le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

● La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## ► IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

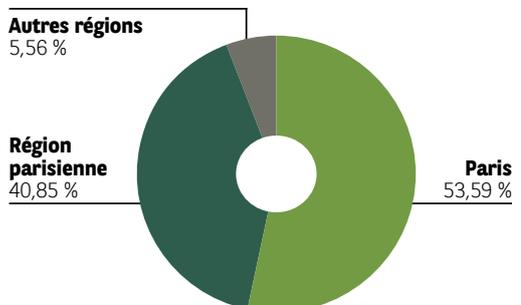
<b>Nombre d'immeubles</b>	115 immeubles
<b>Taux d'occupation financier*</b>	87,3 %
<b>Loyers facturés</b>	83,205 M€

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

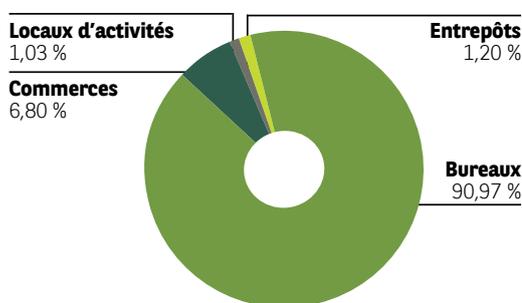
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

AU 31 DÉCEMBRE 2012 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

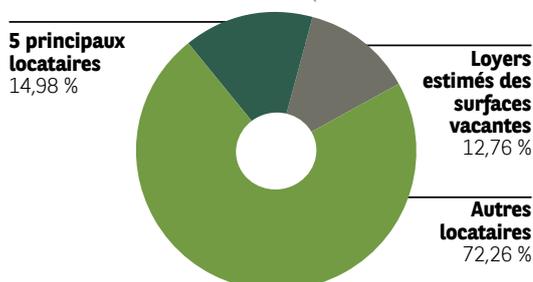
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2012

### SOMMAIRE

La SCPI . . . . .	3
La SCPI en bref . . . . .	4
Le contrôle interne . . . . .	6
Les marchés immobiliers . . . . .	7
Le développement durable . . . . .	8
Le rapport de la société de gestion . . . . .	9
Le rapport du conseil de surveillance . . . . .	18
Les rapports du commissaire aux comptes . . . . .	20
les comptes annuels de l'exercice 2012 . . . . .	22
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . . . .	35



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### ► LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres Livres III et IV ;
- le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- l'ensemble des procédures de conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

### ► LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

## ► LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ; il veille à sa cohérence et à son

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

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

## ► LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

**Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :**

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles.

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

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

- La fonction Conformité placée sous la responsabilité du RCCI :
  - contribue au respect de la Conformité qui se définit comme «le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles et déontologiques» ;
  - s'articule autour de plusieurs thématiques : la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits, l'Éthique professionnelle, la primauté du respect de l'intérêt du client, le Conseil et le Contrôle de Conformité ;
  - maintient et actualise les procédures de Conformité reprises dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.
- BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques). Placé sous la responsabilité du RCCI, le Contrôleur des Risques Immobiliers s'assure de l'efficacité des contrôles immobiliers de premier niveau réalisés par les collaborateurs et les ;
- Enfin, BNP Paribas REIM France s'appuie sur les expertises présentes au sein de BNP Paribas Real Estate afin d'assurer un suivi permanent des risques de marché et financiers.

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## ➤ LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Par secteurs géographiques, le Quartier central des affaires de Paris confirme son repli (-13% sur un an) alors que le marché de La Défense profite des deux transactions significatives pour se redresser. Enfin, le secteur de la 1<sup>ère</sup> Couronne confirme son attractivité en 2012 avec 439 000 m<sup>2</sup> placés, en progression de 38% sur un an.

Pour sa part, l'offre à un an connaît une progression significative au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 avec 4,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés que par celle des surfaces de seconde main. En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) impacteront à la baisse le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait dépasser les 2 millions de m<sup>2</sup> alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m<sup>2</sup>.

## ➤ LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après une année 2011 particulièrement dynamique durant laquelle près de 1 250 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, le marché des bureaux sur les 16 principales villes en Régions a connu un repli de 9% de ses volumes de transactions en 2012. Ce réajustement était attendu, compte tenu de la conjoncture économique difficile qui a affecté la majorité des régions. L'exercice de 2012 reste néanmoins conforme à sa moyenne décennale.

L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter. En effet, moins rares, les surfaces de seconde main offrent davantage de disponibilités dans les meilleurs emplacements, à des loyers souvent plus attractifs. Aussi les transactions de grandes surfaces ont doublé en un an sur ce segment, révélant un report des entreprises vers des locaux récents ou rénovés.

En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décrue pour s'établir autour de 1 050 000 m<sup>2</sup>. Ajouté à un stock d'offre qui ne devrait pas se résorber pour l'ensemble de l'année 2013, l'équilibre des marchés en Régions pourrait se fragiliser davantage au cours des prochains trimestres.

## ➤ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

En 2012, malgré un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, un maintien du niveau des dépenses de consommation a été observé. Toutefois, si la croissance du chiffre d'affaires est restée positive (+1,4%), elle a fortement décéléré. Selon les secteurs, les résultats ont été hétérogènes : stagnation des ventes dans les commerces à dominante alimentaire, recul des ventes dans l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer. Les ventes d'équipement IT ont fortement ralenti ainsi que les services (coiffure, pressing, etc.) et la restauration. En revanche, l'équipement de la personne a été dynamique (+2,5%), soutenu par la maroquinerie et le secteur de la beauté-santé.

Les valeurs locatives des emplacements « prime » ont continué de progresser dans toutes les grandes agglomérations. En revanche, les valeurs des emplacements secondaires ont eu tendance à stagner, voire baisser.

En 2013, la hausse du chômage et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pèseront sur les dépenses des ménages. Toutefois, le système de protection sociale, quelques mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat, ainsi qu'un niveau d'inflation relativement modéré, devraient conduire à une légère progression de la consommation des ménages (+0,3% contre +0,0% en 2012).

## ➤ LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 17,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. L'Île-de-France a totalisé 76% des engagements. En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012 et les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacements n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs. En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qatari ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Asset », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien. Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes investis est envisagée, ceux-ci devraient ainsi être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

Source : BNP Paribas Real Estate Investment Research

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## ► L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est l'application des principes de développement durable aux investissements financiers. Même si cette notion ISR ne peut être appliquée aux fonds immobiliers, nous souhaitons adapter ce concept à notre secteur et agir en sorte de réduire l'impact négatif des décisions prises, sur l'environnement d'aujourd'hui et pour les générations futures. En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier.

Depuis 2005, BNP Paribas REIM France a mis en place une clause environnementale en annexe au bail signé avec ses locataires. L'objectif étant de nouer un partenariat bailleur/preneur en fixant des objectifs environnementaux portant sur les consommations d'eau et d'énergie, les déchets et produits polluants, le transport, les travaux et le mobilier ainsi que la formation.

En parallèle, BNP Paribas REIM France a entrepris une démarche de modernisation du parc immobilier des SCPI qu'elle gère. Cette action est menée dans l'objectif d'avoir des actifs plus récents et donc plus performants sur le plan énergétique.

BNP Paribas REIM France améliore également systématiquement l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) des bâtiments détenus en pleine propriété.

Aujourd'hui, afin de renforcer son engagement en matière de développement durable, BNP Paribas REIM France travaille sur une feuille de route à 2020.

La première étape, en cours de réalisation, consiste en un recensement d'informations sur le parc existant, qui porte sur les points suivants :

- Audit énergétique (réalisé avant chaque rénovation) ;
- Accessibilité PMR ;
- Annexes environnementales signées ;
- Immeubles dont le terrain est pollué ;

- Installations de chauffage et de production ECS (eau chaude sanitaire) fonctionnant au fioul ;
- Bâtiments contenant de l'amiante ;
- Audit de sécurité réalisé.

Une fois le bilan de ces informations réalisé, des objectifs ambitieux et réalisables pourront être fixés, articulés autour de 15 points. BNP Paribas REIM France s'engage à suivre ces cibles dans un rapport qui sera publié annuellement.

Inciter nos fournisseurs à adopter une démarche environnementale

Permettre l'accessibilité des personnes handicapées

Moderniser notre parc immobilier

Connaitre le niveau de performance

Réduire la consommation énergétique des bâtiments

Obtenir des labels environnementaux

Maîtriser la pollution des sols

Réduire la consommation d'eau

Suivre nos déchets et les trier

Favoriser le transport propre

Renoncer au fioul

Appliquer le principe zéro amiante

Assurer la sécurité des personnes

Impliquer nos administrateurs de biens

S'engager en faveur de l'innovation technologique

► Ces démarches constituent l'engagement sociétal de BNP Paribas REIM France, autour d'une ambition : investir et gérer les immeubles de nos fonds pour nos clients avec le respect du long-terme tout en contribuant à notre mesure à l'avenir de la planète.

## ► LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



En février 2012, Accès Valeur Pierre a réceptionné les travaux de rénovation du site de Créteil Bassin, un immeuble de bureaux d'environ 2000m<sup>2</sup> détenu depuis 1989 et occupé jusqu'en 2010 par la société RICOH. Au terme d'un chantier de 12 mois, ce site a obtenu une certification NF Bâtiment Tertiaire suivant le référentiel de la Performance Énergétique et de la Qualité Associée (PEQA), délivré

par l'organisme Certivéa. Ce label associe des hautes performances énergétiques (basse consommation), au

respect de critères de qualité comme par exemple la qualité de l'air, l'ambiance thermique, la qualité de construction etc. Ces performances environnementales ont participé à l'attrait de l'immeuble, comme en témoigne l'installation dès le printemps 2012 de l'Agence Régionale de Santé sur ce site.

Au cours de l'année 2012, ont également été préparés trois nouveaux chantiers de rénovation à haute performance environnementale à Levallois-Perret, Nanterre et Boulogne-Billancourt. Les travaux sur ces sites démarreront en 2013 pour des livraisons d'immeubles en 2014.

La SCPI poursuit ainsi sa stratégie de rajeunissement et de verdissement du patrimoine, afin de disposer d'immeubles performants en ligne avec les attentes des locataires.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## L'assemblée générale du 10 janvier 2012 de Valeur Pierre Alliance :

- ▶ interrogée conformément à la réglementation sur la question de la transformation de la SCPI en OPCV, a décidé de maintenir le statut de SCPI de la société,
- ▶ a approuvé l'absorption des SCPI Valeur Pierre Union et Accès Pierre dans le cadre du projet de fusion présenté par la société de gestion (les assemblées de ces deux sociétés ayant également approuvé cette opération),
- ▶ a également approuvé la nouvelle dénomination de la société fusionnée, Accès Valeur Pierre,
- ▶ a autorisé la société de gestion à imputer sur la prime de fusion la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement, par les deux sociétés absorbées, Valeur Pierre Union et Accès Pierre, et du report à nouveau équivalent à trois mois de la distribution annuelle prévisionnelle de l'exercice 2012 de l'ensemble fusionné.

