



**ACCES VALEUR PIERRE**  
Rapport annuel 2014



# 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 1ER JUILLET 2007  
ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

**Jacqueline FAISANT**

- **MEMBRES**

**Christine SONNIER**

Directeur Général Délégué

**Cyril de FRANQUEVILLE**

Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**

Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

**Sofia MERLO**

Co-Présidente du Pôle Wealth  
Management de BNP Paribas

- **VICE-PRÉSIDENTE**

**Dominique FIABANE**

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

- **Membres**

**Béatrice BELORGEY**

Directeur Adjoint Banque Privée France

**François DEBIESSÉ**

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

**Henri FAURE**

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

**Cardif Assurance Vie**, représentée par Mme Nathalie Robin

Directeur Immobilier BNP Paribas Assurance

### 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)

## 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 DECROOQ**  
4, rue Auguste Rodin  
92310 Sèvres

### • MEMBRES

**Jean-Luc ALEXANDRE**  
7, Bolton Gardens,  
GB - London SW5 0DQ - J1

**Claude BOULAND**  
11, rue de la Buse  
59440 Dourlers

**Charles Emmanuel d'ADHEMAR DE CRANSAC**  
Château de Ravy, 8, chemin de Ravy, 31590 Lavalette

**François DEZERT**  
Résidence de l'Arbonnoise,  
18, rue des frères Vaillant, 59000 Lille

**Régis de LAROULLIERE**  
6, rue de Roquépine  
75008 Paris

**AXA France VIE**, représentée par  
**Eddy NGUYEN**  
Cœur Défense  
Tour B - La Défense, 100,  
esplanade du Général de Gaulle  
92932 Paris La Défense Cedex

**IMMOBILIERE SAINT ANSELME**,  
représentée par **Lionel SABY**  
12, rue Vivienne  
75002 Paris

**SCI AVIP SCPI SELECTION**, représentée par  
**Pierre-Yves BOULVERT**  
c/o Allianz Real Estate,  
case postale D203,  
92 rue de Richelieu,  
75088 Paris Cedex 2

**SCI C & COUTURIER**, représentée par  
**Christophe COUTURIER**  
50, rue de Pixérécourt,  
75020 Paris

## ACCES VALEUR PIERRE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

**Capital** : 536 855 921 €

**Siège social** : 167 quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy les Moulineaux

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

**SIREN** : 317326155 RCS Nanterre

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### • TITULAIRE

**KPMG AUDIT**  
3, cours du Triangle  
92923 Paris La Défense Cedex

### • SUPPLÉANT

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

## DÉPOSITAIRE

**BNP Paribas Securities Services**  
3 rue d'Antin  
75002 Paris

## EXPERT IMMOBILIER

**Crédit Foncier Expertise**  
4, quai de Bercy  
94224 Charenton cedex

# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2014

### FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

Nom : ..... ACCES VALEUR PIERRE  
 Type : ..... Immeubles d'entreprise diversifiés  
 Nombre de parts : ..... 2 344 349 parts  
 Capital : ..... 536 855 921 €  
 Nombre d'associés : ..... 28 801 associés

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

### LES CHIFFRES CLÉS

#### LES VALEURS DE LA SCPI

	En €	Par part
Valeur vénale	1,254 Mds€	534,91€
Valorisation des participations	59,006 M€	25,17€
Valeur de réalisation	1,262 Mds€	538,49€
Valeur de reconstitution	1,536 Mds€	655,30€

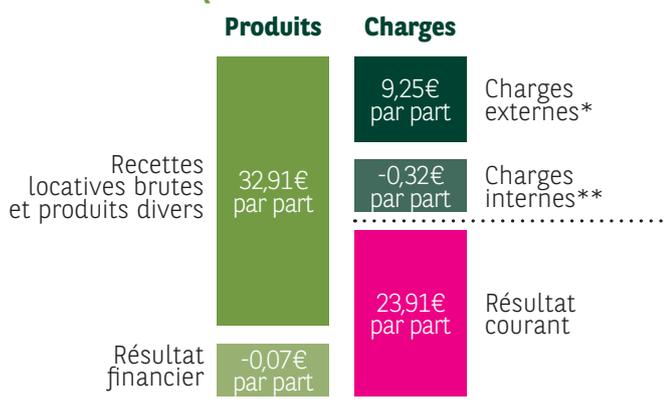
#### LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	25,20€
Report à nouveau cumulé	6,46€

#### LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	24 757 027 €
Nombre de parts échangées	55 362 parts
Prix moyen net vendeur	447 €
Prix moyen acheteur	491 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h00

### 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
3,81%	8,53%	5,09%	3,34%

#### DÉFINITIONS

- le **taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent ;
- le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;
- la **variation du prix moyen de la part 2014/2013** 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

**100**  
Immeubles

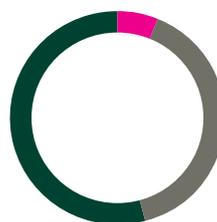
**85,7%**  
Taux d'occupation financier\*

**75,6 M€**  
De loyers facturés

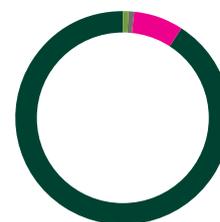
\* Définition TOF: division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

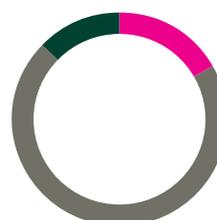
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



#### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



# GLOSSAIRE

---

## ARBITRAGE

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

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

## DISTRIBUTION

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense. Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, il y a 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 font donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien du patrimoine. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers, 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.

## 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 de la commission de souscription H.T.

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.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

### VALEUR VÉNALE

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

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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.



# RAPPORT ANNUEL 2014

## SOMMAIRE

Le contrôle interne .....	7
Les marchés immobiliers .....	8
La responsabilité sociétale des entreprises .....	9
Le rapport de la société de gestion .....	10
Le rapport du conseil de surveillance .....	23
Les rapports du commissaire aux comptes .....	24
Les comptes annuels de l'exercice 2014 .....	26
L'ordre du jour et le projet des résolutions .....	46

# 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 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 a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la définition précise des fonctions et des tâches, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<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

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

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

## LES ACTEURS

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- Plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

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

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

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la société de gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

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

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

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

- les Inspecteurs 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

## BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 118 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à l'année 2013. Après un 3<sup>ème</sup> trimestre en retrait, le 4<sup>ème</sup> trimestre a été plus dynamique avec 568 000 m<sup>2</sup> enregistrés. Néanmoins, la barre des 2,3 millions de m<sup>2</sup>, soit la moyenne décennale en Île-de-France, n'est pas atteinte. Les grandes surfaces constituent encore le créneau le plus dynamique ce trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont bondi de 24% en 2014 par rapport à 2013. Les petites et moyennes surfaces, de leur côté, sont restées un socle solide du marché et affichent une hausse de 8%. L'offre à un an s'élevait à 4,96 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014, un niveau quasi stable depuis fin 2013 (-1%). Cependant, l'offre devrait entamer sa décrue en 2015, en raison de la faiblesse des livraisons lancées ces derniers mois. Toutefois, 23 % des offres sont neuves ou restructurées, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'établit à 7,6%, contre seulement 7,4% à la fin de l'année 2013. Alors que les offres en chantier connaissent un niveau particulièrement bas avec 624 000 m<sup>2</sup> recensés, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire s'élève à plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Les développeurs privilégient des opérations pré-louées, avec seulement 11% des surfaces prévues pour un lancement en blanc. C'est le niveau le plus faible enregistré depuis 10 ans. Dans ce contexte, certains secteurs pourraient se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

## COMMERCE

En 2014, dans un contexte économique contrasté (PIB +0,4% et hausse du chômage), les dépenses de consommation continuent de se redresser (+0,6% en 2014 contre +0,3% en 2013). La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1,2% sur un an à la fin de l'année 2014, malgré un léger fléchissement au dernier trimestre. Les performances sectorielles sont toutefois hétérogènes. Les secteurs des équipements de l'information, de la beauté-santé et de la culture-loisirs ont été dynamiques. L'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer se portent mieux qu'en 2013, malgré un marché résidentiel en berne, justifiant les résultats de l'ameublement. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser pour atteindre des records comme sur l'avenue des Champs Élysées (20 000 €/m<sup>2</sup> pondéré/an). En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2015, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique, en Europe comme en France, et une stabilisation du chômage, la consommation des ménages devrait légèrement s'accélérer (+0,9%).

## INVESTISSEMENT

Avec 26,6 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2014 (+41% sur un an), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe sa deuxième meilleure année historique après 2007. L'Île-de-France, de par sa liquidité, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Les grands institutionnels français ont accéléré leurs processus d'investissement en se concentrant sur les grandes opérations. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche également de très bons résultats, en hausse de 38%. En termes de typologie, les investisseurs se tournent toujours vers les actifs les plus liquides, à savoir les bureaux et les commerces. Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement étrangers dominent le marché français avec 35% des montants engagés. Les acteurs disposant d'importantes liquidités tels que les compagnies d'assurances françaises et les SCPI/OPCI sont également bien présents sur le marché (34% des montants engagés). De son côté, les taux de rendement de bureaux se contractent, mécaniquement, par l'afflux de liquidité et de la baisse sensible des taux financiers. Paris QCA affiche dorénavant un taux de rendement « prime » de l'ordre de 4%. Sur l'ensemble de l'année 2015, les volumes investis resteront élevés, compris entre 23 et 25 milliards d'euros. Les investisseurs voudront profiter de la bonne tenue du marché et de la hausse des valeurs vénales pour concrétiser leurs plus values et pouvoir collecter de nouvelles liquidités.

## BUREAUX EN RÉGIONS

En 2014, le marché des bureaux en Régions rebondit de 7% par rapport à 2013, avec 1 315 000 m<sup>2</sup> placés. Après trois années de baisse, la courbe s'est inversée pour atteindre un volume en ligne avec la moyenne décennale. Avec 243 000 m<sup>2</sup> placés, Lyon maintient sa première place malgré une baisse de 4%, Lille se maintient à 166 000 m<sup>2</sup> (-3%). Les marchés de Toulouse (140 000 m<sup>2</sup>) et Aix/Marseille (126 400 m<sup>2</sup>) font de belles performances (+27% et +18%). Cette hausse globale est due principalement aux transactions de grandes surfaces qui ont tiré le marché vers le haut avec une augmentation de 35% par rapport à 2013. En effet, 25 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été réalisées en Régions représentant 20% des volumes commercialisés. On recense notamment les 25 500 m<sup>2</sup> de SAFRAN à Toulouse Blagnac, les 23 000 m<sup>2</sup> d'Amadeus à Villeneuve-Loubet (Alpes Maritimes) ou la Caisse d'Épargne pour 17 700 m<sup>2</sup> dans la tour Incity (Lyon Part-Dieu). Le classement des secteurs d'affaires en Régions montre que Toulouse Blagnac est en haut du podium avec 70 000 m<sup>2</sup> placés, devant Lille centre (65 000 m<sup>2</sup>). Lyon Gerland occupe la troisième place avec 58 000 m<sup>2</sup> et dépasse pour la première fois la Part-Dieu qui est à égalité avec Euroméditerranée (46 000 m<sup>2</sup>). L'offre à un an se stabilise à 2 460 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, le marché est à deux vitesses : le volume d'offres de seconde main poursuit sa tendance à la hausse (+4%), alors que l'offre neuve enregistre une baisse de -7%. La part de l'offre neuve est au plus bas depuis 2007, elle ne représente aujourd'hui que 27% de l'offre globale. Les valeurs locatives moyennes sont en hausse, que ce soit pour les biens neufs ou de seconde main. Cette tendance est toutefois à relativiser au regard de la progression du recours aux mesures d'accompagnement.

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

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

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des

questions Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Notre premier reporting sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable pour l'année 2013 est disponible sur le site [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

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

**La société de gestion  
BNP Paribas REIM France**

## LE POINT SUR ACCES VALEUR PIERRE

En valeur vénale, 71 % des actifs d'Accès Valeur Pierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



Retrouvez l'intégralité du rapport RSE et nos définitions sur [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*Votre SCPI Accès Valeur Pierre compte parmi les huit SCPI de la place de plus d'un milliard d'euros. Elle est née de la fusion intervenue en janvier 2012 de trois groupes de SCPI gérées par BNP Paribas REIM France. Le plan stratégique présenté alors visait à conforter le positionnement parisien du patrimoine, à l'adapter aux évolutions techniques et environnementales et à optimiser sa diversification locative (répartition des risques)*

**L'année 2014 aura fortement contribué à la réalisation de ces différents objectifs, dans un contexte économique et locatif toujours difficile :**

- Rajeunir le portefeuille pour maintenir une compétitivité technique et environnementale : trois chantiers de rénovation à haute performance environnementale – Boulogne Dôme, Levallois Marjolin et Nanterre Fontanot – ont été livrés au cours de l'exercice 2014. La valeur vénale de ces trois actifs représente quelque 60,65 M€ et leur potentiel locatif quelque 4,1 M€.



