BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

ACCES VALEUR PIERRE

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL FIXE

IMMATRICULEE SOUS LE N°371 326 155 R.C.S. NANTERRE

Siège social : 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location

NOTE D'INFORMATION

DERNIÈRE ACTUALISATION ET MISE A JOUR : APPLICABLE A COMPTER DU 21 MARS 2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION
Préambule
Renseignements sur les fondateurs
Politique d'investissement de la SCPI
Principaux risques liés à un investissement dans la SCPI
Responsabilité des associés.

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS
1) Composition du dossier de souscription
2) Modalités de versement du montant des souscriptions
3) Parts sociales
   a) Valeur nominale
   b) Forme des parts
   c) Détermination du prix de souscription
4) Nombre minimum de parts à souscrire
5) Lieu de souscription et de versement
6) Jouissance des parts

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

CHAPITRE III – FRAIS
Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion
1) Rémunération de la Société de Gestion
   a) Commission de souscription
   b) Commission de gestion
   c) Commission de cession de parts sociales
   d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
   e) Commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
2) Rémunération exceptionnelle accordée à la Société de Gestion par l'assemblée générale

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ
1) Régime des assemblées
   a) Dispositions générales
   b) Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
2) Répartition des résultats – Provisions pour travaux
   a) Répartition des résultats
   b) Provisions pour gros entretiens
3) Conventions particulières
4) Régime fiscal
   a) Les revenus réalisés par la SCPI
      1. Les revenus issus des produits locatifs
      2. Les revenus financiers
      3. Les plus-values de cession d'immeubles
   b) Les cessions de parts de SCPI
5) Evaluation de la SCPI
   a) La valeur comptable
   b) La valeur de réalisation
   c) La valeur de reconstitution
6) Modalités d'information
   a) Le rapport annuel
   b) Les bulletins d'information
7) Démarchage et publicité

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ
1) La Société
   a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux et adresse courrier, e) Forme juridique, f) Lieu de dépôt des statuts, g) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, h) Durée, i) Objet social, j) Exercice social, k) Capital actuel, l) Montant maximal du capital
2) Administration : Société de Gestion nommée
   a) Dénomination, b) Siège social/Bureaux, c) Nationalité, d) Forme juridique, e) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, f) Numéro d'agrément AMF, g) Agrément AIFM, h) Objet social, i) Capital, j) Directoire de la Société de Gestion, k) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion
3) Conseil de Surveillance de la SCPI
   a) Attributions
   b) Nombre de membres - durée de leur mandat
   c) Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2019
   d) Renouvellement, candidatures, désignation
4) Commissaires aux comptes
5) Dépositaire
6) Expert externe en évaluation
7) Information
   Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information

AVERTISSEMENT

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

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

INTRODUCTION

Préambule

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

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

Renseignements sur les fondateurs

Historique de la Société

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, le capital de la SCPI Accès Valeur Pierre s'élève à 536 855 921,00 € divisé en 2 344 349 parts de 229 euros chacune réparties entre 25 603 associés. Le capital maximum statutaire est de 542 272 000 €.

Le capital de la société est fixe.

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

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

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE (ci-après la « **Société de Gestion** »), société de gestion de portefeuille pour compte de tiers du groupe BNP Paribas gère au 31 décembre 2013 essentiellement 13 SCPI et 19 OPCI.

Au 31 décembre 2019, la valeur des actifs gérés par BNP Paribas REIM France est supérieure à 13,4 milliards d'euros. Les titres des fonds gérés par BNP Paribas REIM sont répartis entre près de 99 000 associés.

Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI Accès Valeur Pierre a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

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

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.
Les actifs liquides, et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

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

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI privilégie les actifs de bureaux situés à Paris intramuros et dans le Grand Paris. Cependant, la Société ne se restreint pas aux actifs de bureaux et peut investir dans d'autres actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, hôtels par exemple). A titre accessoire, Accès Valeur Pierre peut détenir des immeubles mixtes contenant des surfaces à usage d'habitation. La part du résidentiel dans le patrimoine total est limitée à 5% (en valeur vénale).

