

# FRANCE INVESTIPIERRE

## RAPPORT ANNUEL 2020



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE** INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX - RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



#### LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

**Guillaume DELATTRE**  
Membre du directoire

*Directeur Général  
Délégué en charge de  
l'Investissement, de  
l'Arbitrage et de l'Asset  
Management*

**Jean-Maxime JOUIS**  
Membre du directoire

*Directeur  
du Fund Management*

**Sigrid DUHAMEL**  
Président du directoire

**Sylvie PITTICCO**  
Membre du directoire

*Directeur Général  
Délégué en charge  
des activités Finance  
et Corporate*

**Cyril de FRANQUEVILLE**  
Membre du directoire

*Directeur Général  
Délégué en charge  
du Fund Management,  
du Fund Raising  
et du Développement  
et du Marketing*

#### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### Président

- **Frédéric JANBON**, CEO de BNP Paribas Asset Management

##### Vice-président

- **Nathalie CHARLES**, Deputy CEO - Global Head of Investment Management de BNP Paribas Real Estate

##### Membres

- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE**, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal de BNP Paribas
- **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de 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 de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

# LA SCPI

## FRANCE INVESTIPIERRE

### Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier.

**Capital social :** 257 233 950 euros

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

**Numéro d'immatriculation au RCS :** 339 299 059 RCS Nanterre

**Visa AMF :** SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020 – Note d'information mise à jour le 10 mars 2021

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Patrick KONTZ  
40600 BISCARROSSE

#### Vice-président

- Marie-France VUILLIER  
75003 PARIS

#### Membres

- Véronique AKOUN  
75017 PARIS
- Jean-Luc BRONSART  
44250 SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
- François FERRUS  
75116 PARIS
- Hubert MARTINIER  
73000 CHAMBÉRY
- SCI ALLIANZ INVEST PIERRE,  
représentée par Jean-Pierre QUATRHOMME  
92076 PARIS LA DÉFENSE
- SCI AVIP SCPI Sélection,  
représentée par Pierre-Yves BOULVERT  
92076 PARIS LA DÉFENSE
- LZ OBSERVATOIRE,  
représentée par Christophe COUTURIER  
75002 PARIS
- SACRA,  
représentée par Stève BAUMANN  
75009 PARIS
- SPIRICA,  
représentée par Dominique RAMAMONJISOA  
75015 PARIS

### COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

- KPMG SA  
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta  
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

### COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

- KPMG AUDIT FSI  
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta  
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

### DÉPOSITAIRE

- BNP Paribas Securities Services  
9, rue du Débarcadère  
93761 PANTIN CEDEX  
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- CUSHMAN & WAKEFIELD  
Opus 12  
77, esplanade du Général de Gaulle  
92800 PUTEAUX



# SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2021	51
GLOSSAIRE	54



## Éditorial

Par Aline Gabriel,  
Fund Manager  
de la SCPI France Investipierre



**A**vant de connaître le scénario de fin, nous pouvons déjà constater que la pandémie de la Covid-19 a fait de 2020 une année de rupture. Particulier, entreprise, nous avons tous été confrontés à une situation totalement inédite qui a bousculé bien des habitudes et des certitudes. Outre ses conséquences sur la situation économique de la plupart des pays du monde, la crise sanitaire aura été un formidable accélérateur de tendances d'ordre sociétal. C'est probablement ce dernier aspect qui est le plus inconfortable car il est bien malaisé de distinguer ce qui fera dorénavant partie de notre nouveau quotidien et ce qui « retombera » après le passage de la vague.

Quels ont été les effets de la crise sanitaire sur votre **SCPI France Investipierre** ? Quelques chiffres vont illustrer sa performance : (i) un taux de recouvrement des loyers de 91,7 % sur l'année, (ii) un taux d'occupation financier brut moyen sur l'exercice de 92,2 %, (iii) un niveau de distribution inchangé par rapport à 2019, (iv) un marché secondaire, enfin, qui a reflété l'attentisme des investisseurs à travers un volume d'échanges sensiblement en retrait d'une part et la maturité des associés de France Investipierre à travers la stabilité du prix d'exécution, d'autre part.