68, rue Marjolin - Levallois Perret (92)

- Pérenniser les revenus des sites à potentiel : parallèlement aux rénovations labellisées, des travaux de valorisation du patrimoine plus traditionnels ont également été réalisés : ravalement et changements des châssis au 43/45, avenue Kléber à Paris 16, au 45, rue Lafayette à Paris 9 ; travaux d'accessibilité au 1<sup>er</sup> étage et réécriture architecturale de la façade rez-de-chaussée au 79, rue de la Boétie à Paris 8.
- Arbitrer les actifs ne rentrant plus dans la stratégie de votre SCPI ou ayant atteint leur pic de performance : depuis la fusion, 24 actifs ont ainsi été arbitrés, pour un montant total de 90,8 M€.
- Consolider la position de votre SCPI sur les sites qui présentent tous les atouts pour rester très attractifs : votre SCPI s'est renforcée dans les opérations à Neuilly Charles de Gaulle et Paris Wagram, deux adresses tertiaires confirmées et louées à des locataires de renom.
- Diversifier le risque locatif : Accès Valeur Pierre détient 100 actifs, de manière directe et indirecte. Ils accueillent quelque 310 locataires exerçant dans toutes les branches d'activité financière, économique et de services, lui assurant aujourd'hui une répartition satisfaisante des risques locatifs.

Par ailleurs, Accès Valeur Pierre aura procédé en 2014 à deux investissements pour environ 75 M€. Ils concernent, directement ou indirectement, deux actifs de bureaux à Paris 17 (avenue de Wagram) et Issy-les-Moulineaux, plus largement présentés dans la suite du présent rapport.

Pour les toutes prochaines années (2015 – 2018), votre société de gestion étudie en concertation avec votre Conseil de Surveillance la mise en place d'un nouveau plan stratégique. Il doit permettre à Accès Valeur Pierre, aux côtés des actifs existants dans le patrimoine, d'investir dans les nouveaux sites tertiaires et commerciaux porteurs, qui accompagnent les grands projets d'urbanisme et de développement économique de demain – le Grand Paris en est une illustration – dans le respect des règles de prudence et l'objectif de la résilience de la performance du fond.

Ces investissements pourront s'effectuer grâce aux produits des cessions futures, bien sûr, mais aussi en ayant recours aux capacités d'endettement de votre SCPI, peu utilisées jusqu'à présent. Les conditions actuelles de financement bancaire plaident incontestablement pour un usage, certes raisonné, mais plus ambitieux de ces capacités. L'optimisation de l'emploi des capitaux disponibles passe aujourd'hui, dans le contexte des taux, par la mise en place d'une politique rigoureuse de surinvestissement quasi permanent.

Ces perspectives seront le point de départ d'un nouveau développement de votre société, appuyé à moyen terme, le cas échéant, par une réouverture de son capital.

Pour mémoire, les assemblées générales ordinaire et extraordinaire réunies en 2014 ont approuvé des modifications des statuts de votre SCPI, en relation principalement avec la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI.

En application de ces décisions, BNP Paribas Securities Services a été nommé en qualité de dépositaire et a mis en œuvre ses missions.

Par ailleurs, votre SCPI a usé de la possibilité qui lui a été donnée de procéder à des acquisitions indirectes, à travers l'investissement dans l'immeuble Bords de Seine II à Issy-les-Moulineaux, développé dans la suite du rapport.



43-45, avenue Kléber - Paris (75)

“*Votre SCPI a réalisé deux investissements au cours de l'exercice 2014, pour un rendement moyen acte en main de 5,4%.*”

## LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Votre SCPI a réalisé deux investissements au cours de l'exercice 2014, pour un rendement moyen acte en main de 5,4%.

Le premier s'inscrit dans la stratégie de votre SCPI de se renforcer dans les ensembles immobiliers tertiaires dans lesquels elle est déjà investie et qui présentent des caractéristiques intéressantes par la qualité de leur localisation, la visibilité des constructions et leur capacité d'évolution technique et environnementale. Ce premier achat consiste en 1 327 m<sup>2</sup> complémentaires de bureaux au 31/37, avenue de Wagram à Paris 17. Il a été financé en fonds propres. Le plateau est loué à EDF, déjà locataire de votre SCPI à cette adresse. Accès Valeur Pierre représente désormais 85% de la copropriété.

La deuxième acquisition a été rendue possible par les propositions de modernisation des règles de gestion des SCPI que vous avez approuvées lors de la dernière assemblée générale. Toujours dans le cadre d'une démarche non spéculative et sécurisée, votre SCPI a maintenant la faculté de procéder à des acquisitions indirectes, via par exemple la détention de titres de participation de sociétés de personnes (SCI, OPCI,...).

C'est ainsi que votre SCPI détient, aux côtés de deux autres fonds gérés par BNP Paribas REIM France, le Bord de Seine II, immeuble de bureau récent de 19 400 m<sup>2</sup> situé à Issy-les-Moulineaux, loué au groupe Banque Postale avec un bail long.

L'acquisition a été réalisée selon ces modalités prévues dans les nouvelles dispositions statutaires des SCPI, leur permettant des achats indirects (achat de la société détenant l'actif immobilier). Accès Valeur Pierre est investisseur dans cette opération à hauteur de 41,45%, ce qui représente un investissement de 60,75 M€ et environ 8 040 m<sup>2</sup>.

Les revenus issus de l'actif Bord de Seine II à Issy-les-Moulineaux auront un caractère financier. Cet investissement a été intégralement financé par un crédit bancaire, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- durée : 36 mois,
- remboursement anticipé possible sans pénalité
- Taux Euribor 3 mois moyen mensuel +1%

Les cessions intervenues en décembre 2014 (rue Joubert à Paris 9) et à intervenir dans les premières semaines de 2015 (rue de Clichy à Paris 9) permettront très vite un premier remboursement partiel de ce prêt, à hauteur d'environ 30 M€.



1/3, rue du passeur de Boulogne - Issy les Moulineaux (92)

## INVESTISSEMENTS

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net acheteur
Paris (17) 31-37, avenue de Wagram	1 327	Bureaux	14,5 M€
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS DIRECTES</b>	<b>1 327</b>		<b>14,5 M€</b>
Issy-Les-Moulineaux (92) 1/3, rue du Passeur de Boulogne <i>*quote-part de la SCPI ACCES Valeur Pierre, soit 41,45% de la surface totale</i>	8 040*	Bureaux	60,75 M€
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS INDIRECTES</b>	<b>8 040</b>		<b>60,75 M€</b>
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS</b>	<b>9 367</b>		<b>75,25 M€</b>

## CESSIONS

Huit actifs ont été cédés en 2014, précisés dans la liste ci-dessous. Ces actifs étaient loués à 100 %, partiellement loués ou intégralement vacants. Le prix total de ces cessions s'élève à 36,6 M€. Il peut être comparé à la valeur vénale de ces mêmes actifs au 31 décembre 2013 : 34,6 M€.

Ces cessions répondent à des objectifs précis : conserver en portefeuille les actifs que cible la stratégie de votre SCPI, par la profondeur de leur marché, la qualité de leur localisation, leur adaptabilité locative et technique et leur contribution à la résilience de la performance du fond. Les autres actifs, minoritaires, sont mis en vente lorsque leur situation locative, technique, juridique et fiscale permet d'optimiser leur prix de vente sur leurs marchés respectifs.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur
Saint-Germain-en-Laye (78) 12, rue De La Salle	661	Bureaux	2,7 M€
Paris (13) 58, rue Dessous Des Berges	2 051	Bureaux	6,8 M€
Velizy Villacoublay (78) 30, avenue de L'Europe	1 385	Activités	1,8 M€
Paris (08) 48, avenue Marceau	236	Bureaux	2,1 M€
Boulogne Billancourt (92) 126, avenue Victor Hugo	154	Commerces	2,8 M€
Paris (14) Heron Building 66, avenue du Maine	2 119	Bureaux	11 M€
Paris (08) 5, rue Frédéric Bastiat	241	Bureaux	1,9 M€
Paris (09) 29, rue Joubert	1 195	Bureaux	7,5 M€
<b>TOTAL DES CESSIONS</b>			<b>36,6 M€</b>

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2014 EN % DES VALEURS VÉNALES HORS PARTICIPATIONS INDIRECTES)

Hors participation indirectes, la SCPI déteint désormais un patrimoine investi à hauteur de 91% en bureaux, dont plus de la moitié à Paris intra-muros.

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activité	Entrepôts	Total
Paris	50,98 %	2,98 %	-	-	<b>53,96 %</b>
Région Parisienne	37,94 %	0,15 %	0,85 %	0,89 %	<b>39,83 %</b>
Province	1,86 %	4,35 %	-	-	<b>6,21 %</b>
<b>Total</b>	<b>90,78 %</b>	<b>7,48 %</b>	<b>0,85 %</b>	<b>0,89 %</b>	<b>100 %</b>

À périmètre constant,  
la valeur vénale  
d'Accès Valeur Pierre  
a progressé de

**1,52%**

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

À périmètre constant, la valeur vénale Accès Valeur Pierre a progressé de 1,52%. Deux tendances principales du marché ont guidé le travail des experts immobiliers : le mouvement baissier des valeurs locatives de marché (VLM) d'une part, la contraction des taux de rendement ou de capitalisation, d'autre part. Leurs effets sur les valeurs vénales se sont plus ou moins neutralisés. Plus ponctuellement, les actifs dont les travaux de rénovation se sont achevés sur l'exercice 2014 se sont appréciés plus nettement. Il en va ainsi de Levallois Marjolin (+4%), Nanterre Fontanot (+16%). De même, les immeubles acquis en état futur d'achèvement et livrés au cours de l'exercice ont vu mécaniquement leur valeur vénale augmenter significativement : Boulogne rue du Dôme (+31,4%), l'extension du Centre Commercial de Bordeaux Mérignac (+11,8%).

En effet, la SCPI Accès Valeur Pierre détient 15% du centre commercial de Bordeaux Mérignac aux côtés de deux co-investisseurs. Ce centre a bénéficié d'une extension de sa galerie marchande, de la création de parkings en silo à l'extérieur du centre pour augmenter sa capacité d'accueil et d'une rénovation complète de la galerie. Le centre accueille désormais plus de 120 enseignes, parmi lesquelles on peut citer *H&M*, *Zara*, *Lacoste*, *Guess*, *Foot Locker*, etc.



Merignac Soleil - Bordeaux Merignac (33)

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, et notamment la participation détenue par la SCPI dans l'actif Bords de Seine II à Issy-les-Moulineaux, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

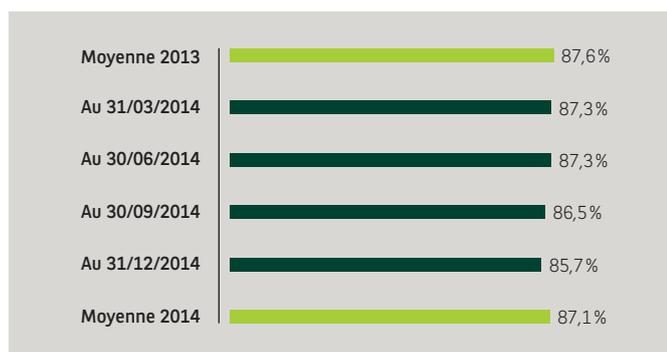
	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2014 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation par part
Valeur de réalisation	1 262 340	538,46	1 262 414	538,49	NS
Valeur de reconstitution	1 523 189	649,73	1 536 241	655,30	0,86 %

## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

(EN % DES LOYERS, Y COMPRIS PARTICIPATIONS INDIRECTES)

Le taux d'occupation financier moyen de votre SCPI sur l'exercice, autour de 87%, a peu varié par rapport à 2013. Dans un climat économique toujours difficile, le marché locatif aura été favorable aux locataires. Les efforts commerciaux sont importants (franchises de loyer, loyer à paliers, participation aux travaux d'aménagement du preneur...). Un signal fort peut cependant nous porter à un optimisme mesuré : le volume de bureaux loués en 2014 sur l'Île-de-France a progressé de près de 13% par rapport à l'exercice précédent. Certes la performance reste en deçà de la moyenne de ces dix dernières années, mais elle pourrait marquer un premier infléchissement des efforts commerciaux consentis à ce jour.



### PRINCIPAUX CONGÉS DE 2014

Les principaux congés représentent en loyer annuel 3 255 K€. Suite à la libération par Altédia des surfaces du 20-22, rue de Clichy, le site sera cédé en l'état au cours du premier trimestre 2015.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
Paris (09) 20-22, rue de Clichy	3 683	Bureaux	ALTEDIA
Paris (12) 31, rue des Colonnes du Trone	1 243	Bureaux	FAPES DIFFUSION
La Défense (92) 100, terrasse Boieldieu	1 028	Bureaux	EGENCIA EUROPE
Paris (17) 31-37, avenue de Wagram	1 040	Bureaux	GORDON- CHOISY

### PRINCIPALES RELOCATIONS EN 2014

Les principales relocations représentent en loyer annuel 2 555 K€. Parmi ces relocations, citons la prise à bail des surfaces du 43/47, avenue de la Grande Armée, site ayant fait l'objet à la fois d'un ravalement et d'une rénovation des plateaux. Par ailleurs, suite au départ du locataire Gordon Choisy au 31-37, avenue Wagram Paris (17), EDF a pris à bail ces surfaces et continue à s'étendre dans ce bâtiment.