Au 31 décembre 2020, les bureaux représentent 90,7% du patrimoine (en valeur vénale), et les commerces 8,9%. Le patrimoine (en valeur vénale) est situé à 68,1% à Paris et à 94,6% dans le Grand Paris.
En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la SCPI peut contracter des emprunts, ainsi que souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminuée de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, SCPI, soit un effet de levier maximum de 1,33 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM). Il est précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10% de ladite valeur. Des sûretés peuvent être mises en place dans le cadre de ces emprunts.
Ce taux d'endettement a été validé en assemblée générale ordinaire et pourra être modifié dans les mêmes conditions.
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.

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, toute modification de la politique d'investissement initiale nécessitera de demander un visa de l'Autorité des Marchés Financiers qui doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la société de gestion.

Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.
L'indicateur de risque part de l'hypothèse que l'associé conserve le produit pendant 10 ans au 31 décembre 2019. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 4 sur 7 qui est une classe de risque moyenne. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risque de perte en capital : Le capital que l'associé investit dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé et peut donc être perdu. La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

Risque de liquidité : L'associé peut vendre ses titres de gré à gré ou les vendre par le biais du marché secondaire organisé par la Société de Gestion et dont le fonctionnement est décrit dans cette note d'information. En cas d'absence de contreparties à l'achat, l'associé ne pourra pas céder ses parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de réalisation. Si l'associé opte pour une sortie avant la fin de

la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder ses parts à un prix inférieur au prix de sa souscription est plus important.

Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, l'associé risque de perdre tout ou partie de son investissement.

Risques liés au recours à l'endettement : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

Risques en matière de durabilité : La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.
En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Responsabilité des associés
La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier et de l'article 13 des statuts de la SCPI Accès Valeur Pierre, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la Société et dans la limite d'une fois le montant de cette part.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.
La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.
En tant qu'associé de la SCPI, c'est-à-dire en tant qu'acquéreur de titres financiers, les relations de l'investisseur avec la SCPI sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Tout litige pouvant naître dans le cadre de cette relation sera soumise à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Versailles.

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

En cas d'augmentation de capital de la Société, les principes suivants s'appliqueraient :

1) Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à tout souscripteur préalablement à la souscription, comprend :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- Les statuts de la Société ;
- Le bulletin de souscription en trois exemplaires, dont un destiné à la Société, un au souscripteur, et un autre pour la banque finançant le prêt en tant que de besoin, et
- Le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel, fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Un exemplaire papier de tous les documents ici mentionnés doit être fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

2) Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.
Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.
Toute souscription dont le montant intégral n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de la réalisation de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

3) Parts sociales

a) Valeur nominale

Le nominal des parts est de 229 €.

b) Forme des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.
A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

c) Détermination du prix de souscription

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris dans une fourchette de prix comprise entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

4) Nombre minimum de parts à souscrire

Aucun minimum n'est requis.

5) Lieu de souscription et de versement

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

6) Jouissance des parts

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

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

1) Dispositions générales aux cessions

a) Registre des transferts

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.
Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

b) Pièces à envoyer à la Société

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

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

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

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

c) Formulaire Modification/Annulation

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

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

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

e) La Société ne garantit pas la revente des parts

f) Droit d'enregistrement

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

g) Délai de versement des fonds

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

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

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

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique les ordres qui lui sont transmis, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.
Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet www.reim.bnpparibas.fr et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, ...).

a) Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.
Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Le prix d'exécution est publié, le jour de son établissement, sur le site Internet www.reim.bnpparibas.fr et/ou disponible au 01 55 65 23 55.