Par la grande mutualisation des risques de son patrimoine immobilier (diversification par typologie d'actifs, diversification géographique, nombre d'immeubles et de locataires, diversité des activités développées dans les locaux, ...), votre SCPI illustre parfaitement la compétitivité du couple rendement / risque qu'apporte l'immobilier géré par une équipe professionnelle.

Sa gestion prudentielle, dans un objectif de préservation de la valeur du patrimoine et de ses revenus sur le long terme, aura préparé France Investipierre à cet environnement instable. Nous vous invitons à noter la progression de la valeur vénale de son patrimoine de 3,4 % par rapport à 2019 (à périmètre constant) et le maintien du niveau de distribution en ne prélevant que 1,89 € par part sur les réserves constituées.

**« France Investipierre montre qu'elle peut braver des temps durs sans s'imposer de lourds sacrifices. »**

Votre SCPI poursuivra sa stratégie gagnante : la rationalisation et le renouvellement de son patrimoine se sont concrétisés en 2020 avec 5 cessions pour un prix net vendeur total de plus de 45 M€ et 2 nouvelles acquisitions avec les murs d'un supermarché situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et un actif de bureaux récent à Lille, multi-locataires et loué à 100 %. Ces 2 actifs, auxquels il convient d'ajouter le projet de bureaux à construire à Bordeaux, à proximité de la gare Saint-Jean (dont la promesse a été signée en février 2021) ou encore un investissement identifié de locaux d'activités à Roncq, dans le territoire du Grand Lille, illustrent notre volonté de sourcer des immeubles récents ou rénovés, adaptés et situés au cœur des marchés immobiliers les plus profonds.

France Investipierre dispose de fondamentaux solides et nous sommes résolument optimistes sur ses perspectives de performance dans les prochaines années. Votre SCPI ne sera pas le simple témoin de l'évolution des usages des entreprises locataires. Elle sera un acteur fort des adaptations nécessaires aux exigences des utilisateurs et aux contraintes environnementales portées par les enjeux climatiques.



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020

## LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles.....	497,90	295,18 €
Valeur de réalisation.....	513,87	304,64 €
Valeur de reconstitution.....	607,49	360,15 €

### LA DISTRIBUTION

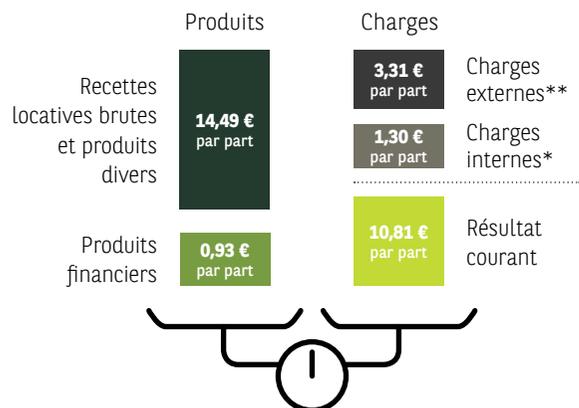
Distribution annuelle.....	12,70 € / part
Distribution complémentaire.....	-
Report à nouveau cumulé.....	11,02 € / part

### LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges.....	7 975 449 €* Hebdomadaires
Nombre de parts échangées.....	26 201 Chaque jeudi à 12h
Prix moyen net vendeur.....	304 €
Prix moyen acheteur.....	334 €
Confrontations.....	Hebdomadaires

\* Sur la base du prix d'exécution net vendeur.

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.  
\*\* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

## FICHE D'IDENTITÉ

NOM	FRANCE INVESTIPIERRE
TYPE	Immeubles d'entreprises diversifiés France entière
NOMBRE DE PARTS	1 686 780
CAPITAL	257 233 950 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 373

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

## PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part	PERFORMANCE globale
9,53 %	5,00 %	3,80 %	+6,81 %	10,61 %

### 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 2020 par le prix moyen acquéreur de l'année 2020 ;
- **La variation du prix de la part 2020 / 2019** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

## IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

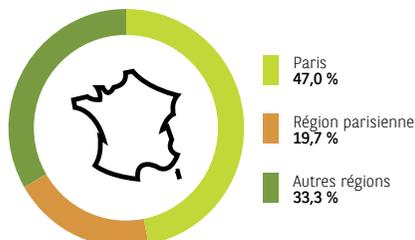


\* Moyenne annuelle 2020.