Fapes Diffusion, après négociation d'un nouveau bail, s'est maintenu dans les locaux des Colonnes du Trône à Paris 12.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
Paris (16) 43/47, avenue de la Grande Armée	921	Bureaux	KEOPS
Velizy Villacoublay (78) 1, rue du Petit-Clamart	2 579	Bureaux	OSIATIS FRANCE
Paris (12) 31, rue des Colonnes du Trône	1 243	Bureaux	FAPES DIFFUSION
Paris (16) 55, avenue Kléber	485	Bureaux	PRAMEX
Paris (13) 13-31, quai Panhard et Levassor	550	Bureaux	FAFIEC
Paris (16) 55, avenue Kléber	610	Bureaux	PANHARD & ASSOCIES
Paris (17) 31-37, avenue de Wagram	1 040	Bureaux	EDF

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2014

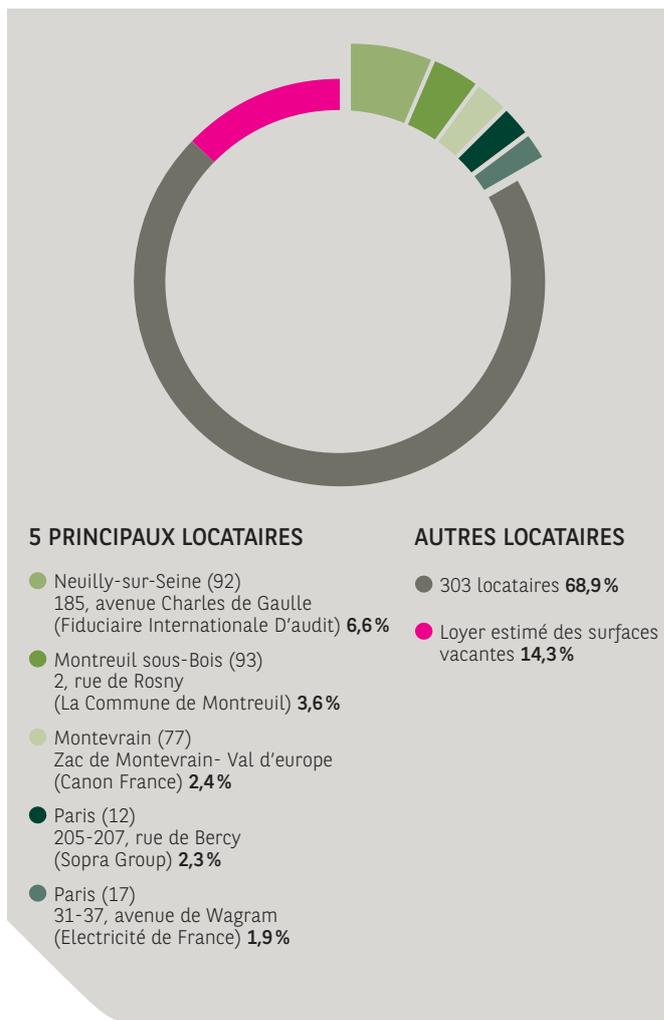
Les principaux renouvellements représentent en loyer annuel 238 K€

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
Levallois Perret (92) 105, avenue Jules Guesde	296	Bureaux	UFIFRANCE PATRIMOINE
Saint-Germain-en-Laye (78) 95, rue Pereire	180	Bureaux	NEXYAD
Neuilly-sur-Seine (92) 31, rue des Poissonniers	138	Bureaux	DIRIGEANTS ET INVESTISSEURS
Toulouse (31) 10, place Alphonse Jourdain	366	Bureaux	LAGARDERE METROPOLES

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31/12/2014)

Le poids des 5 principaux locataires (16,8%) est stable par rapport à 2013 (16,4 %); le locataire le plus important représente 6,6% des revenus du patrimoine, il se détache assez significativement des suivants. Son poids dans le portefeuille d'Accès Valeur Pierre s'est un peu renforcé avec l'acquisition en 2012 de bureaux supplémentaires à la même adresse, loué par ce locataire. L'ensemble immobilier est de qualité, en façade sur l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly. Le locataire y a installé son siège social.

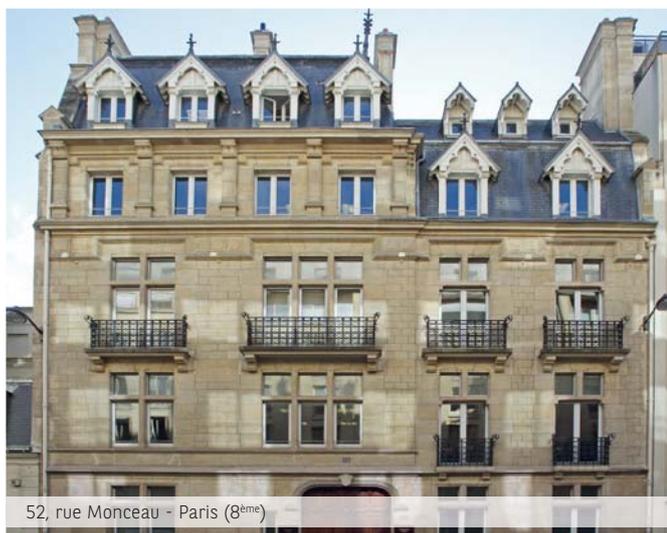
Avec quelques 300 locataires, le risque locatif est correctement maîtrisé.



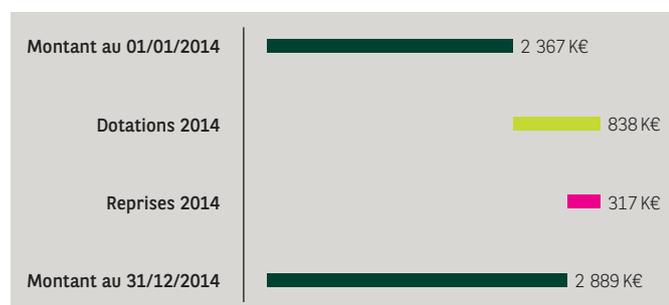
## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)

Les provisions pour créances douteuses à fin 2014 s'élèvent à 2,9 M€. Cette légère augmentation s'explique en partie par le contentieux né sur l'actif situé au 43-45, avenue Kléber à Paris, pour lequel une procédure est en cours. A noter, le contentieux sur l'immeuble situé au 52, rue Monceau à Paris est en cours de résolution par conciliation. La SCPI devrait a priori récupérer plus de 70% de sa créance.



Le montant des reprises de l'exercice 2014 est composé des passages en pertes à hauteur de 225 661 € et des recouvrements pour un montant de 90 890 €.



### PRINCIPAUX CONTENTIEUX

Immeuble	Montant provisionné	Commentaires
Paris (17) 33, avenue de Wagram	1 043 241 €	Départ du locataire en impayés en 2010, la Cour de Cassation a confirmé l'arrêt rendu par la Cour d'Appel, en faveur de la SCPI. La créance a été inscrite au passif de la société en cours de liquidation
Paris (08) 52, rue Monceau	404 412 €	Suite aux plaintes de dysfonctionnement technique à l'origine du contentieux, une conciliation ordonnée par le Magistrat au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014 est en voie de finalisation via un protocole entre la SCPI et le locataire en place
Paris (16) 43-45, avenue Kléber	240 324 €	Procédure judiciaire en cours, le locataire en place conteste des travaux qui lui ont été refacturés

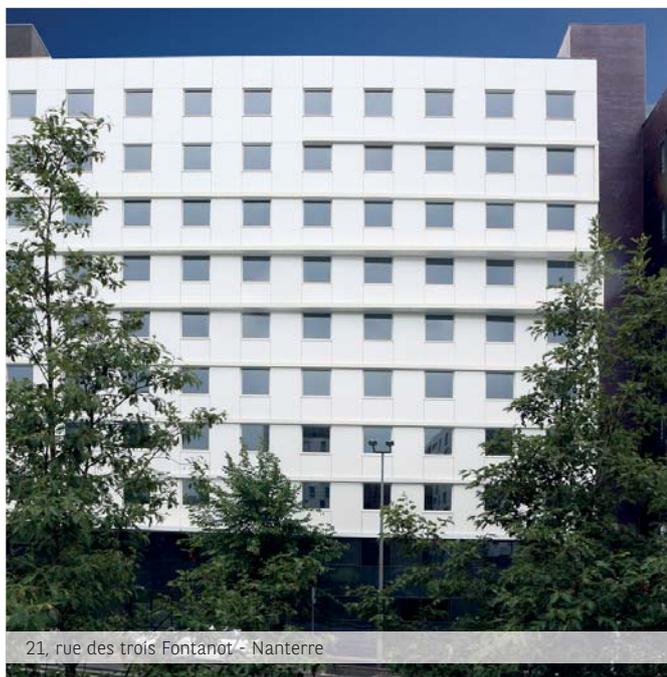
# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LES TRAVAUX

En 2014, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 7,988 M€. Les dépenses ont principalement consisté en une restructuration lourde avec obtention d'un label environnemental des immeubles de Nanterre Trois Fontanot et Levallois Marjolin, mais également plusieurs mises en état de plateaux de bureaux et de parties communes (hall, façade), tels que repris ci-après :

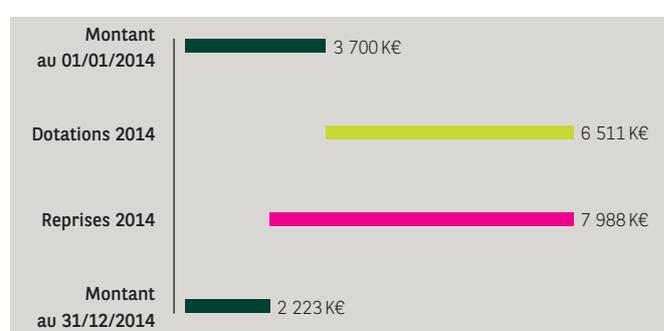
### PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE

Immeuble	Montant	Nature
Nanterre (92) 21, rue des Trois Fontanot	2,2 M€	Restructuration complète et obtention d'un label environnemental, travaux conduits sur 2013-2014
Levallois Perret (92) 68, rue Marjolin	1,3 M€	Restructuration complète et obtention d'un label environnemental, travaux conduits sur 2013-2014
Levallois Perret (92) 105, rue Jules Guesde	0,5 M€	Rénovation et climatisation des plateaux vacants et du hall de l'immeuble
Tours (37) 2, avenue Eugène Gouin	0,4 M€	Rénovation de l'immeuble suite à un accord transactionnel avec le locataire EDF
Paris (16) 43-47, avenue de la Grande Armée	0,4 M€	Rénovation des plateaux vacants et reprise de la façade



Ces travaux ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes et sur la dotation de l'exercice (6,5 M€ en 2014, correspondant à un taux de 6% des loyers facturés auxquels s'est ajoutée une provision exceptionnelle pour financer les travaux d'amélioration énergétique de 1,97 M€ en 2014).

### PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le taux d'occupation financier moyen de votre SCPI sur l'exercice 2014 aura donc peu varié par rapport à 2013, autour de 87%, mais les actions de rénovation et de « verdissement » conduites ces derniers trimestres par votre société de gestion sur les actifs produiront leurs fruits. Les sites de Levallois, Nanterre et Boulogne sont en commercialisation active.

Par ailleurs les prévisions d'évolution des indices servant au calcul des indexations de loyers sont très proches de zéro.

Dans ce contexte, la société de gestion a présenté au Conseil de Surveillance de fin d'année ses anticipations en matière de résultat, avec un réajustement à la baisse probable sur les prochains trimestres.

Le résultat net de l'exercice 2014 s'est élevé à 56 046 512€ (23,91€ par part), contre 60 755 735€ au titre de l'exercice précédent (25,92€ par part). Dans ce contexte, il a été distribué 25,20€ par part aux associés, dont 1,29€ prélevé sur le report à nouveau.

### DISTRIBUTION 2014 (par part)

**25,20 €**

### DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

**0,1456 €**

### PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (par part - 15,5 %)

**0,0225 €**

### PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR\* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX (PAR PART - 39,5 %)

**0,0575 €**

*\* Sauf cas de dispense justifié*

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2014 (NOMINAL DE LA PART : 229 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
536 855 921 €	2 344 349 parts	28 801

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2014

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
55 362	447 €

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2014

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)
4 607	0,20%	0,10%

Le prix d'exécution moyen par part est passé de 433 € en 2013 à 447 € en 2014, soit une augmentation de 3,3%.

Le prix d'exécution fin 2014 s'établit à 450,82 € en amélioration de 3,6% par rapport à fin 2013.

Même si le nombre de parts échangées en 2014 est inférieur à celui de 2013, le volume des échanges représente 2,4% du nombre de parts en capital, ce qui illustre toujours une bonne activité sur le marché.