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

Pour participer à la confrontation hebdomadaire, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mercredi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.
En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site Internet de la Société de Gestion, etc.).
Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

b) Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.
Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.
Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.
La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

c) Durée de validité d'un ordre de vente

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

d) Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.
Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.
Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

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

e) Exécution des ordres

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

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

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

f) Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3) Cession sans intervention de la Société de Gestion

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« marché de gré à gré »).
La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible, sous réserve de la clause d'agrément ci-dessous, et de ne pas constituer une cession à une US Person telle que définie à l'article 4) ci-après.

La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III-1) c) de la présente note d'information. La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

4) Cession à une US Person

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du *U.S Securities Act* de 1933 ou en vertu de quelque loi applicable dans un état des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions) au bénéfice de toute *US Person* telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre du *U.S Securities Act* de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission ».

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

5) Clause d'agrément

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

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi. Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2346 et suivants du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

CHAPITRE III – FRAIS

Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

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

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

1) Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

a) Commission de souscription

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

b) Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,80% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note).
La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

c) Commission de cession de parts sociales

Pour toute cession de parts sociales entre vifs organisée par la Société de Gestion, celle-ci perçoit un pourcentage calculé sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'assemblée générale. Cette commission couvre notamment l'organisation du marché des parts et les frais de cession, sauf les droits d'enregistrement.
L'assemblée générale du 13 juin 2002 a fixé cette commission à 4% hors taxes (soit 4,80% TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) maximum de la somme revenant au vendeur.
En cas de cession réalisée directement entre vendeur et acheteur, la Société de Gestion perçoit une commission de transfert d'un montant de 35 € hors taxes (42,00 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par dossier, avec un maximum de perception de 100 € hors taxes (120,00 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) par transaction, quel que soit le nombre de parts transférées pour couvrir les frais de dossier.

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

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion dans les conditions ci-après :

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

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

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

- Si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

e) Commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Enfin, en cas de travaux, une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine sera versée à la Société de Gestion, correspondant à 3 % HT au maximum du montant TTC des travaux réalisés.

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

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

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1) Régime des assemblées

a) Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaire(s) aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt jours (20) avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :
- pour l'assemblée générale ordinaire, qui notamment statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée dans un délai de six (6) jours au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

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

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.
Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5% du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 Euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

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

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.
Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

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

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

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

2) Répartition des résultats - Provisions pour travaux

a) Répartition des résultats

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.
Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

b) Provisions pour gros entretiens

En application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq (5) ans. Les dépenses de gros entretiens sont *« les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement »*.

Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble ou des actifs immobiliers.

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

3) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.
Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un expert accepté, indépendant de celle-ci.

4) Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à compter du 1er janvier 2020 et sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

La SCPI ACCES VALEUR PIERRE est une SCPI de rendement.
Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.
L'attention des associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un associé de la société. Il est donc recommandé aux associés de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.
Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

a) Les revenus réalisés par la SCPI

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

- Des produits encaissés issus de la location des immeubles détenus ;
- Des produits financiers encaissés provenant de leurs participations dans des OPCI ou des placements de trésorerie ;
- Des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique) et du lieu de résidence de l'associé (France, Union Européenne (UE), Espace Economique Européen (EEE), hors UE).

1. Les revenus issus des produits locatifs

La Société de Gestion détermine annuellement, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus issus des produits locatifs imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

> Associés personnes physiques résidents de France et soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers

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

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier. Ils bénéficient à ce titre de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes déductibles, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).
Le revenu imposable déterminé par la Société de Gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Régime du micro foncier :
Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers sont inférieurs à 15 000 €.
Ce régime est applicable aux contribuables qui perçoivent des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct et aux contribuables percevant des revenus par l'intermédiaire de parts de société civile immobilière (notamment de SCPI) s'ils perçoivent également des revenus fonciers en direct.
Dans ce cas, le revenu brut foncier est directement déclaré sur la déclaration 2042 après un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers.
L'associé peut toutefois opter pour le régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant trois ans.