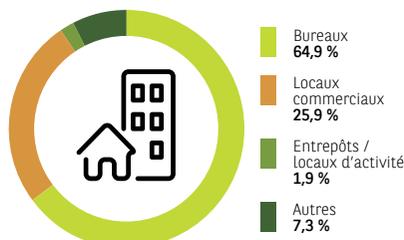
\*\* Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la différence du TOF « BRUT », pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

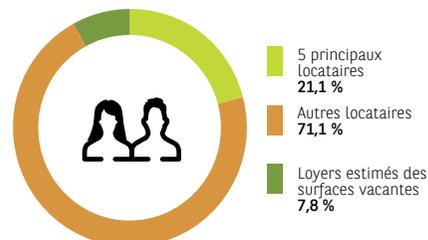
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

## ► CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG<sup>1</sup> comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

<sup>1</sup> ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.

## ► FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 55 % des actifs de la SCPI France Investipierrre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



27 %

de données de consommations d'énergie collectées



9 %

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



63 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



13 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la mobilité douce



9 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur du confort des utilisateurs



84 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



6 %

des actifs avec au moins une initiative de dialogue avec les locataires sur les thématiques ESG



9 %

des baux avec une annexe environnementale

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.

L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), compensant sa diminution exceptionnelle observée en 2020 (-0,2 %). C'est à partir de 2022 que la progression de l'ILAT est attendue plus forte (+1,8 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

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

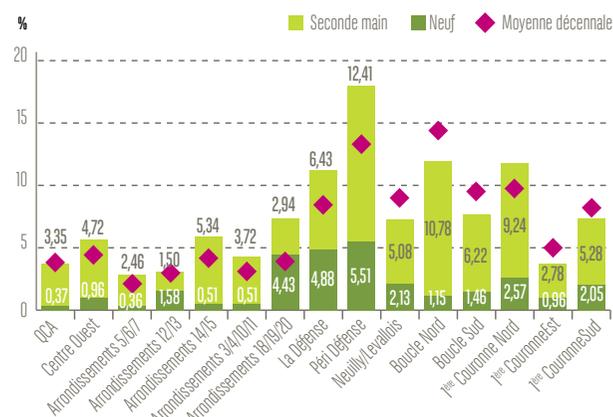
Avec 1,3 million de m<sup>2</sup> placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45% sur un an. Le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs d'activité. On remarque tout de même que le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m<sup>2</sup>). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m<sup>2</sup> et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne-Colombes, 83 000 m<sup>2</sup>), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>) avec une évolution de -39 % sur un an.

La tendance à la baisse se poursuit sur l'ensemble des secteurs géographiques, à l'exception notable de La Défense, qui profite encore de l'opération exceptionnelle réalisée sur son secteur au cours de l'année. La Boucle Sud et la 1<sup>ère</sup> Couronne Sud sont les plus touchées avec des replis respectifs de -77 % et -72 %. Ces marchés, habituellement portés par les transactions en grandes surfaces, sont pénalisés par leurs diverses restrictions d'activité. La 1<sup>ère</sup> Couronne Nord suit la tendance avec une baisse de -69 %. De son côté, Paris intramuros affiche un retrait de -48 % sur un an. Enfin, on observe une certaine résilience de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord, qui affiche la plus faible baisse en 1<sup>ère</sup> Couronne (-34 %).

Le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 % fin 2020. Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18 % de vacance alors que le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA), malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %).

Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. À l'inverse, le segment « prime » est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, le QCA affiche ainsi un loyer prime de 900 €/m<sup>2</sup>/an.

## Taux de vacance des bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement l'un des plus dynamiques en Île-de-France. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris. En 2020, l'activité a été contrainte par la pandémie de Covid-19, avec seulement 229 000 m<sup>2</sup> commercialisés, contre 450 000 m<sup>2</sup> par an en moyenne de 2015 à 2019.