## 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 Alliance					
2010	24 280	2,1	NS	547	451 770 €
2011	18 622	1,6	NS	0	355 454 €
Accès Valeur Pierre					
2012	35 640	1,5	NS	9 265	579 521 €
2013	60 500	2,9	NS	6 666	1 077 830 €
2014	55 362	2,4	NS	4 607	1 034 363 €

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	Valeur Pierre Alliance		Accès Valeur Pierre		
	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	451€	470€	470€*	430€	435€
Prix d'exécution moyen annuel	475€	480€	441€	433€	447€
Prix acheteur moyen correspondant	522€	527€	484€	475€	491€
Dividende versé au titre de l'année	28€**	26,40€**	26,40€***	25,50€	25,20€
Rentabilité de la part en %****	5,4%	5,0%	5,5%	5,4%	5,13%
Report à nouveau cumulé par part	7,76€	7,61€	7,34€	7,75€	6,46€

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

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

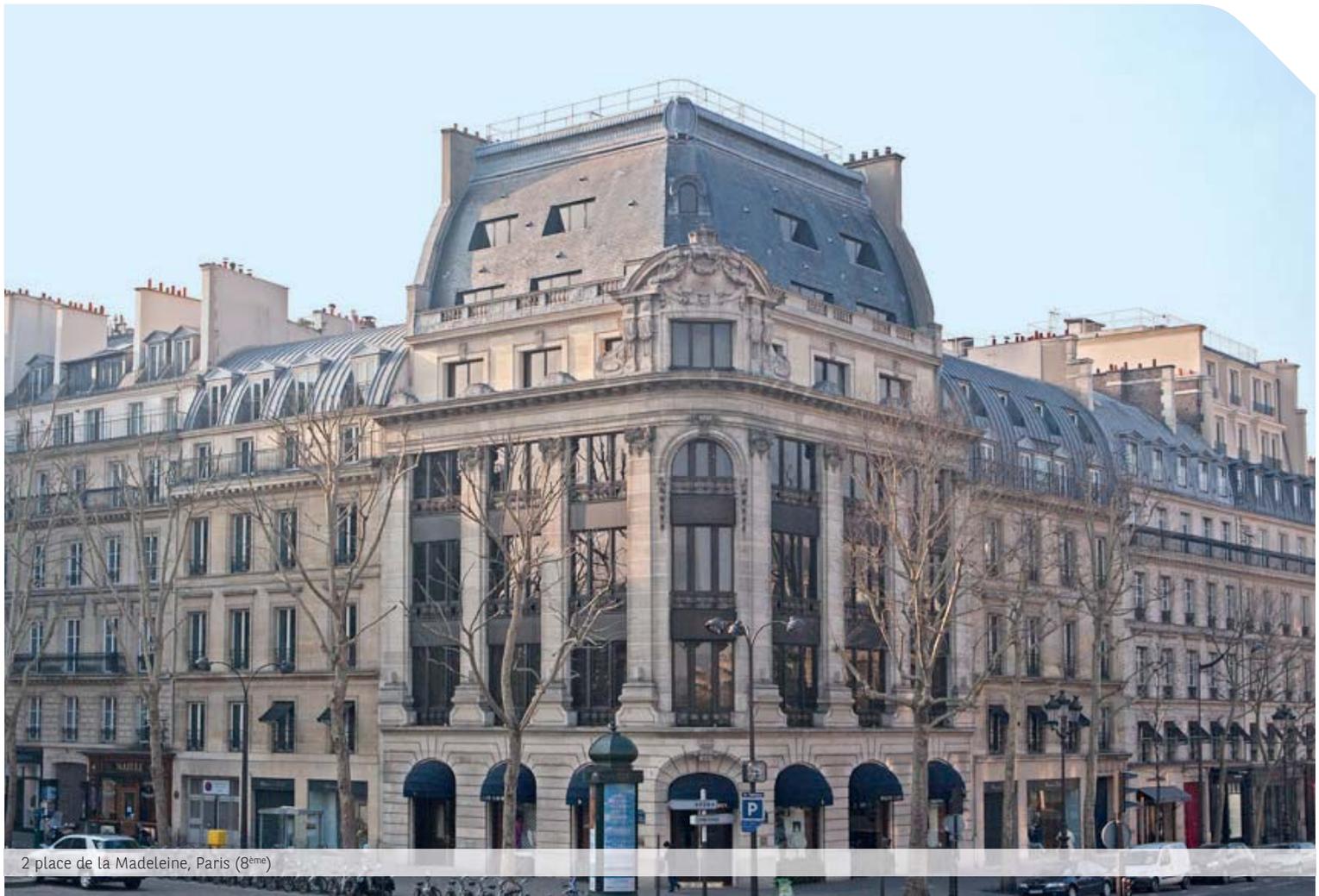
\*\*\*Des distributions complémentaires ont été versées le 18 janvier 2012 dans le cadre de la fusion.

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

- Nomination des membres du conseil de surveillance : les mandats des 15 membres composant le conseil arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.
- Distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, pour un montant de 2,00€ par part.



2 place de la Madeleine, Paris (8<sup>ème</sup>)



66 avenue du Maine, Paris (14<sup>ème</sup>)

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en Euro H.T.)

Année	EXERCICE 2010	% du total des revenus	EXERCICE 2011	% du total des revenus	EXERCICE 2012	% du total des revenus	EXERCICE 2013	% du total des revenus	EXERCICE 2014	% du total des revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	34,08	98,67%	33,84	99,13%	35,67	100,29%	35,18	100,50%	32,91	100,21%
Produits financiers avant prélèvement	0,46	1,33%	0,30	0,87%	-0,10	-0,29%	-0,18	-0,50%	-0,07	-0,21%
<b>Total revenus</b>	<b>34,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>32,84</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	3,47	10,05%	3,50	10,25%	3,40	9,57%	3,34	9,53%	3,19	9,72%
Autres frais de gestion	1,35	3,91%	1,36	4,00%	1,80	5,05%	1,92	5,48%	1,76	5,35%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,27	6,57%	3,34	9,79%	3,79	10,66%	3,98	11,39%	3,46	10,55%
Charges locatives non récupérées	1,44	4,17%	0,99	2,91%	0,73	2,06%	1,07	3,05%	0,84	2,57%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>8,53</b>	<b>24,70%</b>	<b>9,20</b>	<b>26,95%</b>	<b>9,73</b>	<b>27,34%</b>	<b>10,31</b>	<b>29,45%</b>	<b>9,25</b>	<b>28,19%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
patrimoine										
autres		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
<b>Provisions nettes</b>										
pour travaux	-0,23	-0,66%	-1,32	-3,87%	-0,79	-2,21%	-1,07	-3,04%	-0,63	-1,92%
Autres <sup>(1)</sup>	-0,36	-1,05%	0,01	0,02%	0,29	0,82%	-0,16	-0,46%	0,31	0,96%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,59</b>	<b>-1,71%</b>	<b>-1,31</b>	<b>-3,85%</b>	<b>-0,49</b>	<b>-1,39%</b>	<b>-1,23</b>	<b>-3,50%</b>	<b>-0,32</b>	<b>-0,96%</b>
<b>Total charges</b>	<b>7,94</b>	<b>22,99%</b>	<b>7,89</b>	<b>23,10%</b>	<b>9,23</b>	<b>25,95%</b>	<b>9,08</b>	<b>25,95%</b>	<b>8,93</b>	<b>27,23%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>26,60</b>	<b>77,01%</b>	<b>26,25</b>	<b>76,90%</b>	<b>26,34</b>	<b>74,05%</b>	<b>25,92</b>	<b>74,05%</b>	<b>23,91</b>	<b>72,77%</b>
Variation du report à nouveau	-1,40	-4,05%	-0,15	-0,43%	-0,06	-0,18%	0,42	1,19%	-1,29	-3,94%
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	1,60	-	1,60	-	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus distribués</b>										
<b>avant prélèvement</b>	<b>28,00</b>	<b>81,06%</b>	<b>26,40</b>	<b>77,33%</b>	<b>26,40</b>	<b>74,23%</b>	<b>25,50</b>	<b>72,86%</b>	<b>25,20</b>	<b>76,71%</b>
<b>après prélèvement</b>	<b>27,87</b>	<b>80,67%</b>	<b>26,30</b>	<b>77,04%</b>	<b>26,37</b>	<b>74,12%</b>	<b>25,47</b>	<b>72,77%</b>	<b>25,14</b>	<b>76,56%</b>

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

Pour les exercices 2012 à 2014 la comparaison avec les exercices 2010 et 2011 n'est pas significative, compte tenu des opérations de fusion.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2104 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en Euro)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2014	1 245 143,29	173 070,72	558 171,50	329 364,57	184 536,50
	2013	1 605 761,27	268 347,03	382 634,81	954 779,43	0,00
Dettes litigieuses	2014	0,00				
	2013	0,00				
<b>Total</b>	<b>2014</b>	<b>1 245 143,29</b>	<b>173 070,72</b>	<b>558 171,50</b>	<b>329 364,57</b>	<b>184 536,50</b>
	<b>2013</b>	<b>1 605 761,27</b>	<b>268 347,03</b>	<b>382 634,81</b>	<b>954 779,43</b>	<b>0,00</b>

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2014 (en Euro)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)		
VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES		1 184 720 348,24
VALEUR COMPTABLE DES PARTICIPATIONS		60 675 000,00
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS		-50 616 887,17
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		<b>1 194 778 461,07</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>509,64</b>
VALEUR DE REALISATION (résultant de l'expertise)		
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES (expertise)		1 254 024 578,00
VALEUR VÉNALE DES PARTICIPATIONS (expertise)		59 006 437,50
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS		-50 616 887,17
<b>VALEUR DE REALISATION</b>		<b>1 262 414 128,33</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>538,49</b>
VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)		
VALEUR DE REALISATION		1 262 414 128,33
<i>sur immeubles</i>		86 527 695,88
<i>sur titres</i>		2 950 321,88
FRAIS D'ACQUISITION		89 478 017,76
COMMISSION DE SOUSCRIPTION		184 348 929,01
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		<b>1 536 241 075,10</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>655,30</b>

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## EMPLOI DE FONDS (en Euro)

	TOTAL AU 31/12/2013	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31/12/2014
+ FONDS COLLECTES	602 068 821,89	0,00	602 068 821,89
- FRAIS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	-27 709 606,07	0,00	-27 709 606,07
+ PRIME DE FUSION	627 686 201,31	0,00	627 686 201,31
- FRAIS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME DE FUSION	-37 395 348,15	38 352,23	-37 356 995,92
- ACHATS + CESSIONS D'IMMEUBLES (DIRECTS OU INDIRECTS)	-1 188 647 452,54	-44 485 663,19	-1 233 133 115,73
+ +/- VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	15 695 443,98	-769 888,26	14 925 555,72
- AGENCEMENTS	-10 386 438,55	-4 098 447,94	-14 484 886,49
<b>SOLDE</b>	<b>-18 688 378,13</b>	<b>-49 315 647,16</b>	<b>-68 004 025,29</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2014, votre Conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'assister et de surveiller les opérations effectuées par la société de gestion, conformément au mandat que vous lui avez confié. La société de gestion a mis à sa disposition tous les documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle.

## LA STRATÉGIE DE NOTRE SCPI

Le marché immobilier dans son ensemble est soumis à des évolutions très rapides. Votre Conseil, en étroite collaboration avec la société de gestion, est particulièrement attaché à la réponse que nous pouvons apporter aux nouveaux enjeux.

L'un des principaux enjeux concerne la prise en compte des contraintes environnementales dans toutes les opérations, et le « verdissement » de notre patrimoine.

Dans ce domaine, notre SCPI a réalisé la transformation de trois immeubles (Boulogne, rue du Dôme - Levallois-Perret, rue Marjolin - Nanterre, rue des Trois Fontanot), soit environ 5% du patrimoine de la SCPI et obtenu pour ces derniers des labels HQE et BBC. Votre Conseil s'est informé en permanence du bon déroulement de ces opérations et de leur aboutissement.

Le second enjeu concerne la modernisation de la gestion de la SCPI avec la mise en place de la nouvelle réglementation AIFM. Notre assemblée a décidé en 2014 la modification de nos statuts pour qu'ils soient en conformité avec cette réglementation. Votre Conseil en a surveillé la mise en application.

Outre les aspects administratifs, votre Conseil a suivi les nouvelles possibilités d'investissement offertes par cette réglementation. Il s'est informé et a discuté de l'impact de chaque opération.

Dans ce cadre, votre conseil a étudié avec attention tous les aspects de l'achat de 41% des parts d'une société immobilière pour l'acquisition d'un immeuble, l'immeuble Bord de Seine à Issy les Moulineaux.

Votre conseil, dans ses travaux, s'assure que le patrimoine est géré en respectant la stratégie qui a été définie et continue à soutenir la modernisation des emplacements de qualité et l'arbitrage d'immeubles plus anciens ne rentrant plus dans nos critères.

## LES VALEURS DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine à la fin de l'année 2014 ont fait ressortir une valeur de 1 254 024 578 €. A périmètre constant, la valeur vénale d'Accès Valeur Pierre a progressé de 1,52%.

Sur le marché secondaire, la valeur de la part a progressé de 3,4% en 2014, ce qui souligne l'attractivité de notre SCPI.

## LES RÉSULTATS 2014

Le taux d'occupation financier s'est maintenu autour de 87% toute cette année, comparable à celui de l'année précédente.

Les conditions du marché locatif toujours difficile et une indexation des loyers faible voir négative ont eu pour impact de diminuer le résultat distribuable à 23,91€ par part au lieu de 25,92€ par part en 2013.

A cela s'ajoute les travaux que nous avons mentionnés qui ont eu un impact négatif cette année, mais dont l'effet positif se fera sentir à moyen et long terme.

La distribution est restée proche de celle de l'année précédente : 25,20€ par part au lieu de 25,50€ par part en 2013, après prélèvement sur le report à nouveau de 1,29€ par part. Ce dernier s'élève ainsi à 6,46€/part (3,9 mois de distribution) au 31 décembre, montant tout à fait satisfaisant au regard des prévisions à trois ans des résultats d'exploitation.

Le résultat prévisionnel 2015 conduit à adapter le montant des prochains acomptes sur distribution à un niveau légèrement inférieur à ceux de 2014. C'est pourquoi il est proposé une résolution autorisant à distribuer, courant 2015, une partie de la plus-value sur cession d'actifs enregistrée dans les comptes (soit un montant de 2,00€ par part).

## LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

De même, le conseil de surveillance émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées et vous engage à les approuver.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'ensemble des quinze mandats des membres du Conseil arrive à échéance cette année.

Votre Conseil de surveillance

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 2014, sur :

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

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

### 1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### 2 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

- En ce qui concerne 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 la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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 24 avril 2015

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 2014

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes.