Cette opération de fusion a un effet rétroactif comptablement au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Du fait de cette fusion, les SCPI Valeur Pierre Union et Accès Pierre ont été dissoutes ; l'ensemble de leur patrimoine a été transmis à Accès Valeur Pierre.

Les associés de Valeur Pierre Union se sont vus attribuer 1,6 part d'Accès Valeur Pierre pour une part de leur ancienne SCPI et ceux d'Accès Pierre, 0,58824 part d'Accès Valeur Pierre pour une part de leur ancienne SCPI.

Enfin, l'assemblée générale de Valeur Pierre Alliance a adopté une modification de sa commission de gestion qui a été ramenée de 10% à 9% HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Nous vous invitons à prendre connaissance des prélèvements sur prime de fusion détaillés dans l'annexe financière.

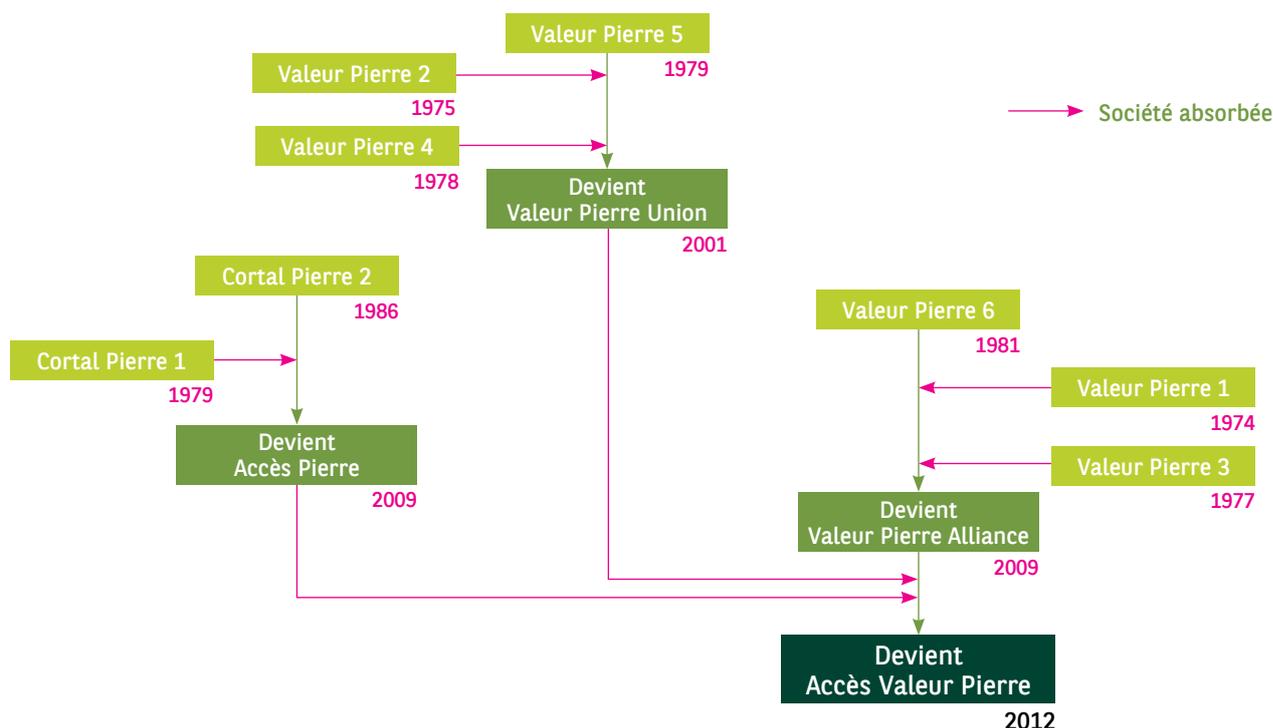
Cette assemblée a également autorisé la société de gestion, pour la période allant jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à contracter des emprunts relais pour un montant maximum cumulé de 100 millions d'euros, des emprunts pour un montant maximum cumulé de 127 millions d'euros et lui a alloué une commission sur les arbitrages aux mêmes conditions que précédemment.

Le marché secondaire a repris le 9 février 2012 selon les modalités prévues antérieurement par la société absorbante, Valeur Pierre Alliance, devenue Accès Valeur Pierre.

Le Conseil de surveillance de la société fusionnée est composé de l'ensemble des membres des sociétés d'origine, soit 36 membres. Les mandats des présidents et des vice-présidents des Conseils d'origine prendront fin à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Pour tous les autres membres du Conseil après fusion, leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Il sera procédé, lors de cette assemblée, à l'élection d'un nombre de membres nécessaire et suffisant pour constituer un Conseil de surveillance de quinze membres, pour une durée qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2015 sera appelée à procéder à l'élection des membres du nouveau Conseil, au nombre de quinze maximum, selon les conditions fixées par les statuts d'Accès Valeur Pierre.

## BREF HISTORIQUE DES SCPI FUSIONNÉES



## ➤ LE PATRIMOINE

### ➤ ÉVOLUTION

#### Investissement

Accès Valeur Pierre s'est portée acquéreur au 1<sup>er</sup> novembre 2012 d'un immeuble de 2 150 m<sup>2</sup> de bureaux situé au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92) pour un montant de 16,9 M€ acte en main, via un financement bancaire. L'immeuble est intégralement loué à un cabinet de conseil de premier plan. La SCPI détient désormais plus de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux à la même adresse, sur un axe prime à mi-chemin entre le centre de Paris et la Défense, offrant à ses occupants un restaurant d'entreprise, un auditorium, une salle de sport et un parking

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM	Locataires
Neuilly-sur-Seine (92) - 185, avenue Charles de Gaulle	2 150 m <sup>2</sup>	Bureaux	16,9 M€	Deloitte

#### Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Paris (75014) - 26 rue Vercingétorix	890 m <sup>2</sup>	Bureaux	2,5 M€
Saint Ouen L'aumône (95) - Z.I. des Béthunes	3 302 m <sup>2</sup>	Locaux d'activité	1,9 M€
Paris (75008) - 66 avenue des Champs Élysées	1 234 m <sup>2</sup>	Bureaux	6,3 M€
Paris (75008) - 6 rue de Ponthieu	134 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,4 M€
Boulogne Billancourt (92) - 242 boulevard Jean Jaurès	1 553 m <sup>2</sup>	Bureaux	6,7 M€
Lille (59) - 43 rue de la Clé	1 396 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,9 M€
<b>TOTAL</b>	<b>8 509 m<sup>2</sup></b>		<b>20,7 M€</b>

### ➤ RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2012, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entrepôts	Total
Paris	50,91 %	2,68 %			53,59 %
Région parisienne	38,25 %	0,37 %	1,03 %	1,20 %	40,85 %
Province	1,81 %	3,75 %			5,56 %
<b>TOTAL</b>	<b>90,97 %</b>	<b>6,80 %</b>	<b>1,03 %</b>	<b>1,20 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier d'Accès Valeur Pierre à la fin de l'année 2012 ont fait ressortir une valeur vénale de 1 289 452 160 euros. A périmètre constant, la valeur vénale d'Accès Valeur Pierre a légèrement augmentée, de l'ordre de 1 %.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissaient ainsi :

	2011 (en milliers d'euros)*	Soit, par part (en euros)*	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation**	645 280	552,29 €	1 282 267	546,96 €
Valeur de reconstitution**	727 005	622,24 €	1 525 134	650,56 €

\* Valeur Pierre Alliance

\*\* Valeurs 2011 et 2012 non comparables du fait de la fusion intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2012

## ➤ LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION (EN % DES LOYERS)\*

Nombre d'immeuble : 115 (les différents lots détenus à une même adresse comptent pour un seul immeuble)

Moyenne annuelle 2011**	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012	Moyenne annuelle 2012
89,8 %	89,5 %	89,3 %	89,3 %	87,3 %	88,9 %

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

\*\*Valeur Pierre Alliance

### Principales relocations de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
CRÉTEIL (94) - 25, Chemin Ds Bassins (zac Sud)	1 919 m <sup>2</sup>	Bureaux	ARS ÎLE DE FRANCE	
PARIS (75016) - 14 Rue Bassano	502 m <sup>2</sup>	Bureaux	FINEXSI	
LA DEFENSE (92) - 100 Terrasse Boieldieu	805 m <sup>2</sup>	Bureaux	PROSERNAT	
PUTEAUX CEDEX (92) - 5 Rue Chantecoq	1 550 m <sup>2</sup>	Bureaux	PROMOTELEC	
PARIS (75013) - 53 Rue du Chevaleret	722 m <sup>2</sup>	Bureaux	CENTRE NATIONAL POUR LE DVLP	
PARIS (75013) - 58, Rue Dessous Des Berges	783 m <sup>2</sup>	Bureaux	DORIS ENGINEERING	
<b>TOTAL</b>	<b>6 281 m<sup>2</sup></b>			<b>1,9 M€</b>

### Principaux renouvellements de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
CANNES (64) - 83, Rue D'antibes	2 700 m <sup>2</sup>	Commerces	FNAC	
PARIS (75014) - 35 Rue Froidevaux	749 m <sup>2</sup>	Bureaux	S.A. EDITIONS DALLOZ	
PARIS (75016) - 14 Rue Bassano	261 m <sup>2</sup>	Bureaux	ALFA LAVAL PACKINOX	
GASSIN (83) - Route Nationale 98	72 m <sup>2</sup>	Commerces	MP OPTIQUE	
<b>TOTAL</b>	<b>3 782 m<sup>2</sup></b>			<b>1,3 M€</b>

### Principaux congés de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
BOULOGNE BILLANCOURT (92) - 19 Rue Du Dôme	2 804 m <sup>2</sup>	Bureaux	DIRECTION DES SERVICES	
PARIS (75009) - 29 Rue Joubert	1 127 m <sup>2</sup>	Bureaux	SYSTRA	
LA DEFENSE (92) - 100 Terrasse Boieldieu	1 237 m <sup>2</sup>	Bureaux	COMPAGNIE IBM France	
PARIS (75012) - 47 Bld Diderot	2 010 m <sup>2</sup>	Bureaux	SOPRA GROUP	
<b>TOTAL</b>	<b>7 178 m<sup>2</sup></b>			<b>2,7 M€</b>

Dans ce contexte, le taux d'occupation d'Accès Valeur Pierre qui était de l'ordre de 90 % en 2011, en ligne avec le taux d'occupation moyen des SCPI (établi par la société Investment Property Database), est passé à 88,9 % en moyenne sur l'année 2012. Quatre congés significatifs interviennent en 2013, impactant les loyers encaissés par la SCPI, mais offrant l'opportunité de moderniser et dynamiser votre patrimoine.

## Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

5 Principaux locataires	14,98 %
Société Fiduciaire Intern. Audit (Deloitte) - Neuilly Sur Seine (92)	5,59 %
La Commune de Montreuil - Montreuil (93)	3,25 %
Oce France SA - Montevrain (77)	2,27 %
Sopra Group - Paris (75012)	2,10 %
Société Altedia - Paris (75009)	1,77 %
Autres locataires	72,26 %
340 locataires	
Loyers estimés des surfaces vacantes	12,76 %

## PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2012, les nouvelles dotations pour créances douteuses se sont élevées à 993 845 euros, tandis que les reprises représentent 516 919 euros, dont 64 % correspondant à des recouvrements de créances. Le solde a été passé en créances irrécouvrables. La dotation nette (dotation diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables) représente 0,6 % des loyers et charges quittancés dans l'année.

### Provision pour créances douteuses

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
2 458 K€	994 K€	517 K€	2 935 K€

### Principaux contentieux au 31/12/2012

Immeuble	Montant provisionné	Commentaires
PARIS (17) - 31-37 Avenue De Wagram	1 042 350 €	Impayé locataire, procédure en cours depuis 2008, risque de non recouvrement
RUEIL MALMAISON (92) - rue J. Monnier	208 659 €	Impayé locataire, liquidation judiciaire, risque de non recouvrement
PARIS (8) - 52, rue de Monceau	176 756 €	Impayé locataire, procédure en cours

## LES TRAVAUX

En 2012, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 8,8 millions d'euros, financés à la fois sur la provision annuelle (6,96 M€) et en prélèvement sur le solde disponible (1,84 M€). La dotation 2012 comprend une dotation exceptionnelle permettant de couvrir les dépenses liées à l'amélioration des performances énergétiques du patrimoine dans le cadre du Grenelle de l'Environnement (1,97 M€). Parmi les projets financés par cette dotation exceptionnelle, en 2011-2012, la SCPI a réalisé des travaux de rénovation et de labélisation environnementale BBC PEQA du site de Créteil, 25 chemin des Bassins, reloué à l'ARS Île de France (montant payé en 2012 de 317 362€).

### Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
PARIS (17) - 31-37 Avenue De Wagram	1 257 748 €	Rénovation des plateaux avant commercialisation
PARIS (7) - rue Vaneau	932 179 €	Rénovation des plateaux et changement des huisseries
PARIS (13) - rue Chevaleret	890 023 €	Rénovation des plateaux et des parties communes

### Provision pour grosses réparations

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
8 041 K€	6 964 K€ (dont 1 972 K€ au titre d'une dotation exceptionnelle Grenelle de l'environnement)	8 807 K€	6 198 K€

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Il est à noter que les données 2011 des tableaux financiers concernent uniquement la société Valeur Pierre Alliance, avant fusion.

Le résultat net de l'exercice 2012 s'est établi à 61,74 millions d'euros, sur la base d'un loyer quittancé en 2012 à 83,2 millions d'euros.

Les produits financiers de l'exercice sont peu élevés (205K€), principalement en raison des investissements réalisés au cours de l'année qui génèrent moins de trésorerie disponible et des taux de placement très bas. A cet effet, il convient de rappeler que la trésorerie disponible de la SCPI est placée en certificats de dépôt négociables.

Dans le même temps, le niveau global des charges immobilières s'élève à 33,5 M€. Les grosses réparations, financées par prélèvement sur la dotation constituée à cet effet au cours des années précédentes, ont augmenté pour permettre une meilleure compétitivité des immeubles et une amélioration de leurs performances énergétiques.

Rapporté à une part, le résultat a représenté 26,34 euros. La distribution a été fixée à 26,40 euros par part, moyennant un prélèvement sur le report à nouveau de 0,06 euro par part.

Distribution 2012 (en € par part)**	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
26,40 €	0,09 €	NS	NS

\*Taux selon la réglementation en vigueur.

\*\* Sur décision des assemblées respectives du 10 janvier 2012, il a été versé :

- ▶ aux associés de Valeur Pierre Union, un montant de 6,39€ par part,
- ▶ aux associés d'Accès Pierre, un montant de 1,14€ par part,
- ▶ et aux associés de Valeur Pierre Alliance (avant fusion), un montant de 3,60€ par part,

Par prélèvement sur le report à nouveau des sociétés, destinés à homogénéiser ce dernier pour Valeur Pierre Union et Valeur Pierre Alliance et à maintenir la distribution prévue pour 2012 pour les trois SCPI. Ces distributions sont intervenues le 18 janvier 2012.

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### Capital au 31/12/2012 (nominal de la part : 229€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
536 855 921 €	2 344 349 parts	30 456

Depuis le début de l'année 2012, il a été constaté un ralentissement général du nombre d'échange de parts sur le marché secondaire des SCPI et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions, en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés.

Le dernier prix acheteur de l'année s'est établi à 472,07€ la part, correspondant à un prix d'exécution de 430€ la part.

### Transactions réalisées en 2012

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
35 640	441 €

### Ordres en cours au 31/12/2012

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
9 265	0,40%	-	2 536

## ➤ ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
Valeur Pierre 1					
<b>2008</b>	17 070	2,5	NS	4 152	162 267
Valeur Pierre 3					
<b>2008</b>	4 995	2,0	NS	1 818	113 100
Valeur Pierre 6					
<b>2008</b>	9 412	2,3	NS	2 678	161 783
<b>De janvier à mai 2009</b>					
Valeur Pierre 1	9 467	1,4	NS		90 720
Valeur Pierre 3	3 049	1,2	NS		59 138
Valeur Pierre 6	5 084	0,7	NS		84 041
<b>D'août à décembre 2009</b>					
Valeur Pierre Alliance	10 364	1,1	NS	73	149 929
<b>2010</b>	24 280	2,1	NS	547	451 770
<b>2011</b>	18 622	1,6	NS	0	355 454
Accès Valeur Pierre					
<b>2012</b>	35 640	1,5	NS	9 265	579 521

## ➤ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	Valeur Pierre 6	Valeur Pierre Alliance			Accès Valeur Pierre
	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	435 €	360 €	451 €	470 €	470 €*
Prix d'exécution moyen annuel	430 €	438 €	475 €	480 €	441 €
Prix acheteur correspondant	472 €	481 €	522 €	527 €	484 €
Dividende versé au titre de l'année	29,60€	29,60€	28,00€**	26,40€**	26,40€***
Rentabilité de la part en %****	6,3 %	6,2 %	5,4 %	5,0 %	5,5 %
Report à nouveau cumulé par part	12,03€	9,16€	7,76€	7,61€	7,34€

\* Valeur au 15/12/2011 : suspension du marché secondaire jusqu'au 9 février 2012 suite à la fusion absorption

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

\*\*\* Voir page 11, distributions complémentaires versées le 18 janvier 2012

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

## ► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

### Conseil de surveillance

Comme rappelé en introduction du présent rapport (p.9), neuf postes de membre de conseil de surveillance sont à pourvoir. Les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'assemblée générale de fixer la rémunération allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2013 à 69 750 euros maximum.

### AUTORISATIONS DIVERSES

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs, sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de céder des immeubles dans la

limite légale de 15 % de la valeur vénale du patrimoine.

Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt.

En outre, il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 145 millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

### COMMISSION D'ARBITRAGE

L'assemblée est également appelée à renouveler pour un an la commission d'arbitrage, votée précédemment, afin de permettre à la société de gestion de poursuivre, en tant que de besoin, sa politique d'arbitrage des actifs détenus depuis la création de la SCPI.

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

Année	2008		2009		2010		2011		2012	
	En % du total des revenus									
<b>Revenus (1)</b>	<b>VP6</b>				<b>VPA</b>				<b>AVP</b>	
Recettes locatives brutes (2)	37,99	94,25%	37,51	98,70%	34,08	98,67%	33,84	99,13%	35,67	100,29%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,32	5,75%	0,49	1,30%	0,46	1,33%	0,30	0,87%	-0,10	-0,29%
<b>Total revenus</b>	<b>40,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>38,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,57</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges (1)</b>										
Commission de gestion	4,02	9,97%	3,76	9,89%	3,47	10,05%	3,50	10,25%	3,40	9,57%
Autres frais de gestion	1,55	3,84%	1,29	3,40%	1,35	3,91%	1,36	4,00%	1,80	5,05%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice (4)	3,39	8,40%	2,44	6,42%	2,27	6,57%	3,34	9,79%	3,79	10,66%
Charges locatives non récupérées	1,67	4,15%	1,18	3,11%	1,44	4,17%	0,99	2,91%	0,73	2,06%
<b>Sous total Charges externes</b>	<b>10,63</b>	<b>26,37%</b>	<b>8,67</b>	<b>22,82%</b>	<b>8,53</b>	<b>24,70%</b>	<b>9,20</b>	<b>26,95%</b>	<b>9,73</b>	<b>27,34%</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	-1,09	-2,70%	-0,23	-0,61%	-0,23	-0,66%	-1,32	-3,87%	-0,79	-2,21%
Autres (3)	-0,16	-0,40%	-0,30	-0,78%	-0,36	-1,05%	0,01	0,02%	0,29	0,82%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-1,25</b>	<b>-3,10%</b>	<b>-0,53</b>	<b>-1,39%</b>	<b>-0,59</b>	<b>-1,71%</b>	<b>-1,31</b>	<b>-3,85%</b>	<b>-0,49</b>	<b>-1,39%</b>
<b>Total Charges</b>	<b>9,38</b>	<b>23,27%</b>	<b>8,14</b>	<b>21,43%</b>	<b>7,94</b>	<b>22,99%</b>	<b>7,89</b>	<b>23,10%</b>	<b>9,23</b>	<b>25,95%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>30,93</b>	<b>76,73%</b>	<b>29,86</b>	<b>78,57%</b>	<b>26,60</b>	<b>77,01%</b>	<b>26,25</b>	<b>76,90%</b>	<b>26,34</b>	<b>74,05%</b>
Variation du report à nouveau	1,33	3,30%	0,24	0,64%	-1,40	-4,05%	-0,15	-0,43%	-0,06	-0,18%
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-	-	18,00	-	1,60	-	1,60	-	-	-
<b>Revenus distribués</b>										
Avant prélèvement	29,60	73,43%	29,61	77,93%	28,00	81,06%	26,40	77,33%	26,40	74,23%
Après prélèvement	28,93	71,76%	29,51	77,64%	27,87	80,67%	26,30	77,04%	26,37	74,12%

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

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

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

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

Pour l'exercice 2012, la comparaison avec les exercices 2008 à 2011 n'est pas significative, compte tenu des opérations de fusion.