Régime du réel :
Il s'applique dans les cas où le régime du micro foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel.
Le contribuable peut dans ce cas déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI.
Le résultat net foncier global est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :
- La partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros ;
- La partie du déficit non imputable du revenu global (c'est-à-dire les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple :
Soit un propriétaire qui loue en 2018 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.
Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2028).
Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2024), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
Le revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS et prélèvement de solidarité) au taux global de 17,2 %. (Taux en vigueur depuis le 01/01/2018).
La CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

> Associés personnes physiques non-résidents de France
Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20% pour la fraction du revenu net imposable inférieur à 27 519 € et de 30% pour la fraction du revenu net imposable supérieur à ce plafond.
Ces taux ne s'appliquent toutefois pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ces mêmes taux.
Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% à l'exception des résidents de l'UE, l'EEE et de Suisse qui sont redevables du seul prélèvement social de solidarité de 7,5% sous couvert qu'ils justifient d'une affiliation à un régime de sécurité sociale étranger.
La déclaration d'impôt doit être déposée au service des impôts des particuliers non-résidents de Noisy le Grand en Seine-Saint-Denis.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)
Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise, dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résidents de France
Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des loyers, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux en vigueur.

2. Les revenus financiers

Les revenus financiers se composent des revenus issus des participations dans des OPCI et/ou des placements de trésorerie.

> Associés personnes physiques résidents de France

Ces revenus sont, à compter du 1er janvier 2018, imposables (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) par le biais d'un prélèvement forfaitaire unique.
Cette imposition forfaitaire, au taux de 12,8%, sera établie sur la base des revenus déclarés sur la déclaration d'ensemble des revenus souscrite l'année suivant la perception des revenus.
Ces revenus de valeurs et capitaux mobiliers font toujours, sauf dispense (voir ci-dessous) l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire dont le taux a été aligné sur celui du prélèvement forfaitaire unique (12,8%).
Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la Société de Gestion une attestation complétée et signée (le formulaire « *dispense de prélèvement SCPI* » peut être téléchargé via le site reim.bnpparibas.fr, rubrique « *documentation* »).
Les prélèvements sociaux applicables aux revenus de valeurs et capitaux mobiliers au taux de 17,2%, à compter du 1er janvier 2018, sont également retenus à la source.
La fraction de CSG afférente aux revenus soumis à imposition forfaitaire n'est plus déductible du revenu global imposable.
La retenue effectuée au titre des prélèvements sociaux et, le cas échéant, au titre des prélèvements forfaitaires obligatoires est opérée par la Société de Gestion qui reverse le montant à l'administration fiscale.

> Associés personnes physiques non-résidents de France

Les revenus financiers ne sont en principe pas imposables en France.
Cependant, les dividendes d'OPCI distribués aux actionnaires non-résidents font, en principe, l'objet d'une retenue à la source en France, dont le taux a été aligné sur le prélèvement forfaitaire unique, à savoir 12,8%.
Toutefois, ce taux est porté à 75% lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un Etat ou territoire non coopératif (ETNC).
Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75%).
Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux véhicules d'investissements.

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

Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résident de France

Les revenus financiers ne sont, en principe, pas imposables en France.
Cependant, les dividendes distribués aux actionnaires non-résidents font en principe l'objet d'une retenue à la source en France au taux d'IS en vigueur au jour de la distribution.
Toutefois, ce taux est porté sur justificatif envoyés à la société de gestion à :

- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans UE ou EEE ;
- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme de placement collectif (OPC) ayant son siège dans UE ou EEE et présentant des caractéristiques similaires à celles des OPC Français.

Le taux est de 75 % lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un ETNC.
Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75 %).
Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux distributions aux véhicules d'investissements.

3. Les plus-values de cession d'immeubles

En cas de vente d'un immeuble par une SCPI, les porteurs de parts sont redevables de l'impôt sur la plus-value.