*Avec la société BNP Paribas CAPI :*

#### EMPRUNT

Le 8 décembre 2014, votre société a contracté un emprunt auprès de BNP Paribas CAPI dans le cadre de l'acquisition de 50 % des actions de la SPICAV Real Estate Acces Fund qui a une détention indirecte de 82,90 % de l'ensemble immobilier suivant :

- Immeuble sis ZAC Bords de Seine – 1/3, rue du Passeur de Boulogne à Issy-les-Moulineaux (92)
- Objet : Acquisition de 50 % des actions de la SPICAV Real Estate Acces Fund
- Capital emprunté : 60 000 000 €
- Capital débloqué : 60 000 000 €
- Taux : Euribor 3 Mois Moyen Mensuel majoré d'une marge de 1 %
- Durée : 36 mois

Au 31 décembre 2014, les intérêts supportés par votre société au titre de cet emprunt s'élevaient à 43 242,00 € ; le capital restant dû était de 60 000 000 €.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

*Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 17 des statuts :*

#### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2014.

#### COMMISSION DE GESTION

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société.

Le taux de cette rémunération est fixé à 9 % hors taxes au maximum.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2014, un montant de 7 472 928,61 € hors taxes, majoré de 10 206,21 € de T.V.A. non récupérable.

### COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2014, un montant de 912 125,00 € hors taxes.

*Avec la société BNP Paribas :*

#### EMPRUNT

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

- Immeuble sis 21, rue des Trois Fontanot à Nanterre (92)
- Objet : Financement à hauteur de 40 % du prix d'acquisition droit inclus
- Capital emprunté : 7 286 000 €
- Capital débloqué : 7 286 000 €
- Taux : 5,50 %
- Durée : 84 mois

Au 31 décembre 2014, les intérêts supportés par votre société au titre de cet emprunt s'élevaient à 96 461,97 € ; le capital restant dû était de 1 218 913,54 €.

Paris La Défense, le 24 avril 2015

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ÉTAT DU PATRIMOINE (en Euro)

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>1 186 943 002,22</b>	<b>1 254 024 578,00</b>	<b>1 199 033 891,09</b>	<b>1 259 132 530,00</b>
Terrains et constructions locatives	1 172 422 060,86	1 254 024 578,00	1 167 508 217,77	1 240 360 861,00
Améliorations et agencements	14 484 886,49	0,00	10 386 438,55	0,00
Immobilisations en cours	36 054,87	0,00	21 139 234,77	18 771 669,00
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-2 222 653,98</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 700 003,49</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 222 653,98	0,00	-3 700 003,49	0,00
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Titres, parts et actions des entités contrôlées	60 675 000,00	59 006 437,50	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 245 395 348,24</b>	<b>1 313 031 015,50</b>	<b>1 195 333 887,60</b>	<b>1 259 132 530,00</b>
<b>TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES</b>				
TITRES, PARTS, ACT. ET CREANCES RATT. STES N.C.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>727 370,44</b>	<b>727 370,44</b>	<b>745 375,95</b>	<b>745 375,95</b>
Immobilisations financières	727 370,44	727 370,44	745 375,95	745 375,95
<b>CRÉANCES</b>	<b>32 778 637,41</b>	<b>32 778 637,41</b>	<b>33 833 085,84</b>	<b>33 833 085,84</b>
Locataires et comptes rattachés	5 545 158,62	5 545 158,62	5 087 123,65	5 087 123,65
Locataires douteux	3 960 785,19	3 960 785,19	3 103 449,89	3 103 449,89
Dépréciations des créances douteuses	-2 889 116,15	-2 889 116,15	-2 367 313,69	-2 367 313,69
<i>Autres créances</i>	<i>26 161 809,75</i>	<i>26 161 809,75</i>	<i>28 009 825,99</i>	<i>28 009 825,99</i>
Fournisseurs débiteurs	571 192,22	571 192,22	408 065,95	408 065,95
Fournisseurs avoirs à recevoir	19 091,73	19 091,73	47 247,93	47 247,93
Associés, opérations sur capital	7 509,87	7 509,87	7 509,87	7 509,87
Créances fiscales	2 464 516,95	2 464 516,95	2 892 496,10	2 892 496,10
Débiteurs divers	23 212 986,76	23 212 986,76	24 778 208,55	24 778 208,55
Dépréciations des créances diverses	-113 487,78	-113 487,78	-123 702,41	-123 702,41
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>49 467 694,50</b>	<b>49 467 694,50</b>	<b>58 009 473,28</b>	<b>58 009 473,28</b>
Valeurs mobilières de placement	45 900 000,00	45 900 000,00	48 850 000,00	48 850 000,00
Autres disponibilités	3 567 694,50	3 567 694,50	9 159 473,28	9 159 473,28

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>DETTES</b>	<b>-133 291 930,80</b>	<b>-133 291 930,80</b>	<b>-89 535 376,88</b>	<b>-89 535 376,88</b>
Dettes financières	-79 221 616,17	-79 221 616,17	-38 177 334,42	-38 177 334,42
Dettes d'exploitation	-1 582 890,88	-1 582 890,88	-1 654 301,36	-1 654 301,36
<i>Dettes diverses</i>	<i>-52 487 423,75</i>	<i>-52 487 423,75</i>	<i>-49 703 741,10</i>	<i>-49 703 741,10</i>
Dettes fiscales	-1 456 065,89	-1 456 065,89	-1 049 363,37	-1 049 363,37
Fournisseurs d'immobilisation	-883 544,31	-883 544,31	-291 285,90	-291 285,90
Locataires créditeurs	-10 148 602,39	-10 148 602,39	-4 669 567,34	-4 669 567,34
Associés, dividendes à payer	-16 340 630,96	-16 340 630,96	-15 832 817,05	-15 832 817,05
Créditeurs divers	-23 658 580,20	-23 658 580,20	-27 860 707,44	-27 860 707,44
<b>TOTAL</b>	<b>-50 318 228,45</b>	<b>-50 318 228,45</b>	<b>3 052 558,19</b>	<b>3 052 558,19</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	50 559,19	50 559,19	154 634,26	154 634,26
Produits constatés d'avance	-349 217,91	-349 217,91	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>-298 658,72</b>	<b>-298 658,72</b>	<b>154 634,26</b>	<b>154 634,26</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 194 778 461,07</b>		<b>1 198 541 080,05</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>1 262 414 128,33</b>		<b>1 262 339 722,45</b>	

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en Euro)

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>CAPITAL</b>	<b>536 855 921,00</b>			<b>536 855 921,00</b>
Capital souscrit	536 855 921,00			536 855 921,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>627 794 147,98</b>		<b>38 352,23</b>	<b>627 832 500,21</b>
Prime d'émission	65 212 900,89			65 212 900,89
Prime de fusion	627 686 201,31			627 686 201,31
Prélèvement sur prime de fusion	-37 395 348,15		38 352,23	-37 356 995,92
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>15 695 443,98</b>		<b>-769 888,26</b>	<b>14 925 555,72</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>23 248,47</b>			<b>23 248,47</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>17 197 482,79</b>	<b>974 835,83</b>		<b>18 172 318,62</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	60 755 735,33	-60 755 735,33	56 046 511,85	56 046 511,85
Acomptes sur distribution	-59 780 899,50	59 780 899,50	-59 077 594,80	-59 077 594,80
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 198 541 080,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 762 618,98</b>	<b>1 194 778 461,07</b>

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

CHARGES (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>32 755 024,14</b>	<b>32 390 498,76</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>17 979 255,14</b>	<b>16 310 412,32</b>
Primes d'assurance	157 438,87	178 594,87
Taxes foncières	3 544 260,80	3 647 525,37
Taxes sur les bureaux	2 351 931,68	2 534 545,54
Taxes locatives	934 611,44	979 803,69
Charges locatives	10 991 012,35	8 969 942,85
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>812 430,59</b>	<b>61 472,87</b>
Entretien réparations	111 392,52	22 066,93
Travaux refacturables	701 038,07	39 405,94
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>7 988 212,40</b>	<b>9 319 751,83</b>
Grosses réparations	7 988 212,40	9 319 751,83
<b>SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>2 042 639,15</b>	<b>2 574 832,66</b>
Loyer bail à construction	115 670,99	116 937,60
Charges locatives non récupérées	1 864 649,95	2 387 095,97
Primes d'assurance	62 318,21	70 799,09
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>1 605 976,30</b>	<b>1 593 385,49</b>
Commissions et honoraires	1 495 866,80	1 523 325,07
Frais de contentieux	84 569,50	70 060,42
Publicité, insertions	25 540,00	0,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>2 326 510,56</b>	<b>2 530 643,59</b>
Impôts fonciers	1 249 141,14	1 345 065,06
Taxes locatives	206 295,70	229 389,39
Taxes sur les bureaux	871 073,72	956 189,14
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>16 090 244,05</b>	<b>16 456 760,24</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>7 621 622,29</b>	<b>8 019 107,37</b>
Rémunération de la société de gestion	7 483 134,82	7 846 226,16
Honoraires	126 169,50	82 772,00
Frais d'actes	-96 944,97	-44,71
Services bancaires	99 164,22	78 464,62
Cotisations et contributions	10 098,72	11 689,30
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>525 631,00</b>	<b>411 682,00</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	525 631,00	411 682,00
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>566 956,97</b>	<b>688 232,40</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	279 703,08	271 576,04
Pertes sur créances irrécouvrables	225 661,15	382 866,24
Autres charges de gestion courante	61 592,74	33 790,12
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>		
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>7 376 033,79</b>	<b>7 337 738,47</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	838 353,89	455 560,53
Dotations aux dépréciations des créances diverses	26 817,01	60 594,61
Provisions pour grosses réparations	6 510 862,89	6 821 583,33

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>508 803,41</b>	<b>642 682,16</b>
Charges d'intérêt	508 803,41	642 682,16
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>72,46</b>	<b>160,00</b>
Charges exceptionnelles diverses	50,46	25,68
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	22,00	134,32
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>49 354 144,06</b>	<b>49 490 101,16</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>56 046 511,85</b>	<b>60 755 735,33</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>105 400 655,91</b>	<b>110 245 836,49</b>

## PRODUITS (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>95 557 262,73</b>	<b>98 808 861,83</b>
<b>LOYERS</b>	<b>75 647 714,90</b>	<b>80 826 387,74</b>
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>1 930 292,69</b>	<b>1 672 061,77</b>
Produits des activités annexes	1 895 387,30	1 545 740,88
Autres produits de gestion courante	34 905,39	126 320,89
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>6 053 631,35</b>	<b>6 360 665,78</b>
Primes d'assurance	157 438,87	178 594,87
Taxes foncières	3 544 260,80	3 647 525,37
Taxes sur les bureaux	2 351 931,68	2 534 545,54
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>11 925 623,79</b>	<b>9 949 746,54</b>
Taxes locatives	934 611,44	979 803,69
Charges locatives	10 991 012,35	8 969 942,85
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>9 226 688,23</b>	<b>11 183 849,70</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	7 988 212,40	9 319 751,83
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	316 551,43	1 022 918,80
Reprises sur dépréciations de créances diverses	37 031,64	168 806,67
Reprises sur provisions pour risques et charges	0,00	81 803,07
Transfert de charges	884 892,76	590 569,33
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>344 158,44</b>	<b>229 347,08</b>
Produit sur titres de créances négociables	291 295,52	228 432,79
Intérêts de comptes bancaires	52 862,92	914,29
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>272 546,51</b>	<b>23 777,88</b>
Produits exceptionnels divers	177 046,51	13 549,90
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	95 500,00	10 227,98
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>105 400 655,91</b>	<b>110 245 836,49</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>105 400 655,91</b>	<b>110 245 836,49</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI ACCES VALEUR PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2014

### 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, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

### ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

### PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

### CRÉANCES DOUTEUSES

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

### PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

### COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :

La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,80% au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014).

Le taux appliqué en 2014 est de 8,84%.