## ► DETTES A L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012 PAR DATE D'ÉCHEANCE

Conformément à l'article D441-4 du Code de commerce, la société indique la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2012 par date d'échéance

Nature / Exercice	En euros					
		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2012	1 068 547,10	181 763,20	653 608,05	233 175,85	0,00
	2011	258 086,31	62 362,29	195 643,22	80,80	0,00
Total	2012	1 068 547,10	181 763,20	653 608,05	233 175,85	0,00
	2011	258 086,31	62 362,29	195 643,22	80,80	0,00

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

## ► VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2012

En euros	
<b>VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)</b>	
Valeur comptable des immobilisations	1 206 280 530,83
Valeur nette des autres actifs	-7 185 027,15
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>1 199 095 503,68</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART 511,48</b>

<b>VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)</b>	
Valeur vénale (expertise)	1 289 452 160,00
Valeur nette des autres actifs	-7 185 027,15
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>1 282 267 132,85</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART 546,96</b>

<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)</b>	
Valeur de réalisation	1 282 267 132,85
Frais d'acquisition	79 946 033,92
Commission de souscription (10% + TVA)	162 920 694,75
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>1 525 133 861,52</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART 650,56</b>

## ► EMPLOI DES FONDS

	En euros		
	TOTAL AU 31/12/2011	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	332 769 859,89	269 298 962,00	602 068 821,89
- frais prélevés sur prime d'émission	-27 709 606,07	0,00	-27 709 606,07
+ primes de fusion	259 769 699,38	367 916 501,93	627 686 201,31
- frais prélevés sur primes de fusion	-12 809 969,77	-24 585 423,09	-37 395 392,86
- Achats + Cessions d'immeubles	-573 258 562,98	-633 469 127,98	-1 206 727 690,96
+/- plus ou moins-value de cession	15 758 222,58	1 466 525,57	17 224 748,15
- agencements	-4 705 107,92	-1 127 707,01	-5 832 814,93
<b>= SOLDE</b>	<b>-10 185 464,89</b>	<b>-20 500 268,58</b>	<b>-30 685 733,47</b>



## ► COMPTE DE RÉSULTAT AGRÉGÉ DÉTAILLÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Afin de faciliter la comparaison des comptes entre les exercices 2012 et 2011, rendue difficile du fait de la fusion-absorption, nous présentons un compte de résultat agrégé détaillé reprenant au titre de l'exercice 2011 les éléments fusionnés des trois SCPI : VALEUR PIERRE ALLIANCE, VALEUR PIERRE UNION et ACCÈS PIERRE.

### ► CHARGES

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>33 535 496,23</b>	<b>28 078 389,81</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produit</b>	<b>18 699 788,85</b>	<b>13 797 108,79</b>
Primes d'assurance	183 140,21	162 300,63
Taxes foncières	3 603 405,41	3 451 072,47
Taxes sur les bureaux	2 590 586,42	2 334 928,25
Taxes locatives	971 575,13	975 099,15
Charges locatives	11 351 081,68	6 873 708,29
<b>Charges d'entretien du patrimoine</b>	<b>398 782,35</b>	<b>1 317 188,23</b>
Entretien réparations	79 600,20	2 919,76
Travaux refacturables	319 182,15	1 314 268,47
<b>Grosses réparations</b>	<b>8 806 511,38</b>	<b>7 651 670,43</b>
Grosses réparations	8 806 511,38	7 651 670,43
<b>Services extérieurs</b>	<b>1 777 044,67</b>	<b>2 172 686,14</b>
Loyer bail à construction	115 010,94	84 746,74
Charges locatives non récupérées	1 606 211,21	2 029 457,44
Primes d'assurance	55 822,52	58 481,96
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>1 462 620,86</b>	<b>860 385,11</b>
Commissions et honoraires	1 431 013,34	845 660,32
Frais de contentieux	31 607,52	31 974,79
Diverses autres charges immobilières	0,00	-17 250,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 390 748,12</b>	<b>2 279 351,11</b>
Impôts fonciers	1 255 391,62	1 295 331,51
Taxes locatives	233 412,36	185 769,54
Taxes sur les bureaux	900 385,14	798 102,06
Impôts divers	1 559,00	148,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>18 295 765,84</b>	<b>15 031 605,00</b>
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>9 080 504,89</b>	<b>8 349 421,24</b>
Rémunération de la société de gestion	7 981 446,76	8 099 844,92
Honoraires	122 415,60	144 365,36
Frais d'actes	925 990,68	75,36
Services bancaires	40 391,85	94 929,60
Cotisations et contributions	10 260,00	10 206,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>319 687,00</b>	<b>269 154,24</b>
Droits d'enregistrement	0,00	9,88
Contribution économique territoriale	319 687,00	136 141,00
TVA non récupérable	0,00	133 003,36
<b>Autres charges</b>	<b>903 984,39</b>	<b>1 129 757,30</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	656 975,70	183 099,39
Pertes sur créances irrécouvrables	201 061,96	901 320,14
Autres charges de gestion courante	45 946,73	45 337,77
<b>Dotations aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>7 991 589,56</b>	<b>5 283 272,22</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	993 845,19	467 952,51
Dotations aux dépréciations pour risques et charges	0,00	54 765,11
Dotations aux dépréciations des créances diverses	33 425,92	12 579,45
Provisions pour grosses réparations	6 964 318,45	4 747 975,15
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>449 590,48</b>	<b>415 269,93</b>
Charges d'intérêt	449 590,48	415 269,93
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>135,18</b>	<b>256,14</b>
Charges exceptionnelles diverses	135,18	32,73
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	0,00	223,41
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>52 280 987,73</b>	<b>43 525 520,88</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>61 740 113,79</b>	<b>63 486 354,35</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>114 021 101,52</b>	<b>107 011 875,23</b>

## ► PRODUITS

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>102 577 230,18</b>	<b>96 769 370,78</b>
Loyers	83 205 307,36	81 057 215,92
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>672 133,97</b>	<b>1 915 046,07</b>
Produits des activités annexes	631 123,61	1 696 909,01
Autres produits de gestion courante	41 010,36	218 137,06
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>6 377 132,04</b>	<b>5 948 301,35</b>
Primes d'assurance	183 140,21	162 300,63
Taxes foncières	3 603 405,41	3 451 072,47
Taxes sur les bureaux	2 590 586,42	2 334 928,25
<b>Charges refacturées</b>	<b>12 322 656,81</b>	<b>7 848 807,44</b>
Taxes locatives	971 575,13	975 099,15
Charges locatives	11 351 081,68	6 873 708,29
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>11 165 477,98</b>	<b>9 458 844,40</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	8 806 511,38	7 651 670,43
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	516 918,86	1 557 457,40
Reprises sur dépréciations de créances diverses	26 311,00	24 551,57
Transfert de charges	1 815 736,74	225 165,00
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>208 680,37</b>	<b>764 819,84</b>
Produit sur titres de créances négociables	205 189,21	764 206,77
Intérêts de comptes bancaires	3 491,16	613,07
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>69 712,99</b>	<b>18 840,21</b>
Produits exceptionnels divers	66 645,02	18 566,57
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	3 067,97	273,64
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>114 021 101,52</b>	<b>107 011 875,23</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>114 021 101,52</b>	<b>107 011 875,23</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'assister et de contrôler la société de gestion, conformément au mandat que vous lui avez conféré. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle.

## ➤ LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Il ressort de ces expertises que la valeur vénale du patrimoine immobilier est en légère hausse de 1%, à périmètre constant par rapport à la valeur vénale agrégée 2011 du patrimoine des trois sociétés fusionnées.

## ➤ LES RÉSULTATS 2012

Les comptes 2012 font ressortir un résultat de 61,7 M€, soit 26,34€ par part, quasi-équivalent à celui de 2011. La distribution d'Accès Valeur Pierre a été fixée à 26,40€, moyennant un prélèvement de 0,06€ sur le report à nouveau.

A l'issue des opérations de fusion intervenues début 2012, la prime de fusion s'est élevée à 367 916 K€ sur lesquels ont été prélevés 24 585 K€ de frais. Parmi ces frais, 315 K€ concernent les frais d'information des associés et de convocations des assemblées générales.

## ➤ LE MARCHÉ DES PARTS EN 2012

35 640 parts ont été échangées en 2012, pour un prix d'exécution moyen (net vendeur) aux alentours de 441€ la part.

## ➤ LES AUTORISATIONS DE CÉDER

Votre Conseil se prononce en faveur de l'autorisation donnée à la société de gestion de céder jusqu'au plafond légal de 15% de la valeur du patrimoine immobilier dans le cadre de sa politique d'arbitrages. Il est également favorable à la contraction d'emprunts d'un montant maximum de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec la capacité de remboursement de celle-ci, ainsi que d'emprunt relais dans la limite d'un plafond de 145 M€.

Votre Conseil vous invite donc à approuver les résolutions présentées.

## ➤ LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-76 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

## ➤ LES ÉLECTIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Neuf postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. En effet, en application des statuts modifiés par l'Assemblée Générale du 10 janvier 2012, le nombre de membres du Conseil de Surveillance sera ramené à 15 maximum, à compter de cette prochaine Assemblée Générale annuelle, y compris les six mandats des présidents et vice-présidents venant à échéance à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2014.

Pour le conseil de surveillance,  
Les Présidents



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

### 2 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

### 3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Paris La Défense, le 15 avril 2013  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

### ➤ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes.

#### Avec la société BNP Paribas REIM :

Votre société verse une commission sur les arbitrages soumise annuellement au vote de l'assemblée générale, acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

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

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

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

### ➤ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### Avec la société BNP Paribas REIM :

##### Commission de souscription

Conformément à l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission correspondant à 10% hors taxes au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2012.

##### Commission de gestion

Par référence au même article des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets.

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

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2012, un montant de € 7 941 724,02 hors taxes.

##### Commission sur les arbitrages

Votre société verse une commission sur les arbitrages acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette convention a été reconduite et approuvée lors de l'assemblée générale du 10 janvier 2012 pour les ventes réalisées en 2012 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2012, un montant de € 518 944,60 hors taxes.