> Associés personnes physiques

La Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.
L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.
Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.
Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.
Celles-ci sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % pour les résidents et les non-résidents hors EEE.
Les résidents de l'EEE et de Suisse, sur présentation d'une attestation d'affiliation à un régime de sécurité social étranger, ne sont imposés au titre des prélèvements sociaux sur ces plus-values qu'au taux de 7,5%.
Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;

- 4 % la 22ème année ;

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

Pour le calcul de prélèvements sociaux, la base de la plus-value est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 1.65 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année ;
- 1.6 % la 22ème année ;
- 9% pour chaque année de détention de la 23ème à la 30ème année ;

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.
A noter que les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.
Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le prix de cession par opération n'excède pas 15 000 euros.
Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 €.
En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE ou de EEE et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 euros, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.
Le montant des plus-values réalisées au cours de l'année doit également être reporté dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

> Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)
Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la société de gestion.

> Associés personnes morales non-résidents de France
Comme pour les personnes physiques, la Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.
L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.
Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.
La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire basé sur le taux d'impôt sur les sociétés alors en vigueur.
En présence d'associés personnes morales résidents hors de l'UE ou l'EEE, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

b) Les cessions de parts de SCPI

> Associés personnes physiques
En cas de cession de parts de SCPI, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.
Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.
Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.
La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.
Les mêmes abattements pour durée de détention s'appliquent.
Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €.
Pour les personnes physiques non résidentes de l'UE ou de l'EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000 euros, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

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

> Associés personnes morales non-résidents de France
Comme pour les associés personnes physiques, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.
Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.
Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.
La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.
Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles
Pour les personnes morales non résidentes de l'UE/EEE la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

5) Evaluation de la SCPI

Le régulateur prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.
Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation, s'agissant notamment de leur indépendance et de leurs éventuelles autres activités. La sélection des experts externes en évaluation est présentée pour avis au Conseil de Surveillance par la Société de Gestion.
Il importe de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion.
Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Ces deux dernières valeurs sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

a/ La valeur comptable

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

b/ La valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte d'une appréciation par l'expert externe en évaluation des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées au 2° du I de L. 214-115 du Code monétaire et financier.
Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.
La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
- La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle correspond aux actifs non immobiliers de la SCPI déduction faite de ses dettes et tient compte des plus-values ou moins-values latentes sur actifs financiers.

c/ La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine.

6) Modalités d'information

a) Le rapport annuel

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

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

b) Les bulletins d'information

La Société de Gestion diffuse un bulletin d'information qui contient :

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

7) Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.
Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.
La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196- du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- La dénomination sociale de la Société,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention,
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ou mise à disposition sur un site internet.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1) La Société

a) **Dénomination sociale** : ACCES VALEUR PIERRE
b) **Nationalité** : Française
c) **Siège social**: 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
d) **Bureaux et adresse courrier** :
e) 50 Cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex **Forme juridique** : ACCES VALEUR PIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants du Code monétaire et Financier et R. 214-130 et suivants, et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
f) **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
g) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 317 326 155 RCS Nanterre.
h) **Durée** : Elle est fixée à 99 années à compter du 23 mai 1985 sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
i) **Objet social** : La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. L'actif de la Société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.
j) **Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
k) **Capital actuel** : Le capital social s'élève à 536 855 921 € divisé en 2 344 349 parts sociales de 229 € entièrement libérées.
l) **Montant maximal du capital** : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire dans la limite d'un montant statutaire de 542 272 000 €. Ce montant statutaire a été fixé par l'assemblée générale mixte en deuxième lecture du 10 janvier 2012.
L'assemblée générale des associés peut déléguer à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

2) Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée par les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La Société de Gestion doit gérer la Société en conformité avec la réglementation applicable.