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

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

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

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié H.T. à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié H.T. suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci avant), une commission d'arbitrage de 1,75% H.T. du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25% H.T. de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% H.T. de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (en Euro)

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013	Augmentation, acquisitions, créations apports	« Virement de poste à poste (+ ou -) »	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions	1 165 010 802,70	14 237 816,87	25 861 436,13	36 149 937,10	1 168 960 118,60
Frais d'acquisitions	2 497 415,07	857 133,00	111 211,50	3 817,31	3 461 942,26
Agencements	10 386 438,55	4 101 627,11		3 179,17	14 484 886,49
Immobilisations en cours	21 139 234,77	4 869 467,73	-25 972 647,63		36 054,87
<b>Total</b>	<b>1 199 033 891,09</b>	<b>24 066 044,71</b>	<b>0,00</b>	<b>36 156 933,58</b>	<b>1 186 943 002,22</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>					
SPPICAV	0,00	60 675 000,00			60 675 000,00
Société civile immobilière	0,00				0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 675 000,00</b>
<b>Total général</b>	<b>1 199 033 891,09</b>	<b>84 741 044,71</b>	<b>0,00</b>	<b>36 156 933,58</b>	<b>1 247 618 002,22</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en Euro)

Désignation	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 090 269 250,70	1 138 384 578,00	1 087 378 004,33	1 132 237 530,00
Commerces	72 946 063,50	93 730 000,00	64 825 018,84	84 563 331,00
Entrepôts	10 631 633,15	11 200 000,00	10 631 633,15	11 050 000,00
Locaux d'activité	13 060 000,00	10 710 000,00	15 060 000,00	12 510 000,00
<b>Total</b>	<b>1 186 906 947,35</b>	<b>1 254 024 578,00</b>	<b>1 177 894 656,32</b>	<b>1 240 360 861,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux			13 485 176,50	14 000 000,00
Commerces	36 054,87	0,00	7 654 058,27	4 771 669,00
<b>Total</b>	<b>36 054,87</b>	<b>0,00</b>	<b>21 133 234,77</b>	<b>18 771 669,00</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>				
Bureaux	60 675 000,00	59 006 437,50		
<b>Total</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total général</b>	<b>1 247 618 002,22</b>	<b>1 313 031 015,50</b>	<b>1 199 033 891,09</b>	<b>1 259 132 530,00</b>

## AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES (en Euro)

Désignation	Au 31 décembre 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>SPPICAV REAL ACCESS FUND (606 750 actions)</b>		
Immeubles	50 590 986,82	48 858 919,44
Dettes		-492,98
Autres actifs		
Disponibilités	10 084 013,18	10 148 011,04
Autres passifs		
<b>Total</b>	<b>60 675 000,00</b>	<b>59 006 437,50</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES (en Euro)

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	Détail des dettes financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Fonds de roulement syndics	727 370,44	745 375,97	Emprunts contractés par la SCPI	65 765 133,53	23 829 771,48
			Dépôts de garantie versés	13 456 482,64	14 347 562,94
<b>Total</b>	<b>727 370,44</b>	<b>745 375,97</b>	<b>Total</b>	<b>79 221 616,17</b>	<b>38 177 334,42</b>

## ÉTAT DES EMPRUNTS (en Euro)

Désignation	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2014
Trois Fontanot Nanterre	BNP Paribas / 84 mois	01/11/2008	31/10/2015	5,50 %	7 286 000,00	7 286 000,00	1 218 913,54
« Opale » Montreuil	Crédit Agricole / 60 mois	20/11/2011	05/01/2016	3,30 %	4 500 000,00	4 500 000,00	4 500 000,00
SPPICAV REAF « Bords de Seine 2 » Issy les Mlx	BNP Paribas / 36 mois	08/12/2014	08/12/2017	Euribor <sup>(1)</sup> 3 mois moyen mensuel + 1 % <sup>(2)</sup>	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00
<b>Total des emprunts</b>							<b>65 718 913,54</b>
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2014							46 219,99
<b>Total général</b>							<b>65 765 133,53</b>

(1) Euribor : Euro interbank offered rate. 0,081 % au 31 décembre 2014

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

L'emprunt contracté auprès du LCL de 16 900 000,00 € qui avait normalement pour échéance le 30/09/2015 a été remboursé pour partie le 31/03/2014 à hauteur de 9 000 000,00 € et pour le solde le 30/09/2014.

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES (en Euro)

Détail des créances diverses	Au 31/12/2014	Détail des dettes diverses	Au 31/12/2014
Appels de charges syndics et ADB	21 596 301,17	Acomptes sur charges refacturées	21 596 301,17
Charges avancées en attente de remboursement	756 767,15	Compte d'attente « marché des parts »	718 882,45
Indivisaires en attente de remboursement	859 714,25	Indivisaires en attente de règlement	427 975,89
Charges avancées sur sinistres	204,19	Reversement property manager	420 607,70
Dépréciation des créances diverses	-113 487,78	Dépôts de garantie des locataires sortis	401 947,11
		Impôt sur plus-values à régulariser	37 809,67
		Créditeurs divers	55 056,21
<b>Total</b>	<b>23 099 498,98</b>	<b>Total</b>	<b>23 658 580,20</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### PRIME DE FUSION (en Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>627 686 201,31</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>	<b>627 686 201,31</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME DE FUSION (en Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>37 395 348,15</b>
Mouvements de l'exercice	-38 352,23
Remboursement par le notaire de frais de fusion VALEUR PIERRE UNION	-97 944,97
Différence d'estimation sur immobilisation en cours de Mérignac, ex ACCES PIERRE	59 592,74
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>	<b>37 356 995,92</b>

### VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES (en Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>15 695 443,98</b>
Cessions de l'exercice	-769 888,26
Régularisation cession 2012 Paris 8 <sup>ème</sup> 66 avenue des Champs-Élysées	660,00
Paris 13 <sup>ème</sup> 58 rue du Dessous-des-Berges	128 916,67
Saint Germain-en-Laye 12 rue de la Salle - 13 rue des Coches	341 702,33
Velizy avenue de l'Europe - Zone Industrielle	-294 166,66
Paris 8 <sup>ème</sup> 48 avenue Marceau	206 609,33
Paris 14 <sup>ème</sup> 66 avenue du Maine 7 <sup>ème</sup> étage	-1 219 874,10
Paris 14 <sup>ème</sup> 66 avenue du Maine 8 <sup>ème</sup> étage	-1 051 954,23
Boulogne-Billancourt 126 avenue Victor Hugo	1 237 695,07
Paris 8 <sup>ème</sup> 5 rue Frédéric Bastiat	71 883,33
Paris 9 <sup>ème</sup> 29 rue Joubert	-191 360,00
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>	<b>14 925 555,72</b>

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013 (en Euro)

Bénéfice net 2013	60 755 735,33
Report à nouveau 2012	17 197 482,79
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>77 953 218,12</b>
Dividende versé	-59 780 899,50
<b>Report à nouveau 2013</b>	<b>18 172 318,62</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (en Euro)

Détail des autres charges	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Frais de conseils et d'assemblées		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	212 919,28	176 490,98
Conseil de surveillance, remboursement de frais	14 841,80	28 058,68
Conseil de surveillance, assurance	4 692,00	4 026,38
Conseil de surveillance, jetons de présence	47 250,00	63 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	202 233,23	363 574,00
Non couvertes par des provisions	23 427,92	19 292,24
Autres charges de gestion courante		
Charges diverses de gestion courante	2 000,00	33 790,12
Différence d'estimation sur immobilisation en cours de Mérignac, ex ACCES PIERRE	59 592,74	0,00
<b>Total</b>	<b>566 956,97</b>	<b>688 232,40</b>

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	482 553,44	62 208,36
Indemnités de résiliation	0,00	931 470,03
Indemnités de remise en état	545 472,84	499 553,40
Travaux refacturés	701 038,07	39 405,94
Indemnités assurances	38 345,54	12 364,41
Intérêts de retard	3 562,82	738,74
Indemnités diverses	124 414,59	0,00
Autres produits de gestion courante		
Charges forfaitaires 2014 Saint-Herblain « Le Nadir »	1 601,57	26 656,68
Profits locataires	41,22	20 083,31
Dépôts de garantie qui n'ont pas pu être remboursés aux locataires partis depuis plus de cinq ans	0,00	72 877,91
Produits divers de gestion courante	33 262,60	6 702,99
<b>Total</b>	<b>1 930 292,69</b>	<b>1 672 061,77</b>

Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Commission et frais sur cessions d'actifs immobiliers	923 244,99	590 614,04
Remboursement par le notaire de frais de fusion VALEUR PIERRE ALLIANCE	0,00	-44,71
Différence d'estimation sur immobilisation en cours de Mérignac, ex ACCES PIERRE	59 592,74	0,00
Remboursement par le notaire de frais de fusion VALEUR PIERRE UNION	-97 944,97	0,00
<b>Total</b>	<b>884 892,76</b>	<b>590 569,33</b>

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits exceptionnels</b>		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	19 725,00	1 211,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	117 510,00	11 951,00
Dividendes prescrits	0,00	9 502,84
Rentrées sur créances amorties	0,00	372,73
Indemnité du Syndic sur cession de parties communes à PARIS 68, boulevard Saint Marcel 4, rue Scipion	39 791,90	0,00
Indemnité d'immobilisation suite à la défaillance d'un acquéreur sur le 126 avenue Victor Hugo à Boulogne	90 000,00	0,00
Indemnité diverse	5 500,00	0,00
Produits divers	19,61	740,31
	<b>272 546,51</b>	<b>23 777,88</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges diverses	72,46	160,00
	72,46	160,00
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>272 474,05</b>	<b>23 617,88</b>

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR (en Euro)

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	19 091,73	Intérêts courus sur emprunts	46 219,99
Créances locataires et comptes rattachés	848 061,91	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 433 660,26
Créances fiscales	24 139,00	Locataires avoirs à établir	583 480,45
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	46 207,97	Dettes fiscales	307 298,00
<b>Total</b>	<b>937 500,61</b>	<b>Total</b>	<b>2 370 658,70</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS (en Euro)

Désignation	Montant au 31 décembre 2013	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2014
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour grosses réparations	3 700 003,49	6 510 862,89		7 988 212,40	<b>2 222 653,98</b>
Dépréciation des créances clients	2 367 313,69	838 353,89	114 318,20	202 233,23	<b>2 889 116,15</b>
Dépréciation des créances diverses	123 702,41	26 817,01	18 811,04	18 220,60	<b>113 487,78</b>
<b>Total</b>	<b>6 191 019,59</b>	<b>7 376 033,79</b>	<b>133 129,24</b>	<b>8 208 666,23</b>	<b>5 225 257,91</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN (en Euro)

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
<b>Hypothèques</b>		<b>Promesses de ventes</b>	
Hypothèque non inscrite sur l'immeuble sis Henri Becquerel à Rueil Malmaison en faveur du Crédit Agricole, augmenté des accessoires, dans la limite de 10 % du prêt principal ainsi qu'une cession directe ou indirecte des polices d'assurances souscrites par les locataires.	4 500 000,00	Paris 9 <sup>ème</sup> 20-22 rue de Clichy	18 200 000,00
Hypothèque en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble en garantie, à hauteur de l'encours du prêt en principal augmentée de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires en faveur de BNP Paribas relatif à l'achat des actions de la SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND.		Puteaux Tour Arago 5/7 rue Bellini	1 100 000,00
		Noisy-le-Grand 2-4 rue du Centre, 1-3 rue du Rempart vente partielle	671 000,00
<b>Cession Dailly</b>		<b>Cautions</b>	
Cession Dailly des loyers non notifiée à titre de garantie sur les emprunts du Crédit Agricole relatif à l'immeuble sis Henri Becquerel à Rueil Malmaison et de la BNP Paribas relatif à l'achat des actions de la SPPICAV REAL ESTATE ACCESS FUND.		Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	
<b>Covenants bancaires</b>			
La SCPI Accès Valeur Pierre s'est engagée à respecter pendant la durée de l'emprunt souscrit en 2014 auprès de la BNP Paribas, les ratios financiers suivants :			
- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 15 %.			
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 10.			
<b>Privilège</b>			
Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la société BNP PARIBAS sur l'immeuble Trois Fontanot à NANTERRE pour une sûreté de 7 286 000 euros augmentée de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 31 octobre 2016.			

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

### DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

(en Euro)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 Paris 3, Place de Valois	01/01/2012	1 133	7 500 000			7 500 000		
75002 PARIS 15, boulevard des Italiens	01/01/2009	3 154	20 100 000			20 100 000		
75005 PARIS 26, rue des Fossés Saint Jacques	01/01/2012	1 057	7 820 000			7 820 000		
75005 PARIS 68, boulevard Saint Marcel 4, rue Scipion	01/01/2012	690	3 000 000			3 000 000		
75006 PARIS 31, rue de Fleurus	01/01/2009	2 014	14 400 000			14 400 000		
75007 PARIS 16-18, rue Vanneau	01/01/2012	3 118	22 700 000		26 500	22 726 500		
75008 Paris 16, rue d'Artois	01/01/2012	1 716	16 000 000			16 000 000		
75008 PARIS 4, rue Velasquez	28/12/1982	1 602	3 353 878		261 432	3 615 310		
75008 PARIS 48, avenue Marceau <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
75008 PARIS 80, avenue Marceau	27/06/1985 01/01/2009 01/01/2012	1 164	1 417 776 2 100 000 4 400 000			7 917 776		
75008 PARIS 52, rue de Monceau	01/01/2009	1 576	11 100 000		1 900	11 101 900		
75008 PARIS 79, rue La Boétie	01/01/2009	1 741	12 200 000		11 731	12 211 731		
75008 PARIS 87-89, rue La Boétie	01/01/2009	1 466	9 150 000			9 150 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht <b>57,50 % en indivision de 1 077 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009 01/01/2012	619	3 000 000 1 600 000			4 600 000		
75008 PARIS 4, avenue Hoche	01/01/2012	361	2 690 000			2 690 000		
75008 PARIS 5, rue Frédéric Bastiat <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
75008 PARIS 30, avenue Franklin Roosevelt	01/01/2012	357	2 720 000			2 720 000		
75009 PARIS 20-22, rue de Clichy	20/05/1982	3 292	5 532 375		79 541	5 611 916		
75009 PARIS 6, boulevard des Capucines	17/04/1986	1 625	4 116 123		1 227 064	5 343 187		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
75009 PARIS 49, rue de Provence	01/01/2009	1 279	6 500 000			6 500 000		
75009 PARIS 51-53, rue de Provence <b>42,54 % en indivision de 1 446 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009	615	3 405 441	50 835		3 456 277		
75009 PARIS 29, rue Joubert <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
75009 PARIS 45, rue La Fayette 53, rue du faubourg Montmartre	01/01/2012	993	5 390 000			5 390 000		
75012 PARIS 31, rue des Colonnes du Trône	01/01/2012	1 243	8 000 000			8 000 000		
75012 Paris 205, Rue de Bercy (TOUR MATTEI)	01/01/2012	8 438	52 100 000			52 100 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot	01/01/2012	688	4 386 000		186 417	4 572 417		
75013 PARIS 69-71, rue du Chevaleret <b>34% en indivision de 2 024 m<sup>2</sup></b>	23/12/1985	5 364	5 168 022		111 360	5 279 381		
75013 Paris 58, rue du Dessous-des- Berges <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
75013 PARIS 58b, rue du Dessous-des- Berges	01/01/2009	4 144	16 000 000			16 000 000		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor <b>29 % en indivision de 11 490 m<sup>2</sup></b>	30/09/2005 01/01/2009 01/01/2012	3 332	3 428 260 15 660 000 4 662 000	58 750		23 809 010		
75014 PARIS 35, rue Froidevaux	01/01/2012	749	5 100 000			5 100 000		
75014 Paris 66, avenue du Maine <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
75015 PARIS 99-101, rue de l'abbé Groult <b>38,95 % en indivision de 4 123 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009	1 606	9 309 050			9 309 050		
75016 PARIS 43-45, avenue Kléber	18/01/2005 01/01/2009 01/01/2012	4 740	10 953 413 9 450 100 12 023 180	86 355	2 305 816	34 818 864		
75016 PARIS 55, avenue Kléber	01/01/2009 01/01/2012	1 705	8 640 000 4 460 000		40 498	13 140 498		