Paris La Défense, le 15 avril 2013  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2012

En Euros

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1 212 560 505,89</b>	<b>1 289 452 160,00</b>	<b>577 963 670,90</b>	<b>643 988 055,00</b>
Terrains et constructions locatives	1 201 550 358,26	1 287 052 160,00	573 258 562,98	643 988 055,00
Améliorations et agencements	5 832 814,93	0,00	4 705 107,92	0,00
Immobilisations en cours	5 177 332,70	2 400 000,00	0,00	0,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-6 279 975,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 563 298,48</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-6 198 171,99	0,00	-2 563 298,48	0,00
Autres provisions pour risques et charges	-81 803,07	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 206 280 530,83</b>	<b>1 289 452 160,00</b>	<b>575 400 372,42</b>	<b>643 988 055,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>762 329,10</b>	<b>762 329,10</b>	<b>318 449,48</b>	<b>318 449,48</b>
Immobilisations financières	762 329,10	762 329,10	318 449,48	318 449,48
<b>Créances</b>	<b>35 672 117,35</b>	<b>35 672 117,35</b>	<b>11 856 549,48</b>	<b>11 856 549,48</b>
Locataires et comptes rattachés	8 590 332,54	8 590 332,54	3 198 103,49	3 198 103,49
Locataires douteux	4 787 781,91	4 787 781,91	1 064 211,04	1 064 211,04
Dépréciations des créances douteuses	-2 934 671,96	-2 934 671,96	-648 944,41	-648 944,41
Autres créances	25 228 674,86	25 228 674,86	8 243 179,36	8 243 179,36
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	1 292 851,97	1 292 851,97	298 338,42	298 338,42
<i>Fournisseurs avoirs à recevoir</i>	110 142,01	110 142,01	13 631,60	13 631,60
<i>Associés, opérations sur capital</i>	7 509,87	7 509,87	0,00	0,00
<i>Créances fiscales</i>	2 820 149,00	2 820 149,00	413 685,66	413 685,66
<i>Débiteurs divers</i>	21 229 936,48	21 229 936,48	7 584 502,46	7 584 502,46
<i>Dépréciations des créances diverses</i>	-231 914,47	-231 914,47	-66 978,78	-66 978,78
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>48 605 709,07</b>	<b>48 605 709,07</b>	<b>19 892 713,34</b>	<b>19 892 713,34</b>
Valeurs mobilières de placement	28 510 000,00	28 510 000,00	18 760 000,00	18 760 000,00
Autres disponibilités	20 095 709,07	20 095 709,07	1 132 713,34	1 132 713,34
<b>Dettes</b>	<b>-92 475 439,97</b>	<b>-92 475 439,97</b>	<b>-30 793 820,52</b>	<b>-30 793 820,52</b>
Dettes financières	-40 363 462,54	-40 363 462,54	-7 306 087,74	-7 306 087,74
Dettes d'exploitation	-1 981 355,35	-1 981 355,35	-1 009 699,60	-1 009 699,60
Dettes diverses	-50 130 622,08	-50 130 622,08	-22 478 033,18	-22 478 033,18
<i>Dettes fiscales</i>	-2 068 087,00	-2 068 087,00	-589 037,70	-589 037,70
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-183 845,39	-183 845,39	-175 481,70	-175 481,70
<i>Locataires créditeurs</i>	-9 956 062,93	-9 956 062,93	-5 482 166,69	-5 482 166,69
<i>Associés, opérations sur capital</i>	0,00	0,00	-9 491,03	-9 491,03
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-16 378 524,61	-16 378 524,61	-7 927 333,26	-7 927 333,26
<i>Créditeurs divers</i>	-21 544 102,15	-21 544 102,15	-8 294 522,80	-8 294 522,80
<b>TOTAL</b>	<b>-7 435 284,45</b>	<b>-7 435 284,45</b>	<b>1 273 891,78</b>	<b>1 273 891,78</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	250 257,30	250 257,30	18 123,52	18 123,52
<b>TOTAL</b>	<b>250 257,30</b>	<b>250 257,30</b>	<b>18 123,52</b>	<b>18 123,52</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 199 095 503,68</b>		<b>576 692 387,72</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 282 267 132,85</b>		<b>645 280 070,30</b>

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

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>CAPITAL</b>	<b>267 556 959,00</b>		<b>269 298 962,00</b>	<b>536 855 921,00</b>
Capital souscrit	267 556 959,00		269 298 962,00	536 855 921,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>284 463 024,43</b>		<b>343 331 078,84</b>	<b>627 794 103,27</b>
Prime d'émission	65 212 900,89			65 212 900,89
Prime de fusion	259 769 699,38		367 916 501,93	627 686 201,31
Prélèvement sur prime de fusion	-12 809 969,77		-24 585 423,09	-37 395 392,86
Prélèvement sur prime d'émission	-27 709 606,07			-27 709 606,07
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>15 758 222,58</b>		<b>1 466 525,57</b>	<b>17 224 748,15</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>23 248,47</b>			<b>23 248,47</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>9 063 362,02</b>	<b>-172 428,78</b>	<b>8 457 249,36</b>	<b>17 348 182,60</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	30 672 565,62	-30 672 565,62	61 740 113,79	61 740 113,79
Acomptes sur distribution	-30 844 994,40	30 844 994,40	-61 890 813,60	-61 890 813,60
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>576 692 387,72</b>	<b>0,00</b>	<b>622 403 115,96</b>	<b>1 199 095 503,68</b>

# ► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ► CHARGES

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>Charges immobilières</b>	<b>33 535 496,23</b>	<b>14 108 335,30</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produit</b>	<b>18 699 788,85</b>	<b>7 042 642,59</b>
Primes d'assurance	183 140,21	99 183,30
Taxes foncières	3 603 405,41	1 859 705,19
Taxes sur les bureaux	2 590 586,42	1 247 252,73
Taxes locatives	971 575,13	534 286,02
Charges locatives	11 351 081,68	3 302 215,35
<b>Charges d'entretien du patrimoine</b>	<b>398 782,35</b>	<b>521 003,78</b>
Entretien réparations	79 600,20	2 616,07
Travaux refacturables	319 182,15	518 387,71
<b>Grosses réparations</b>	<b>8 806 511,38</b>	<b>3 900 746,60</b>
Grosses réparations	8 806 511,38	3 900 746,60
<b>Services extérieurs</b>	<b>1 777 044,67</b>	<b>1 185 504,74</b>
Loyer bail à construction	115 010,94	0,00
Charges locatives non récupérées	1 606 211,21	1 162 450,61
Primes d'assurance	55 822,52	23 054,13
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>1 462 620,86</b>	<b>395 595,37</b>
Commissions et honoraires	1 431 013,34	394 604,44
Frais de contentieux	31 607,52	990,93
<b>Impôts et taxes</b>	<b>2 390 748,12</b>	<b>1 062 842,22</b>
Impôts fonciers	1 255 391,62	599 980,34
Taxes locatives	233 412,36	79 423,40
Taxes sur les bureaux	900 385,14	383 290,48
Impôts divers	1 559,00	148,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>18 295 765,84</b>	<b>7 553 131,01</b>
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>9 080 504,89</b>	<b>4 199 887,91</b>
Rémunération de la société de gestion	7 981 446,76	4 088 874,21
Honoraires	122 415,60	57 039,36
Frais d'actes	925 990,68	37,68
Services bancaires	40 391,85	48 772,66
Cotisations et contributions	10 260,00	5 164,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>319 687,00</b>	<b>70 128,88</b>
Droits d'enregistrement	0,00	9,88
Contribution économique territoriale	319 687,00	70 119,00
<b>Autres charges</b>	<b>903 984,39</b>	<b>556 438,80</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	656 975,70	59 018,89
Pertes sur créances irrécouvrables	201 061,96	457 358,34
Autres charges de gestion courante	45 946,73	40 061,57
<b>Dotations aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>7 991 589,56</b>	<b>2 726 675,42</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	993 845,19	368 061,55
Dotations aux dépréciations des créances diverses	33 425,92	637,49
Provisions pour grosses réparations	6 964 318,45	2 357 976,38
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>449 590,48</b>	<b>0,00</b>
Charges d'intérêt	449 590,48	0,00
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>135,18</b>	<b>138,66</b>
Charges exceptionnelles diverses	135,18	20,00
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	0,00	118,66
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>52 280 987,73</b>	<b>21 661 604,97</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>61 740 113,79</b>	<b>30 672 565,62</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>114 021 101,52</b>	<b>52 334 170,59</b>

## ► PRODUITS

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>102 577 230,18</b>	<b>47 099 968,63</b>
Loyers	83 205 307,36	39 299 606,64
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>672 133,97</b>	<b>757 719,40</b>
Produits des activités annexes	631 123,61	647 598,88
Autres produits de gestion courante	41 010,36	110 120,52
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>6 377 132,04</b>	<b>3 206 141,22</b>
Primes d'assurance	183 140,21	99 183,30
Taxes foncières	3 603 405,41	1 859 705,19
Taxes sur les bureaux	2 590 586,42	1 247 252,73
<b>Charges refacturées</b>	<b>12 322 656,81</b>	<b>3 836 501,37</b>
Taxes locatives	971 575,13	534 286,02
Charges locatives	11 351 081,68	3 302 215,35
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>11 165 477,98</b>	<b>4 886 206,25</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	8 806 511,38	3 900 746,60
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	516 918,86	793 778,08
Reprises sur dépréciations de créances diverses	26 311,00	24 551,57
Transfert de charges	1 815 736,74	167 130,00
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>208 680,37</b>	<b>347 344,10</b>
Produit sur titres de créances négociables	205 189,21	347 188,01
Intérêts de comptes bancaires	3 491,16	156,09
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>69 712,99</b>	<b>651,61</b>
Produits exceptionnels divers	66 645,02	377,97
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	3 067,97	273,64
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>114 021 101,52</b>	<b>52 334 170,59</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>114 021 101,52</b>	<b>52 334 170,59</b>

## ► L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2012

### ► RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

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

### ► FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale mixte du 10 janvier 2012 a approuvé la fusion-absorption des SCPI Valeur Pierre Union et Accès Pierre par la SCPI Valeur Pierre Alliance avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. La société ainsi fusionnée prend la dénomination de Accès Valeur Pierre. De ce fait, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter les comparaisons, nous présentons en complément du rapport de gestion un compte de résultat détaillé agrégé au titre de l'exercice 2012 comprenant les éléments propres à Valeur Pierre Alliance, Valeur Pierre Union et Accès Pierre.

### ► PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### Immobilisations locatives

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

#### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2011	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou en -	Diminution cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2012
Terrains - Constructions	570 914 384,19	647 362 719,16		19 204 714,16	1 199 072 389,19
Frais d'acquisition des immobilisations	2 344 178,79	133 790,28			2 477 969,07
Agencements	4 705 107,92	1 131 838,16		4 131,15	5 832 814,93
Immobilisations en cours	0,00	5 177 332,70			5 177 332,70
<b>TOTAL</b>	<b>577 963 670,90</b>	<b>653 805 680,30</b>		<b>19 208 845,31</b>	<b>1 212 560 505,89</b>

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 108 962 604,65	1 173 006 160,00	541 670 663,79	598 088 055,00
Commerces	67 521 373,96	85 206 000,00	18 361 373,96	30 100 000,00
Entrepôts	17 931 633,15	15 500 000,00	17 931 633,15	15 800 000,00
Locaux d'activité	12 967 561,43	13 340 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>1 207 383 173,19</b>	<b>1 287 052 160,00</b>	<b>577 963 670,90</b>	<b>643 988 055,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Commerces	5 177 332,70	2 400 000,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 177 332,70</b>	<b>2 400 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 212 560 505,89</b>	<b>1 289 452 160,00</b>	<b>577 963 670,90</b>	<b>643 988 055,00</b>

En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif.

Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

Les immobilisations d'origines Valeur Pierre Union et Accès pierre sont comptabilisées à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale.

## ▶ PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparation est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage global de 6% sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

## ▶ AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Actifs immobilisés

**Immobilisations financières :** Les fonds de roulement versés aux syndicats des immeubles s'élèvent à 762 329,10€.

### Créances

**Locataires :** Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 encaissées début 2013, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2012.

**Locataires douteux :** Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 2 934 671,96€.

### Locataires et comptes rattachés

Créances	Brut
Créances locataires	8 590 332,54
Créances douteuses	4 787 781,91
<b>TOTAL</b>	<b>13 378 114,45</b>

**Autres créances :** Elles sont constituées essentiellement de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redevances de charges pour : 1 292 851,97€
- Fournisseurs avoirs à recevoir : 110 142,01€
- Créances auprès de l'État pour : 2 820 149,00€
- Les débiteurs divers, de 21 229 936,48€ comprennent principalement des appels sur charges syndicats et travaux refacturés aux locataires à hauteur de 18 879 615,20€, et de fonds en attente sur une cession d'immeuble (Lille) intervenue en décembre pour 1 825 272,61€.
- Dépréciation des créances diverses pour : - 231 914,47€

### Valeurs de placement et disponibilités

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 48 605 709,07€.

Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 28 510 000,00€, et incluent également le compte bancaire affecté au Marché des Parts pour 1 218 770,64€.

### Dettes

**Dettes financières :** Elles représentent :

- Les emprunts contractés par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (Voir tableau détaillé en informations diverses) pour : 24 932 497,12€
- Les dépôts de garantie versés par les locataires, en règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers, pour : 15 430 965,42€

**Dettes d'exploitation :** Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 635 414,27€
- D'autres dettes fournisseurs pour : 1 345 941,08€

**Dettes diverses :** Sous cette rubrique sont enregistrées :

- Les dettes fiscales pour : 2 068 087,00€
- Les fournisseurs d'immobilisations pour : 183 845,39€
- L'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2013 pour : 15 472 703,40€

- Les acomptes bloqués pour : 905 821,21€
  - Les locataires créditeurs pour : 9 956 062,93€
- résultant principalement des liquidations des charges des années 2011 et antérieures, dont les soldes sont en faveur des locataires, et de fonds reçus fin 2012, relatifs à l'exercice 2013
- Les créditeurs divers pour : 21 544 102,15€
- correspondent principalement :
- aux dépôts de garantie des locataires sortis avant le 31 décembre 2012 pour : 560 659,25€
  - aux acomptes sur charges et travaux facturés aux locataires pour : 18 879 615,20€
  - aux transactions Marché des parts pour : 1 218 770,64€

## ▶ COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF - PASSIF

### Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à 250 257,30€ et correspondent aux frais et honoraires engagés sur l'exercice pour les cessions à venir, au prorata d'assurances dommage ouvrage postérieur à 2012 et à des frais d'emprunt à étaler sur la durée du prêt.

## ▶ CAPITAUX PROPRES

### Capital souscrit

536 855 921,00€ divisé en 2 344 349 parts de 229,00€ de nominal. Suite aux opérations de fusions absorptions il a été créé 1 175 978 parts nouvelles à la valeur nominale de 229,00€.

### Prime de fusion

Conformément au traité de fusion, il a été constitué une prime de fusion à hauteur de 367 916 501,93€, découlant de la valeur nette des apports des SCPI Valeur Pierre Union et Accès Pierre diminuée du montant de l'augmentation de capital.

**Prélèvement sur prime de fusion :** Il a été prélevé 24 585 423,09€ sur la prime de fusion, en conformité avec le traité de fusion, correspondant à :

- La reconstitution du report à nouveau : 16 269 631,80€
- La reconstitution de la provision pour grosses réparations : 5 477 066,44€ émanant des SCPI absorbées
- L'impôt sur la plus-value de la SCPI Valeur Pierre Union : 210 601,00€
- La soulte des associés des SCPI absorbées : 1 232 888,06€
- La provision pour risques Rue Joubert (ex Accès Pierre) : 81 803,07€ et les frais de fusion correspondant à 0,56€ par part et se décomposant comme suit :
- Les droits d'enregistrement et honoraires de notaire : 925 953,00€
- Les frais d'information des associés et de convocation des assemblées : 315 784,52€
- Les honoraires de commissaires aux comptes : 71 695,20€

### Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :

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

### Variations des plus ou moins-values de l'exercice

Solde au 31/12/2011	15 758 222,58
Cession - Saint Ouen l'aumône	181 763,37
Cession - 24-26 rue Vercingétorix - 75014 Paris	152 469,98
Cession - 66 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	- 164 621,15
Cession - 242 Bld Jean-Jaurès - 92100 Boulogne Billancourt	655 122,49
Cession - 6 rue de Ponthieu - 75008 Paris	327 862,14
Cession - Lille	313 928,74
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>17 224 748,15</b>

**Report à nouveau :** L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2011 a décidé de prélever sur le report à nouveau, la somme de 172 428,78€.

L'assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2012 de Valeur Pierre Union a décidé de procéder préalablement à la fusion, à une distribution à ses seuls associés de 2 569 789,62€ par prélèvement sur le report à nouveau.

L'assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2012 d'Accès Pierre a décidé de procéder préalablement à la fusion, à une distribution à ses seuls associés de 1 036 457,22€ par prélèvement sur le report à nouveau.

L'assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2012 a décidé de procéder à une distribution à ses seuls associés de 4 206 135,60€ par prélèvement sur le report à nouveau ; cette même assemblée a décidé de reconstituer le report à nouveau de la société fusionnée à hauteur de 3 mois de distribution, soit 16 269 631,80€.

En conséquence, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012 à 17 348 182,60€.

**Résultat de l'exercice :** L'exercice 2012 se solde par un bénéfice de 61 740 113,79€. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2012 et en janvier 2013 pour 61 890 813,60€.

## ➤ COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

**Charges immobilières :** Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	18 699 788,85€
- Travaux refacturés :	319 182,15€
- Travaux de grosses réparations :	8 806 511,38€
- Travaux d'entretien courant du patrimoine :	79 600,20€
- Loyer bail à construction	115 010,94€
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	1 606 211,21€
- Honoraires divers :	1 462 620,86€
- Impôts, taxes et primes d'assurances non refacturés :	2 446 570,64€

**Charges d'exploitation :** sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion :	7 981 446,76€
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes (dont honoraires liés à la fusion : 71 695,20€) :	122 415,60€
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante (dont liés à la fusion : 925 953,00€) :	976 642,53€
- La contribution économique territoriale :	319 687,00€
- Les frais de conseils et d'assemblées (dont liés à la fusion : 315 784,52€) :	656 975,70€
- Les pertes sur créances irrécouvrables (dont certaines avaient fait l'objet de provisions antérieures, reprises en produits) :	201 061,96€
- Les charges de gestion courante :	45 946,73€
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	7 991 589,56€

## État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 01/01/2012	Apports SCPI absorbés	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2012
Provisions pour grosses réparations	2 563 298,48	5 477 066,44	6 964 318,45	8 806 511,38	6 198 171,99
Provisions pour risques divers (liés à la fusion)		81 803,07			81 803,07
Dépréciation des créances douteuses	648 944,41	1 808 801,22	993 845,19	516 918,86	2 934 671,96
Dépréciation des débiteurs divers	66 978,78	157 820,77	33 425,92	26 311,00	231 914,47
<b>TOTAL</b>	<b>3 279 221,67</b>	<b>7 525 491,50</b>	<b>7 991 589,56</b>	<b>9 349 741,24</b>	<b>9 446 561,49</b>

**Charges financières :** 449 590,48€  
Elles correspondent principalement aux intérêts des emprunts pour : 439 015,48€

## ➤ COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

**Produits de l'activité immobilière**

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	83 205 307,36€
- Charges remboursées par les locataires :	18 699 788,85€
- Produits annexes :	672 133,97€

**Autres produits d'exploitation :** Il s'agit des reprises des provisions comptabilisées sur l'exercice pour 9 349 741,24€ et du transfert de charges relatif d'une part, aux commissions d'arbitrages sur cessions d'immobilisations locatives affectés sur les plus ou moins-values pour 524 304,02€ et d'autre part aux frais liés à la fusion, prélevés sur la prime de fusion, pour 1 291 432,72€.

**Produits financiers :** 208 680,37€  
Ils correspondent essentiellement aux intérêts sur certificats négociables pour : 205 189,21€

**Produits exceptionnels :** Ils correspondent à :

- Dégrevement d'une taxe foncière :	5 521,00€
- Dégrevements de taxes sur les bureaux :	61 012,59€
- Divers pour :	3 179,40€

## ➤ INFORMATIONS DIVERSES

### Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

Intitulés	Montant
Fournisseurs avoirs à recevoir	110 142,01
Créances locataires et comptes rattachés	1 251 423,97
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	12 171,44
<b>TOTAL</b>	<b>1 373 737,42</b>

### Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 065 792,45
Locataires avoirs à établir	1 310 166,17
Intérêts courus sur emprunts	66 704,44
Dettes fiscales	170 600,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 613 263,06</b>

## État des emprunts

	Prêteur	Durée du prêt	Date départ	Date fin	Date 1° rbt capital	Taux Intérêts	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/12
Trois Fontanot - Nanterre	BNP PARIBAS	7 Ans	01/11/08	31/10/15	31/01/09	5,50 %	7 286 000	7 286 000	3 465 792,68
«Opale» - Montreuil	CRÉDIT AGRICOLE	5 Ans	20/01/11	05/01/16	05/01/16	3,30 % <sup>(1)</sup>	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Neuilly	LE CRÉDIT LYONNAIS	3 Ans	01/10/12	30/09/15	30/09/15	Euribor 3 mois +1,50 % <sup>(2)</sup>	16 900 000	16 900 000	16 900 000
<b>TOTAL des Emprunts</b>							<b>28 686 000</b>	<b>28 686 000</b>	<b>24 865 792,68</b>
Trois Fontanot - Nanterre	Intérêts courus au 31 Décembre 2012 sur emprunt à moyen terme								31 597,10
«Opale» - Montreuil	Intérêts courus au 31 Décembre 2012 sur emprunt à moyen terme « in fine »								35 107,34
<b>TOTAL INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS</b>									<b>66 704,44</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>									<b>24 932 497,12</b>