Le taux de vacance y reste toutefois très faible à 3,6 %, alors qu'au cours des 3 prochaines années, la restructuration d'un nombre conséquent de bâtiments (environ 150 000 m<sup>2</sup>) devrait permettre de soutenir la demande d'un marché structurellement sous-offreur. Ce déséquilibre entre demande et offre a permis au loyer prime d'atteindre 900 €/m<sup>2</sup>/an dans Paris QCA à fin 2020 (880 €/m<sup>2</sup>/an en 2019) malgré un contexte économique incertain.

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire inédite qui n'a pas épargné les marchés régionaux de bureaux. Près de 1 245 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au cours de l'année, soit un net repli de -36 % par rapport à 2019 où le volume de transactions a atteint un pic historique de près de 2 millions de m<sup>2</sup>. Pour autant, en comparaison à la moyenne 5 ans, la baisse est à relativiser puisqu'elle ne représente plus que -24 % sur les 17 villes\*.

Le volume des transactions a été impacté par une baisse significative des bureaux neufs (-46 % sur un an) et des opérations en compte-propre et clé en main (-40 %) tandis que les bureaux de seconde main ont subi une baisse moins importante (-28 %). Ce sont les grandes surfaces

\* 17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours.

qui sont les plus touchés : -64 % pour les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le nombre de grandes opérations a été divisé par 2 (20 en 2020 contre 43 en 2019) et représente au total 13 % des surfaces commercialisées. Avec 30% du marché, le segment des moyennes surfaces enregistre un recul moins prononcé (-41 %). De son côté, le créneau des petites surfaces a été plus résilient : -18 % pour les opérations inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> qui représentent désormais 58 % du marché soit une proportion en hausse par rapport à 2019.

Le marché des bureaux en Régions devrait s'améliorer progressivement et enregistrer une croissance modérée en 2021. La demande placée atteindrait en effet, un volume de 1 500 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de +20 % par rapport à 2020. De son côté, l'offre à un an a progressé de +13 % en un an et s'élève désormais à 2,65 millions de m<sup>2</sup>. Le marché de l'offre neuve poursuit sa tendance haussière (+22 % par rapport à 2019) et représente 31% du stock tandis que la seconde main connaît une hausse plus timide (+9 %).

## LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

La baisse du chiffre d'affaires du commerce de détail en France observée à la fin du second trimestre 2020 ne s'est pas accentuée au cours de l'été, grâce à la réouverture généralisée. À fin septembre, les recettes des commerçants français au cours des 12 derniers mois étaient ainsi 2,4 % inférieures à leur niveau de l'année précédente. Seul le secteur de l'alimentaire a réussi à accroître son chiffre d'affaires, aussi bien les magasins à prédominance alimentaire (+2,7 %) que les magasins alimentaires spécialisés (+6,5 %). Ceux-ci continuent de tirer profit de l'appétence croissante des consommateurs français pour les circuits-courts ou les aliments bio. La restauration (-19,8 %) subit les mesures prises pour endiguer la propagation du virus, à l'instar de l'habillement (-18,4 %) qui affronte en outre la concurrence croissante du e-commerce.

Si la part du e-commerce dans la totalité du commerce de détail reste encore faible, selon la FEVAD (Fédération du e-commerce et de la vente à distance) celui-ci devrait atteindre 110 milliards d'euros en 2020 en progression de 6% sur un an. Pour rappel, le e-commerce représentait 7,7 % du chiffre d'affaires du commerce en France en 2019.

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, on observe dans l'ensemble un fort retrait du nombre de transactions : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019. Un peu plus de la moitié des montants investis se sont signés à travers 6 transactions supérieures à 200 millions d'euros, tandis que les montants investis en commerce en France se répartissent équitablement entre l'Île-de-France et les Régions.