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
75016 PARIS 66, avenue Kléber	01/01/2012	300	1 870 000			1 870 000		
75016 PARIS 70, avenue Kléber	01/01/2012	608	4 320 000			4 320 000		
75016 PARIS 92, avenue Kléber	20/05/1982 03/04/1992	1 287	2 673 422		623 365	3 296 788		
75016 PARIS 26, avenue Victor Hugo	08/07/1985	612	2 171 525		181 352	2 352 876		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée <b>50 % en indivision de 3 160 m<sup>2</sup></b>	27/12/2001	1 580	8 746 762		622 414	9 369 176		
75016 PARIS 14, rue Bassano	01/01/2009	2 746	18 000 000		580 968	18 580 968		
75016 PARIS 8, rue Bellini	01/01/2009	1 970	12 770 000			12 770 000		
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/2012	370	2 800 000			2 800 000		
75016 Paris 2, rue Louis-David	01/01/2012	2 013	13 400 000		52 657	13 452 657		
75016 Paris 10, place des États-Unis	01/01/2012	1 970	16 000 000			16 000 000		
75017 PARIS 2, rue Saint-Ferdinand	01/01/2009	1 235	7 400 000			7 400 000		
75017 PARIS 31-37, rue de Wagram	22/12/2010 01/01/2012 17/12/2014	12 130 1 411	34 000 000 58 494 679 13 645 067	2 005 624 13 496 857 133	767 386	109 783 385		
75017 Paris 112-114, rue Cardinet	01/01/2012	4 460	19 700 000			19 700 000		
75018 PARIS 17 bis, rue Joseph de Maistre <b>33 % en indivision de 1 836 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	606	2 277 000			2 277 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>94 880</b>	<b>557 804 074</b>	<b>3 072 194</b>	<b>7 080 401</b>	<b>567 956 668</b>	<b>646 066 530</b>	<b>639 261 078</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75008 PARIS 2, place de la Madeleine	30/06/1986	1 327	17 242 365		32 643	17 275 008		
75014 PARIS 2, place de Catalogne	01/01/2012	178	885 000			885 000		
75016 PARIS 76, rue de Passy	01/01/2012	640	3 400 000			3 400 000		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>2 145</b>	<b>21 527 365</b>		<b>32 643</b>	<b>21 560 008</b>	<b>36 560 000</b>	<b>37 330 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
77144 MONTEVRAIN « Le Citalys » Z.A.C. de Montevrain – Val d'Europe	30/12/2010	9 054	29 073 836	9 300		29 083 136		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
78100 ST GERMAIN EN LAYE 12, rue de la Salle - 13, rue des Coches <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
78100 ST GERMAIN EN LAYE Parc Péreire - Bâtiment D 95, rue Péreire	01/01/2012	1 070	2 600 000		3 742	2 603 742		
78140 VELIZY 13, avenue Morane Saulnier	01/01/2012	2 573	4 255 000		15 356	4 270 356		
78140 VELIZY Rue du Petit-Clamart	22/07/1986	3 039	5 772 892		367 642	6 140 533		
92000 NANTERRE Parc des Peupliers 29, rue des Peupliers	01/01/2012	1 274	1 850 000			1 850 000		
92000 NANTERRE Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	01/01/2012	4 264	17 170 000		2 094 801	19 264 801		
92000 NANTERRE 50-60, boulevard Arago	01/01/2009	2 032	5 500 000		3 399	5 503 399		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 126, avenue Victor Hugo <b>Vendu en 2014</b>	26/03/1986							
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 6, rue Louis Pasteur	01/01/2009	2 078	8 000 000		341 610	8 341 610		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 696, rue Yves Kermen	01/01/2009	1 574	5 600 000		218 347	5 818 347		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 17-23 rue du Dôme	30/09/2013	3 509	18 333 141	111 212		18 444 353		
92110 CLICHY 21, boulevard Victor Hugo <b>(construction sur sol d'autrui)</b>	01/01/2009	4 936	15 000 000	2 133	44 875	15 047 007		
92110 CLICHY 54-56, rue Martre	01/01/2012	1 793	3 080 000		2 180	3 082 180		
92120 MONTRouGE Le Miroir 15-17, boulevard du Général de Gaulle	01/01/2009 01/01/2012	4 153	8 800 000 5 320 000		61 893	14 181 893		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 70-72, rue du Gouverneur Général Eboué	01/01/2012	1 851	8 700 000			8 700 000		
92200 NEUILLY SUR SEINE 185, avenue Charles de Gaulle	01/01/2009 01/01/2012 01/10/2012	11 436	23 500 000 38 800 000 16 900 000	130 500		79 330 500		

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 31, rue des Poissonniers	01/01/2009	1 296	7 900 000			7 900 000		
92210 SAINT-CLOUD 26, quai Carnot	01/01/2012	3 037	11 000 000		1 344	11 001 344		
92300 LEVALLOIS-PERRET 68, rue Marjolin	15/04/2008 01/01/2012	4 783	12 985 000 10 710 000	131 844	2 594 536	26 421 380		
92300 LEVALLOIS-PERRET 62-72, rue de Villiers	01/01/2009	2 456	14 500 000		14 075	14 514 075		
92300 LEVALLOIS-PERRET 90, avenue de Villiers	01/01/2009	820	3 600 000			3 600 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 105, rue Jules Guesde	01/01/2009	3 226	13 600 000		129 202	13 729 202		
92300 LEVALLOIS-PERRET 130-136, rue Victor Hugo	01/01/2012	2 804	11 530 000		10 686	11 540 686		
92300 LEVALLOIS-PERRET 92, rue Edouard Vaillant	01/01/2012	463	1 950 000			1 950 000		
92500 RUEIL MALMAISON Z.A.C. Rueil 2000 4, rue Joseph Monnier	01/01/2009	6 757	26 648 041		136 018	26 784 059		
92500 RUEIL-MALMAISON 54, avenue Victor Hugo	01/01/2012	1 661	5 440 000			5 440 000		
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	01/01/2012	4 321	16 500 000			16 500 000		
92800 PUTEAUX Tour Arago	01/01/2009	561	2 350 000			2 350 000		
92800 PUTEAUX 9, quai de Dion Bouton	01/01/2012	1 284	3 496 000			3 496 000		
92800 PUTEAUX 8, rue Parmentier 11-15, quai de Dion Bouton	01/01/2012	1 667	7 090 000			7 090 000		
92800 PUTEAUX 71, quai de Dion Bouton	01/01/2012	659	2 716 000			2 716 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 11/17/25/26 ème étages	01/01/2009 21/01/1986 01/01/2012	9 384	26 781 610 4 135 256 5 466 825		273 835	36 657 526		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 20 <sup>ème</sup> étage <b>50 % en indivision sur 2 326 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	1 163	5 910 000			5 910 000		
92800 PUTEAUX Tour Franklin 18 et 30 <sup>ème</sup> étages <b>23 % en indivision de 3 439 m<sup>2</sup></b>	30/09/2004	791	2 990 000			2 990 000		
92801 PUTEAUX 5, rue Chantecoq	30/06/1981	4 034	2 698 432		516 086	3 214 518		
93100 MONTREUIL « L'Opale » 2, rue de Rosny	12/10/2010 01/01/2012	9 903	36 000 000 8 500 000	4 760		44 504 760		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
93160 NOISY-LE-GRAND Mont d'Est - Les Portes de Paris 2-4, rue du Centre, 1-3, rue du Rempart	01/01/2012	2 019	2 910 000			2 910 000		
93160 NOISY-LE-GRAND Maille Nord III - Mont d'Est 7 à 10 Porte de Neuilly	01/01/2012	3 603	7 360 000			7 360 000		
94000 CRETEIL Europarc 25, Chemin des Bassins	01/01/2012	1 875	2 340 000		121 226	2 461 226		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripôle 1 58, avenue Roger salengro	01/01/2012	870	2 260 000		1 230	2 261 230		
94220 CHARENTON 5 place des Marseillais <b>57,5 % en indivision de 4 308 m<sup>2</sup></b>	01/01/2009 01/01/2012	2 477	6 468 750 3 370 000			9 838 750		
94300 VINCENNES 22, rue des Vignerons	01/07/1981	2 080	3 060 209		406 314	3 466 523		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>128 628</b>	<b>490 520 991</b>	<b>389 749</b>	<b>7 358 395</b>	<b>498 269 135</b>	<b>462 991 000</b>	<b>475 843 500</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
95700 GONESSE Z.A. de Paris-Nord II 45, rue de la Belle Etoile	16/07/1986	985	1 090 010			1 090 010		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>985</b>	<b>1 090 010</b>			<b>1 090 010</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>								
78140 VELIZY Avenue de l'Europe - Zone Industrielle <b>Vendu en 2014</b>	01/01/2012							
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 17, rue Michael Faraday	01/01/2012	2 180	2 870 000			2 870 000		
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX Parc d'Activités Nord 13, rue Michael Faraday	01/01/2012	2 331	2 170 000			2 170 000		
91940 LES ULIS Z.A. COURTABOEUF Avenue de la Laponie	01/01/2009	2 365	2 550 000			2 550 000		
92110 CLICHY Espace Clichy - rue Villeneuve 5, rue Olof Palme	01/01/2012	3 266	5 470 000			5 470 000		

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition ou d'apport (2)	Frais d'acquisition (3)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE</b>		<b>10 142</b>	<b>13 060 000</b>			<b>13 060 000</b>	<b>12 510 000</b>	<b>10 710 000</b>
<b>ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE</b>								
91000 BONDOUFLE Immeuble Marinière 2 Z.A.C. La Marinière	24/03/2000 01/01/2009	18 997	5 747 558 4 884 075			10 631 633		
<b>TOTAL ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>18 997</b>	<b>10 631 633</b>			<b>10 631 633</b>	<b>11 050 000</b>	<b>11 200 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
31000 TOULOUSE 10, place Alphonse Jourdain	01/01/2009	3 217	4 300 000		13 447	4 313 447		
37000 TOURS 2, avenue Eugène Gouin <b>50 % en indivision sur 6 736 m<sup>2</sup></b>	01/01/2012	3 368	4 470 000			4 470 000		
44000 NANTES 12-14, rue Gaëtan Rondeau	01/01/2012	524	660 000			660 000		
44800 SAINT-HERBLAIN Le Nadir - Parc tertiaire d'Armor Impasse Claude Nougaro	01/01/2012	6 000	14 600 000			14 600 000		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>13 109</b>	<b>24 030 000</b>		<b>13 447</b>	<b>24 043 447</b>	<b>23 180 000</b>	<b>23 280 000</b>
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
06400 CANNES 83, rue d'Antibes	01/01/2012	2 700	11 850 000			11 850 000		
33700 BORDEAUX- MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil	01/01/2012 01/01/2012	2 443 1 034	18 225 000 8 121 045			26 346 045		
<b>15 % en indivision de 23 182 m<sup>2</sup></b>								
83580 GASSIN Carrefour de la Foux	01/01/2012	2 083	12 100 000			12 100 000		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>		<b>8 260</b>	<b>50 296 045</b>			<b>50 296 045</b>	<b>46 203 331</b>	<b>54 500 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>277 146</b>	<b>1 168 960 119</b>	<b>3 461 942</b>	<b>14 484 886</b>	<b>1 186 906 947</b>	<b>1 240 360 861</b>	<b>1 254 024 578</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>277 146</b>	<b>1 128 860 866</b>	<b>2 493 598</b>	<b>14 484 886</b>	<b>1 145 839 350</b>	<b>1 205 780 861</b>	<b>1 215 918 574</b>

## IMMOBILISATIONS EN COURS

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	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
33700 BORDEAUX-MERIGNAC Centre Commercial Mérignac Soleil - extension 15 % en indivision	01/01/2012				36 055	36 055		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>					<b>36 055</b>	<b>36 055</b>	<b>4 771 669</b>	
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 17-23 rue du Dôme	30/09/2013							
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								<b>14 000 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>					<b>36 055</b>	<b>36 055</b>	<b>18 771 669</b>	

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
<b>SPPICAV REAL ACCESS FUND</b>								
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 1-3 rue du Passeur de Boulogne 41,45 % en indivision de 19 447 m <sup>2</sup>	09/12/2014	8 061	60 675 000			60 675 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>8 061</b>	<b>60 675 000</b>			<b>60 675 000</b>	<b>59 006 438</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>8 061</b>	<b>60 675 000</b>			<b>60 675 000</b>	<b>59 006 438</b>	

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

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

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

(4) 50 % de l'OPCI, qui détient 82,90 % de la SAS Bords de Seine 2, elle-même propriétaire de l'immeuble 1-3 rue du Passeur de Boulogne d'une surface de 19 447 m<sup>2</sup>.