(1) Taux au 27/09/12 : 0,2210%

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

## Affectation du résultat 2011

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2011 de 30 672 565,62 € a été affecté comme suit :

Bénéfice net 2011 :	30 672 565,62
Report à nouveau 2010 :	9 063 362,02
Bénéfice distribuable :	39 735 927,64
Dividende versé :	- 30 844 994,40
<b>Report à nouveau 2011 :</b>	<b>8 890 933,24</b>

## Remboursements de charges

Charges de copropriété et de fournitures locatives	12 322 656,81
Assurances	183 140,21
Impôts fonciers	3 603 405,41
Taxe sur les bureaux en Île de France :	2 590 586,42
<b>TOTAL</b>	<b>18 699 788,85</b>

## Commission de gestion

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

Pour l'exercice 2012, le montant de la commission de gestion a été fixé à 7 981 446,76 €, calculé de la manière suivante :

Produits locatifs HT encaissés	92 492 513,73
Produits financiers nets	205 689,21
<b>Base totale de la commission</b>	<b>92 697 702,94</b>
Commission au taux de 8,5673%	7 941 724,02
TVA non récupérable	39 722,74
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION :</b>	<b>7 981 446,76</b>

La commission d'arbitrage sur cessions de biens immobiliers s'élève pour l'exercice 2012 à 518 944,60 €. Elle est calculée aux taux de 2,5%, 2,25% et 2%. Elle concerne la cession des immeubles Z.I. des Béthunes à SAINT-OUEN-LAUMONE, 242 boulevard Jean Jaurès à BOULOGNE-BILLANCOURT, place Carnot à LILLE et 26 rue Vercingétorix, 66 avenue des Champs-Élysées et 6 rue Ponthieu à PARIS.

## Engagements hors bilan

Engagements donnés	
- Hypothèque non inscrite sur l'immeuble sis Henri Becquerel à Rueil Malmaison, augmenté des accessoires, dans la limite de 10% du prêt principal en date du 14 janvier 2011 ainsi qu'une cession Daily des loyers non notifiée et d'une cession directe ou indirecte des polices d'assurances souscrites par les locataires. Ce prêt a été consenti pour l'acquisition de l'immeuble sis à Montreuil.	4 500 000,00
Promesse d'achat	Néant
Privilèges Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la société BNP PARIBAS sur l'immeuble Trois Fontanot à NANTERRE pour une sûreté de 7 286 000 euros augmentée de 10% au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 31 octobre 2016.	
Engagements reçus	
Promesse de vente Boulogne-Billancourt 105 rue Marcel Dassault	2 980 000,00
Puteaux Tour Arago 5-7 rue Bellini	1 100 000,00
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentanten général de 3 mois à un an de loyer.	Pour Mémoire

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 Paris 3, Place de Valois	01/01/12	1 130	7 500 000			7 500 000		
75002 PARIS 15, boulevard des Italiens	01/01/09	3 216	20 100 000			20 100 000		
75005 PARIS 26, rue des Fossés Saint Jacques	01/01/12	1 028	7 820 000			7 820 000		
75005 PARIS 68, boulevard Saint Marcel 4, rue Scipion	01/01/12	595	3 000 000			3 000 000		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/09	2 014	14 400 000			14 400 000		
75007 PARIS 109, rue de l'Université	10/10/86	170	579 306			579 306		
75007 PARIS 7 bis, rue Dupont des Loges	01/01/12	390	3 350 000			3 350 000		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/212	3 072	22 700 000		26 500	22 726 500		
75008 Paris 16, rue d'Artois	01/01/12	1 695	16 000 000			16 000 000		
75008 Paris 66, Avenue des Champs-Élysées <b>Vendu en 2012</b>	01/01/12							
75008 PARIS 4, rue Velasquez	28/12/82	1 880	3 353 878		261 432	3 615 310		
75008 PARIS 48, avenue Marceau	01/01/12	220	1 820 000			1 820 000		
75008 PARIS 80, avenue Marceau	27/06/85 01/01/09 01/01/12	285 299 580	1 417 776 2 100 000 4 400 000			7 917 776		
75008 PARIS 52, rue de Monceau	01/01/09	1 586	11 100 000		1 900	11 101 900		
75008 PARIS 79, rue La Boétie	01/01/09	1 638	12 200 000		597	12 200 597		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/09	1 546	9 150 000			9 150 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht <b>57,50 % en indivision de 1 077 m<sup>2</sup></b>	01/01/09 01/01/12	404 215	3 000 000 1 600 000			4 600 000		
75008 PARIS 4, avenue Hoche	01/01/12	325	2 690 000			2 690 000		
75008 PARIS 5, rue Frédéric Bastiat	01/01/12	260	1 730 000			1 730 000		
75008 PARIS 30, avenue Franklin Roosevelt	01/01/212	320	2 720 000			2 720 000		
75008 PARIS 6, rue de Ponthieu <b>Vendu en 2012</b>	01/01/12							
75009 PARIS 20-22, rue de Clichy	20/05/82	3 725	5 532 375		79 541	5 611 916		
75009 PARIS 6, boulevard des Capucines	17/04/86	1 675	4 116 123		1 227 064	5 343 187		
75009 PARIS 49, rue de Provence	01/01/09	1 279	6 500 000			6 500 000		
75009 PARIS 51-53, rue de Provence <b>42,54 % en indivision</b>	01/01/09	1 446	3 405 441	50 835		3 456 277		
75009 PARIS 29, rue Joubert	01/01/12	1 350	7 450 000			7 450 000		
75009 PARIS 45, rue La Fayette 53, rue du faubourg Montmartre	01/01/12	1 000	5 390 000			5 390 000		
75012 PARIS 31, rue des Colonnes du Trône	01/01/12	1 260	8 000 000			8 000 000		
75012 Paris 205, Rue de Bercy (TOUR MATTEI)	01/01/12	9 516	52 100 000			52 100 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot <b>34 % en indivision de 1 980 m<sup>2</sup></b>	01/01/12	673	4 386 000			4 386 000		
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret	23/12/85	5 186	5 168 022		111 360	5 279 381		
75013 Paris 58, rue du Dessous-des-Berges	01/01/12	2 050	6 500 000			6 500 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
75013 PARIS 58b, rue du Dessous-des-Berges	01/01/09	3 950	16 000 000			16 000 000		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor <b>29% en indivision de 11 100 m<sup>2</sup></b>	30/09/05 01/01/09 01/01/12	2 442 777	3 428 260 15 660 000 4 662 000	58 750		23 809 010		
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/12	768	5 100 000			5 100 000		
75014 Paris 66, avenue du Maine	01/01/12	2 330	13 000 000			13 000 000		
75015 PARIS 99-101, rue de l'abbé Groult <b>38,95% en indivision</b>	01/01/09	4 392	9 309 050			9 309 050		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/05 01/01/09 01/01/12	2 822	10 953 413 9 450 100 12 023 180	86 355	70 560	32 583 608		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/09 01/01/12	983 500	8 640 000 4 460 000		67	13 100 067		
75016 PARIS 66 et 70, avenue Kléber	01/01/12	855	6 190 000			6 190 000		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/82 03/04/92	1 200	2 673 422		600 930	3 274 352		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/85	580	2 171 525		181 352	2 352 876		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée <b>50% en indivision</b>	27/12/01	3 070	8 746 762			8 746 762		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/09	2 791	18 000 000		241 483	18 241 483		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/09	1 987	12 770 000			12 770 000		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/12	356	2 800 000			2 800 000		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/12	2 270	13 400 000		1 500	13 401 500		
75016 Paris 10, place des Etats-Unis	01/01/12	1 780	16 000 000			16 000 000		
75017 PARIS 2, rue Saint-Ferdinand	01/01/09	1 202	7 400 000			7 400 000		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/10 01/01/12	4 267 7 657	34 000 000 58 500 000	2 005 624	670 167	95 175 791		
75017 Paris 112-114, rue Cardinet	01/01/12	4 370	19 700 000			19 700 000		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre <b>33% en indivision</b>	01/01/12	1 765	2 277 000			2 277 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>106 600</b>	<b>578 593 634</b>	<b>2 201 565</b>	<b>3 474 452</b>	<b>584 269 651</b>	<b>323 835 380</b>	<b>656 458 660</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/86	1 325	17 242 365		28 999	17 271 363		
75014 PARIS 26, rue Vercingétorix <b>Vendu en 2012</b>	01/01/12							
75014 PARIS 2, place de Catalogne	01/01/12	184	885 000			885 000		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/12	743	3 400 000			3 400 000		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>2 252</b>	<b>21 527 365</b>	<b>0</b>	<b>28 999</b>	<b>21 556 363</b>	<b>28 300 000</b>	<b>34 536 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
77144 MONTEVRAIN "Le Citalys" Z.A.C. de Montevrain - Val d'Europe	30/12/10	8 536	29 073 836	9 300		29 083 136		
78100 ST GERMAIN EN LAYE 12, rue de la Salle 13, rue des Coches	01/01/12	675	2 191 000			2 191 000		
78100 ST GERMAIN EN LAYE Parc Péreire - Bâtiment D 95, rue Péreire	01/01/12	1 063	2 600 000			2 600 000		
78140 VELIZY Avenue de l'Europe Zone Industrielle	01/01/12	1 500	2 000 000			2 000 000		
78140 VELIZY 13, avenue Morane Saulnier	01/01/12	2 550	4 255 000			4 255 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
78140 VELIZY Rue du Petit-Clamart	22/07/86	2 995	5 772 892		367 642	6 140 533		
91940 LES ULIS Z.A. COURTABOEUF Avenue de la Laponie	01/01/09	2 404	2 550 000			2 550 000		
92000 NANTERRE Parc des Peupliers 29, rue des Peupliers	01/01/12	1 260	1 850 000			1 850 000		
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/12	4 121	17 170 000		3 399	17 173 399		
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/09	2 027	5 500 000		3 399	5 503 399		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 105, rue Marcel Dassault	01/01/12	715	2 610 000		43 331	2 653 331		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 242, boulevard Jean Jaurès <b>Vendu en 2012</b>	01/01/12							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 113-115, avenue J-B Clément	01/01/12	987	3 880 000			3 880 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 126, avenue Victor Hugo	26/03/86	510	1 458 937		3 179	1 462 116		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/09	2 080	8 000 000		192 122	8 192 122		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/09	1 716	5 600 000		218 347	5 818 347		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 19, rue du Dôme	01/01/12	3 190	10 000 000			10 000 000		
92110 CLICHY 21, boulevard Victor Hugo	01/01/09	4 738	15 000 000		44 875	15 044 875		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre (construction sur sol d'autrui)	01/01/12	1 540	3 080 000		2 180	3 082 180		
92120 MONTROUGE Le Miroir 15-17, boulevard du Général de Gaulle	01/01/09 01/01/12	2 522 1 500	8 800 000 5 320 000			14 120 000		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur Général Eboué	01/01/12	1 750	8 700 000			8 700 000		
92200 NEUILLY SUR SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/09 01/01/12 01/10/12	3 428 5 753 2 197	23 500 000 38 800 000 16 900 000	130 500		79 330 500		
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/09	1 296	7 900 000			7 900 000		
92210 SAINT-CLOUD 26, quai Carnot	01/01/12	3 140	11 000 000			11 000 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 68, rue Marjolin	15/04/08 01/01/12	5 439 5 661	12 985 000 10 710 000	131 844	149 316	23 976 160		
92300 LEVALLOIS-PERRET 62-72, rue de Villiers	01/01/09	2 456	14 500 000		14 075	14 514 075		
92300 LEVALLOIS-PERRET 90, avenue de Villiers	01/01/09	820	3 600 000			3 600 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/09	3 200	13 600 000			13 600 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/12	2 905	11 530 000			11 530 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 92, rue Edouard Vaillant	01/01/12	455	1 950 000			1 950 000		
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/09	6 810	26 700 000			26 700 000		
92500 RUEIL-MALMAISON 54, avenue Victor Hugo	01/01/12	1 600	5 440 000			5 440 000		
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/12	4 242	16 500 000			16 500 000		
92800 PUTEAUX Tour Arago	01/01/09	600	2 350 000			2 350 000		
92800 PUTEAUX 9, quai de Dion Bouton	01/01/12	958	3 496 000			3 496 000		
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton	01/01/12	1 700	7 090 000			7 090 000		
92800 PUTEAUX 71, quai de Dion Bouton	01/01/12	730	2 716 000			2 716 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
92800 PUTEAUX Tour Franklin 17/25/26 e étages	01/01/09 21/01/86 01/01/12	5 856 2 380 1 148	26 781 610 4 135 256 5 466 825		247 538	36 631 230		
92800 PUTEAUX Tour Franklin <b>50% en indivision de 2 060 m²</b>	01/01/12	1 030	5 910 000			5 910 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin <b>23% en indivision de 3 436 m²</b>	30/09/04	790	2 990 000			2 990 000		
92801 PUTEAUX 5, rue Chantecoq	30/06/81	3 800	2 698 432		516 086	3 214 518		
93100 MONTREUIL "L' Opale" 2, rue de Rosny	12/10/10 01/01/12	7 017 1 754	36 000 000 8 500 000	4 760		44 504 760		
93160 NOISY-LE-GRAND Mont d'Est - Les Portes de Paris 2-4, rue du Centre, 1-3, rue du Rempart	01/01/12	2 026	2 910 000			2 910 000		
93160 NOISY-LE-GRAND Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10 Porte de Neuilly	01/01/12	3 414	7 360 000			7 360 000		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 1 58, avenue Roger salengro	01/01/12	871	2 260 000			2 260 000		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 3 9/11, avenue Val de Fontenay	01/01/12	1 689	3 585 000			3 585 000		
94220 CHARENTON 5 place des Marseillais <b>57,5% en indivision de 4 016 m²</b>	01/01/09 01/01/12	1 506 803	6 468 750 3 370 000			9 838 750		
94300 VINCENNES 22, rue des Vignerons	01/07/81	2 170	3 060 209		406 314	3 466 523		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>138 023</b>	<b>498 174 746</b>	<b>276 404</b>	<b>2 211 803</b>	<b>500 662 954</b>	<b>270 152 675</b>	<b>493 242 500</b>
<b>COMMERCES REGION PARISIENNE</b>								
94000 CRETEIL Centre Commercial Régional	01/01/12	1 160	2 700 000			2 700 000		
95700 GONESSE Z.A. de Paris-Nord II 45, rue de la Belle Étoile	16/07/86	1 000	1 090 010			1 090 010		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 160</b>	<b>3 790 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 790 010</b>	<b>1 800 000</b>	<b>4 770 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 17, rue Michael Faraday	01/01/12	3 265	2 870 000			2 870 000		
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 13, rue Michael Faraday	01/01/12	1 936	2 170 000			2 170 000		
92110 CLICHY Espace Clichy - rue Villeneuve 5, rue Olof Palme	01/01/12	1 350	5 470 000			5 470 000		
94000 CRETEIL Europarc 25, Chemin des Bassins	01/01/12	2 300	2 340 000		117 561	2 457 561		
95310 SAINT-OUEN-L'AUMONE Z.I. des Béthunes <b>Vendu en 2012</b>	01/01/12							
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE REGION PARISIENNE</b>		<b>8 851</b>	<b>12 850 000</b>	<b>0</b>	<b>117 561</b>	<b>12 967 561</b>	<b>0</b>	<b>13 340 000</b>
<b>ENTREPOTS REGION PARISIENNE</b>								
78170 LA CELLE SAINT CLOUD 108-110, avenue Jean Moulin	01/01/09	1 500	2 300 000			2 300 000		
91000 BONDOUFLE Immeuble Marinière 2 Z.A.C. La Marinière	24/03/00 01/01/09	19 008	5 747 558 4 884 075			10 631 633		
95380 LOUVRES Z.I. de Louvres	01/01/09	14 300	5 000 000			5 000 000		
<b>TOTAL ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>34 808</b>	<b>17 931 633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 931 633</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 500 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
31000 TOULOUSE 10, place Alphonse Jourdain	01/01/09	3 320	4 300 000			4 300 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
37000 TOURS 2, avenue Eugène Gouin <b>50% en indivision</b>	01/01/12	6 736	4 470 000			4 470 000		
44000 NANTES 12-14, rue Gaëtan Rondeau	01/01/12	507	660 000			660 000		
44800 SAINT-HERBLAIN Le Nadir - Parc tertiaire d'Armor Impasse Claude Nougaro	01/01/12	6 007	14 600 000			14 600 000		
59000 LILLE Place Carnot (Cour du Lion d'Or) <b>Vendu en 2012</b>	01/01/12							
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>16 570</b>	<b>24 030 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 030 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>23 305 000</b>
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/12	2 700	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX-MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil <b>15% en indivision</b>	01/01/12	16 560	18 225 000			18 225 000		
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/12	1 850	12 100 000			12 100 000		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>21 110</b>	<b>42 175 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 175 000</b>	<b>0</b>	<b>45 900 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>330 374</b>	<b>1 199 072 389</b>	<b>2 477 969</b>	<b>5 832 815</b>	<b>1 207 383 173</b>	<b>643 988 055</b>	<b>1 287 052 160</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>171 584</b>	<b>570 914 384</b>	<b>2 347 469</b>	<b>5 638 343</b>	<b>578 900 197</b>	<b>643 988 055</b>	<b>651 929 763</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>								
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
33700 BORDEAUX-MÉRIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil - extension <b>15% en indivision</b>	01/01/12	7 067			5 177 333	5 177 333		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>7 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 177 333</b>	<b>5 177 333</b>	<b>0</b>	<b>2 400 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>7 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 177 333</b>	<b>5 177 333</b>	<b>0</b>	<b>2 400 000</b>