a) **Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP Paribas REIM France)
b) **Siège social/Bureaux** : 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
c) **Nationalité** : Française
d) **Forme juridique** : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
e) **Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 300 794 278 RCS Nanterre – Code APE : 6832 A
f) **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1er juillet 2007
g) **Agrément AIFM** en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
h) **Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers
i) **Capital** : 4 309 200 Euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :
- BNP PARIBAS (63,43%)
- BNP PARIBAS REAL ESTATE, filiale à 100 % de BNP PARIBAS, (36,57%)

j) **Directoire de la Société de Gestion**

Président	Mme Sigrid Duhamel
Membres	M Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management de BNP Paribas REIM France
	Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France
	M. Jean-Maxime Jouis, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management et des Relations Investisseurs Privés

k) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion

Président M. Frédéric Janbon

Vice-président Mme Nathalie Charles, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate Estate

Membres

- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directrice France du Développement Commercial Retail omnicanal, BNP Paribas
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- **CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,** Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL DE CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

Les fonctions de gestion financière et/ou de risques assumés par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle.

3) Conseil de Surveillance de la SCPI

a) Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.
Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.
Il émet un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

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

c) Composition du Conseil au 21 mars 2022

M.	Yves	Pernot	2, chemin de la Côte	26800	Etoile sur Rhône	Docteur en Chirurgie Dentaire
M.	Paul	Louradour	37, rue Desbassayns de Richemont	92150	Suresnes	Consultant indépendant en immobilier.
M.	Xavier-François	Decrocq	6, rue Auguste Rodin	92310	Sèvres	Expert-comptable et commissaire aux Comptes
M.	Paul	Chenel	76, boulevard Raymond Poincaré	92380	Garches	Président de Chambre au Tribunal de Commerce de Nanterre
M.	Georges	Bader	65, rue Michel Ange	75016	Paris	Directeur de division d'un laboratoire pharmaceutique
M.	Jean-Luc	Alexandre	7 Bolton Gardens		London SW5 0DQ (Angleterre)	Président d'une société de gestion immobilière
M.	Charles Emmanuel	d'Adhemar de Cransac	Château de Ravy 8, chemin de Ravy	31590	Lavalette	Gérant de Société
M.	Claude	Bouland	11, rue de la Buse	59440	Dourlers	Viticulteur en Touraine
M.	François	Dézert	Résidence de l'Abonnoise 18, rue des Frères Vaillant	59000	Lille	Responsable juridique et fiscal dans une institution de syndicats patronaux
M.	Régis	de Laroullière	6, rue Roquepine	75008	Paris	Directeur de l'Institut des Actuaires
M.	Christophe	Couturier	50, rue de Prony	75020	Paris	Directeur général d'une société de gestion
SACRA, représentée par Steve BAUMANN			26 boulevard Haussmann	75009	Paris	Fonds de retraite professionnelle supplémentaire Président du Directoire
CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie Robin			8 rue du Port	92728	NANTERRE CEDEX	Directeur immobilier BNP PARIBAS CARDIF
AXA France VIE représentée par Monsieur Arnaud LEHUEDE			Cœur Défense – Tour B – La défense 4, 100, esplanade du Général de Gaulle	92932	Paris la Défense cedex	Gérant d'une Société d'assurance vie

d) Renouvellement, candidatures, désignation

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

4) Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale du 22 juin 2017 a renouvelé pour une durée de six ans, aux fonctions de :
- Commissaire aux Comptes titulaire
La société KPMG S.A représentée par Monsieur Pascal Lagand
Tour Eqho - 2, Avenue Gambetta - 92066 Paris Cedex - CS 60055

5) Dépositaire

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

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

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

Le dépositaire s'assure que :
- La vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- Le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
- L'affectation des produits de la SCPI,

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

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

6) Expert externe en évaluation

L'assemblée générale du 25 juin 2019 a accepté la candidature de CBRE VALUATION, dont le siège social est 131 avenue de Wagram - 75017 PARIS, aux fonctions d'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq ans à compter du 1er janvier 2020, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

7) Information

La personne responsable de l'information est:
Mme Sandra Thiberville
Bureaux : 50 Cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
Téléphone : +33(0)1.55.65.23.55.

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

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, , l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°20-12, en date du 5 juin 2020.
Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.