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 18 JUIN 2015

1. Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
2. Quitus à la société de gestion,
3. Approbation du rapport du conseil de surveillance et quitus au conseil de surveillance,
4. Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
5. Affectation du résultat,
6. Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
7. Approbation de la valeur comptable de la société au 31 décembre 2014,
8. Constatation de la valeur de réalisation de la société au 31 décembre 2014,
9. Constatation de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2014,
10. Autorisation de contracter des emprunts,
11. Autorisation de contracter des emprunts relais,
12. Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
13. Fixation des jetons de présence,
14. Constatation du montant des frais de déplacement,
15. Nomination de quinze membres du conseil de surveillance,
16. Pouvoirs pour formalités.

### 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 2014 tels qu'ils lui sont présentés.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2014.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2014	56 046 511,85 €
Majoré du report à nouveau	18 172 318,62 €
Résultat distribuable	74 218 830,47 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2014 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	59 077 594,80 €
Nouveau report à nouveau	15 141 235,67 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2014 s'élève à 25,20 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim. 2014	2 <sup>ème</sup> trim. 2014	3 <sup>ème</sup> trim. 2014	4 <sup>ème</sup> trim. 2014
<b>Pour un trimestre entier</b>	<b>6,30 €</b>	<b>6,30 €</b>	<b>6,30 €</b>	<b>6,30 €</b>

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 4 688 698 € soit 2,00 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2014 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

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

### SEPTIÈME 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 2014 :

**valeur comptable** 1 194 778 461,07 € soit 509,64 € par part

### HUITIÈME 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 2014 :

**valeur de réalisation** 1 262 414 128,33 € soit 538,49 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur de reconstitution** 1 536 241 075,10 € soit 655,30 € par part

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

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

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 110 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

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

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 4 692 € pour l'exercice 2014.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 54 000 € au maximum pour l'exercice 2015.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 11 704,38 € pour l'année 2014.

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

Il y a cette année 46 candidatures pour 15 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.

Leur mandat prendra fin à l'issue des assemblées appelées à statuer sur les comptes des exercices 2015, 2016 ou 2017, après tirage au sort, au sein du conseil de surveillance, d'un ordre de sortie par tiers des membres du conseil de surveillance.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les quinze candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Jacques CHAUVEAU,
- Monsieur Paul LOURADOUR,
- Monsieur Yves PERNOT,
- Monsieur Georges BADER,
- Monsieur Paul CHENEL,
- Monsieur Xavier François DECROOQ,
- Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Charles-Emmanuel d'ADHEMAR de CRANSAC,
- Monsieur Régis de LAROUILLIERE,
- Monsieur François DEZERT,
- AXA France VIE,
- IMMOBILIERE SAINT ANSELME,
- SCI AVIP SCPI SELECTION,
- SCI C & COUTURIER,
- Monsieur Henri BART,
- Monsieur Philippe BAUMLIN,
- Monsieur Philippe BIANCHI,
- Monsieur Bernard BOURIQUET,
- Monsieur Paul-Louis BOUSQUET,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Jean-Louis CAYROL,
- Monsieur Marc COTTIN,
- Monsieur Christian CROS,
- Monsieur Jean-Yves DAVID,
- Monsieur Thierry DECKER,
- Monsieur Marcel DEHOUX,
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE,
- Madame Marie-Anne FORTIN,
- Monsieur Alain GEDE,
- Monsieur Olivier GIORGETTA,

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

- Madame Catherine GIROUD,
- Monsieur Laurent GRAVEY,
- Monsieur Antony GREGOIRE,
- Monsieur Nicolas GUILLET de CHATELLUS,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur Olivier MARTIN de LAGARDE,
- Monsieur Thierry MOTTE,
- Monsieur Thierry OUDIN,
- Monsieur Maurice THIBEAU,
- Monsieur Christian URBAIN,
- Monsieur Patrick WASSE,
- Monsieur Patrick WEIL,
- AKOUN BROTHERS & ASSOCIATES
- SC GLERM INVEST
- SCI LUPA

Ces quinze candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2017.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

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

## ASSOCIÉS AYANT FAIT ACTE DE CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE- ACCES VALEUR PIERRE

15<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION – 15 POSTES À POURVOIR – 46 CANDIDATS

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Jacques CHAUVEAU (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant d'une société foncière</li> <li>• Retraité Cadre dirigeant d'établissement bancaire</li> <li>• Président du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> </ul>	71	495
Paul LOURADOUR (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consultant indépendant</li> <li>• Auditeur à l'I.H.E.D.N.</li> <li>• Président du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> </ul>	71	1066
Yves PERNOT (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseiller financier auprès des chirurgiens- dentistes</li> <li>• Investisseur immobilier à titre personnel</li> <li>• Membre de conseils de surveillance de SCPI</li> <li>• Président du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> </ul>	69	222
Georges BADER (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2013-2014 : Médecin généraliste</li> <li>• 2010-2012 : Directeur des achats Europe d'un laboratoire pharmaceutique mondial (B-MS)</li> <li>• Vice-président du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> </ul>	60	1325
Paul CHENEL(*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président délégué du Tribunal de Commerce de Versailles.</li> <li>• Vice-Président du Conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> </ul>	73	262
Xavier-François DECROOCQ (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expert-comptable et commissaire aux comptes</li> <li>• Directeur financier dans un groupe industriel</li> <li>• Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI</li> <li>• Vice-président du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> </ul>	52	136
Jean-Luc ALEXANDRE (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de Hedge Fund (Londres)</li> <li>• Chargé d'enseignement à l'université de Paris Dauphine</li> <li>• Président d'une société de gestion immobilière internationale</li> </ul>	53	910

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Claude BOULAND (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viticulteur en Touraine d'une exploitation de 22 hectares de vignes</li> </ul>	63	1451
Charles-Emmanuel D'ADHEMAR DE CRANSAC (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérant de société</li> </ul>	71	460
Régis de LAROULLIERE (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur de l'Institut des Actuaire</li> </ul>	62	540
François DEZERT (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité Cadre de la profession bancaire et d'un syndicat patronal</li> <li>Administrateur d'organismes paritaires</li> </ul>	68	420
AXA France VIE (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société d'assurance représentée par Eddy N'GUYEN, Fund Financial Manager</li> </ul>	-	10508
IMMOBILIÈRE SAINT ANSELME (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>SCI fondée en 1996 ayant pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier familial, représentée par Lionel SABY, Directeur Général Adjoint d'une PME dont l'activité principale est le conseil aux entreprises</li> </ul>	-	636
SCI AVIP SCPI SÉLECTION (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Filiale immobilière d'ALLIANZ France qui détient et gère un portefeuille de participations dans diverses SCPI, représentée par Pierre-Yves BOULVERT,</li> <li>Membre de conseils de surveillance de SCPI.</li> </ul>	-	11796
SCI C & COUTURIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société civile immobilière familiale représentée par Christophe COUTURIER, Directeur général d'une société de gestion</li> </ul>	-	5905
Henri BART	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité</li> <li>Ancien directeur d'une filiale d'un groupe bancaire spécialisée dans la gestion immobilière des institutionnels et de la clientèle haut de gamme</li> </ul>	70	236
Philippe BAUMLIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délégué régional Midi-Pyrénées et administrateur de CNP ASSURANCES</li> <li>Conseiller municipal (urbanisme) d'une ville de 12 500 habitants</li> </ul>	58	433
Philippe BIANCHI	<ul style="list-style-type: none"> <li>2003-2011 : Directeur Général représentation française d'une organisation européenne / système de management, et expert auprès de la Commission Européenne</li> <li>Depuis 2012 : Retraité et dirigeant d'un cabinet de conseil</li> <li>Depuis 2014 : membre du comité consultatif de AFER (Association Française Épargne &amp; Retraite)</li> </ul>	64	127
Bernard BOURIQUET	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité ingénieur d'un grand groupe Assurances et Banque</li> </ul>	68	60
Paul-Louis BOUSQUET	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité ingénieur civil des Mines</li> <li>Ancien responsable de Directions Informatiques dans les domaines industriels, bancaires ou financiers</li> <li>Ancien membre du conseil de surveillance de Valeur Pierre Union</li> </ul>	71	130
Jean-Luc BRONSART	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investisseur immobilier et bailleur privé, associé-fondateur et président de plusieurs conseils de surveillance de diverses SCPI de plusieurs groupes dont L'EPARGNE FONCIERE.</li> </ul>	60	162

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Jean-Louis CAYROL	• Retraité	68	171
Marc COTTIN	• Cadre bancaire - contrôleur de gestion	62	69
Christian CROS	• Analyste financier sur les opérations immobilières à la SNCF • Membre du conseil de surveillance de la SCPI de 2008 à 2013	55	107
Jean-Yves DAVID	• Cadre hospitalier • Membre de conseils de surveillance depuis 2000	58	30
Thierry DECKER	• 2010 : Cadre dirigeant chez L'OREAL SA • 2011-2014 : Retraité	67	231
Marcel DEHOUX	• Vice-président de l'office HLM du Nord (40000 logements) • Membre de deux Entreprises Sociales pour l'Habitat dans le Nord	68	42
Jean-Marc ETIENNE	• Manager de transition au sein de sociétés industrielles	58	746
Marie-Anne FORTIN	• Présidente du Conseil de la vie sociale et membre du conseil d'administration d'une maison de retraite • Membre du conseil de surveillance d'ACCIMMO PIERRE	74	754
Alain GEDE	• Administrateur Mutualité • Trésorier MAPAD • Technicien Pétrole TOTAL	67	59
Olivier GIORGETTA	• Conseiller en Gestion de patrimoine indépendant • Membre des conseils de surveillance des SCPI Soporente et Pierre Avenir 3	53	30
Catherine GIROUD	• Gestionnaire de patrimoine et gérante de SCI • Jusqu'en 2010 : Agent général AXA Assurances et conseil en gestion de patrimoine	45	80
Laurent GRAVEY	• Au sein d'une grande banque française, • Depuis 2013 : Directeur de la gestion patrimoniale • 2008-2013 : Responsable du développement de l'expertise commerciale patrimoniale et immobilière • Ancien membre du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE	53	226
Anthony GREGOIRE	• Depuis 2011 : Directeur d'agence (BNP Paribas) • 2009-2011 : Chargé d'affaire Professionnels (BNP Paribas)	32	19
Nicolas GUILLET DE CHATELLUS	• Depuis juillet 2014 : Directeur de Participations chez Marne & Finance (Foncière retail - 300 M€) • Janvier 2012-juillet 2014 : Directeur chez KPMG Transactions Services (Immobilier) • Mai 2010-janvier 2012 : Directeur d'investissements chez Industries & Finances Partenaires (Fonds LBO - 200 M€)	37	44

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Christian LEFEVRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseiller en Gestion de Patrimoine</li> <li>Responsable de Centre de Banque Privée</li> <li>Ingénieur financier CARDIF Assurances</li> <li>Ancien membre du conseil de surveillance d'ACCES VALEUR PIERRE</li> <li>Président et membre de conseils de surveillance d'autres SCPI</li> </ul>	64	100
Olivier MARTIN DE LAGARDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis juin 2014 : Retraité - Inspecteur général au Ministère de l'agriculture - conseil général de l'agriculture</li> </ul>	66	244
Thierry MOTTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expertise-comptable et révision des comptes chez STUDIO NOLLI ET ASSOCIATI</li> </ul>	54	433
Thierry OUDIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agent Général Allianz, ancien directeur commercial des relations institutionnelles SCPI OPCI Allianz</li> </ul>	52	213
Maurice THIBEAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité - cadre du Crédit du Nord</li> <li>Président d'un club d'investissement</li> <li>Trésorier d'une association d'aide à la justice (4 millions d'euros de produits d'activité)</li> <li>Membre du conseil de surveillance de Valeur Pierre 1 de 2008 à 2010</li> </ul>	68	209
Christian URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité de la Banque Rothschild, en gestion de patrimoine et gestion de fortune</li> <li>Ancien Président de Valeur Pierre Patrimoine</li> </ul>	71	301
Patrick WASSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis 2012 : Adjoint au Directeur des opérations</li> <li>Avant 2012 : Responsable Audit des comptes et procédures</li> </ul>	51	56
Patrick WEIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis 2013 : Retraité</li> <li>2003-2013 : Consultant en management</li> </ul>	63	224
AKOUN BROTHERS & ASSOCIATES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société civile ayant pour activité la location en meublés représentée par Hervé AKOUN, actuaire, consultant en finance</li> <li>Ancien directeur de la gestion financière du bilan d'un établissement financier</li> </ul>	-	67
SC GLERM INVEST	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société civile ayant pour objet la propriété, la gestion et l'administration de tous placements financiers, représentée par son Gérant, Gilles MOULIN, praticien en médecine traditionnelle chinoise</li> </ul>	-	159
SCI LUPA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société civile immobilière familiale représentée par le gérant, Paul HAGER, Ancien ingénieur des Ponts et Chaussées</li> </ul>	-	172

(\*) membre du conseil de surveillance de ACCES VALEUR PIERRE dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement

(\*\*) à la date de l'assemblée

**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)