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

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

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2013

### ► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance et quitus au conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2012,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de neuf membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### ► PROJET DES RÉSOLUTIONS

#### ► PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

#### ► DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2012.

#### ► TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport, donne quitus au conseil de surveillance pour l'exercice 2012 et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### ► QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

#### ► CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2012	61 740 113,79 €
Majoré du report à nouveau	8 890 933,24 €
Augmenté de la reconstitution du RAN après fusion	16 269 631,80 €
Prélevé des sommes décidées au titre de la fusion	-7 812 382,44 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>79 088 296,39 €</b>
Dividende total au titre de l'exercice 2012 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	-61 890 813,60 €
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>17 197 482,79 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2012 s'élève à 26,40 euros.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2012	2 <sup>e</sup> trim 2012	3 <sup>e</sup> trim 2012	4 <sup>e</sup> trim 2012
Pour un trimestre entier	6,60 €	6,60 €	6,60 €	6,60 €

#### ► SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur comptable 1 199 095 503,68 €  
soit 511,48 € par part

#### ► SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur de réalisation 1 282 267 132,85 €  
soit 546,96 € par part

#### ► HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur de reconstitution 1 525 133 861,52 €  
soit 650,56 € par part

## ➤ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du conseil de surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## ➤ DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

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

## ➤ ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, après avis du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 145 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

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

## ➤ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler l'allocation à la société de gestion d'une commission sur arbitrages qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI est calculée comme indiqué 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.

Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

## ➤ TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 3 910,38€ pour l'exercice 2012.

## ➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'allouer, des jetons de présence dans la limite d'un montant maximum annuel de 69 750€.

## ➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 35 075,36 € pour l'année 2012.

### Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

Il y a cette année 39 candidatures pour 9 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 9 résolutions au maximum sur les 39 résolutions suivantes.

Les 9 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 2 exercices. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## ➤ SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Charles Emmanuel D'ADHEMAR DE CRANSAC, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Bertrand de GELOES, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Régis de LAROULLIERE, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur François DEZERT, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Laurent GRAVEY, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Patrick KONTZ, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Christian LEFEVRE, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Patrick WILLEMYS, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Pierre BABILOTTE, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Claude BALLEGEEER, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Henri BART, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Serge BLANC, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Claude BOULAND, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Paul Louis BOUSQUET, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Luc BRONSART, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Louis CAYROL, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Bernard CHARRON, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Alain CHEVALIER, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de Monsieur Christian CROS, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de AXA FRANCE VIE, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de IMMOBILIERE SAINT ANSELME, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de la SCI AVIP SCPI SELECTION, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du conseil de surveillance de la SCI C ET COUTURIER, membre sortant, pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Hubert DEWAVRIN pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Jean-Marc ETIENNE pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Madame Marie-Anne FORTIN pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Anthony GREGOIRE pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Madame Marianne MEDIONI épouse SAMAMA pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur François PIERRAT pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Jean-François RENAULT pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Jean-Michel REYMOND pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Maurice THIBEAU pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Madame Marie - Bérengère TROADEC pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ CINQUANTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Patrick WASSE pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ CINQUANTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Hedy AYARI pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ CINQUANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Philippe BELORGEY pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ CINQUANTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Monsieur Hubert COURTOT pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ CINQUANTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance SC GLERM INVEST pour une durée maximum de 2 exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ CINQUANTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

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

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Capitaux propres

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

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble.

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

## Distribution

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

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

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

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

## Prix de marché

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

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

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

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

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

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

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

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

## Provision pour grosses réparations

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

## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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



## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)