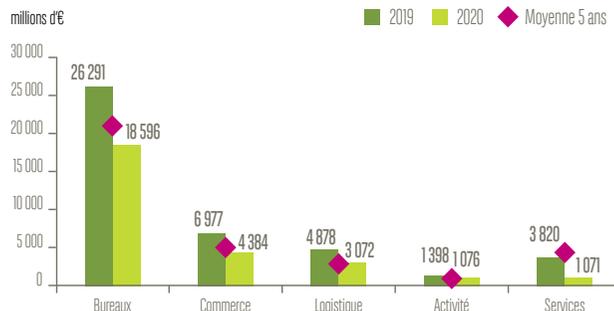
## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 28,2 milliards d'euros, soit une diminution de 35% par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Dans un contexte sanitaire et économique encore très incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur les années à venir. Cependant, il est peu probable que le marché retrouve un très fort dynamisme dès 2021. L'activité actuelle laisse présager une année 2021 stable ou en légère hausse comparativement à l'année inattendue que nous venons de vivre.

Avec des marchés locatifs globalement impactés par la crise et faisant face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs « Core », offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

### INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

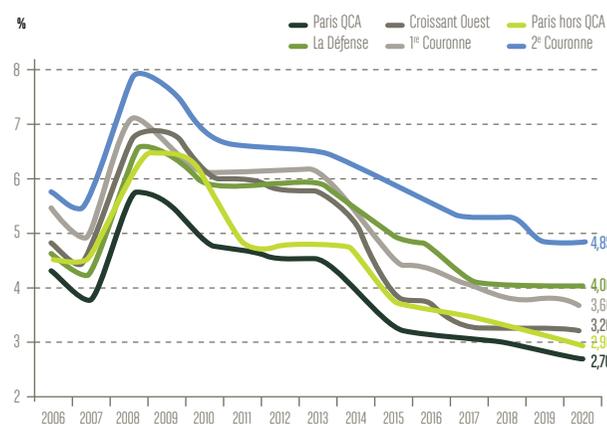


Source : BNP Paribas Real Estate

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15 % pour les commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 points de base en un an. A contrario, sur les actifs tertiaires et logistiques, les taux « prime » ont continué de se contracter, avec une baisse de 10 points de base enregistrée en un an. Dans le secteur de Paris QCA, le taux « prime » en bureaux s'élève à présent à 2,70 %. En logistique, il est passé en-dessous de la barre des 4,00 % (3,90 %), grâce à une opération signée en Régions.

Avec un OAT négatif qui devrait se maintenir autour de 0 dans les mois à venir, couplé à d'importantes liquidités sur les marchés financiers, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse. Les taux « prime » devraient donc se maintenir, voire se compresser encore davantage.

### Taux de rendement « prime » des bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### ACQUISITIONS

Conformément à sa stratégie rappelée dans l'éditorial, votre SCPI France Investipierre a procédé à deux nouvelles acquisitions en 2020, représentant un volume d'investissement total d'environ 40 M€ acte en main (AEM) pour une surface de près de 9 000 m<sup>2</sup>.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix acheteur (en M€) AEM*	Date de signature
Enseigne « Lidl » 34, rue de Reuilly PARIS (75012)	2 854	Commerce	19,7	04/09/20
Le Bretagne 163bis, av. de Bretagne LILLE (59) EURATECHNOLOGIE	6 121	Bureaux	20,6	15/09/20
<b>TOTAL</b>	<b>8 975</b>		<b>40,3</b>	

\* AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

#### Enseigne « Lidl » - 34, rue de Reuilly - Paris (75)

Début septembre 2020, votre SCPI a acquis les murs d'un local commercial exploité par l'enseigne de premier rang « Lidl » pour un montant de 19,7 M€ AEM. Ce supermarché est situé rue de Reuilly dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75), au pied du métro (station Reuilly-Diderot). Il s'agit du plus grand supermarché parisien de l'enseigne.

Détenu en copropriété, ce local commercial est implanté au pied d'un immeuble d'habitation et développe une superficie de 2 854 m<sup>2</sup> sur rez-de-chaussée et sous-sol, dont près de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Entièrement refait à neuf, ce supermarché Lidl a ouvert ses portes en juin 2019. Il est loué dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 années, dont 9 fermes, ayant pris effet le 10 décembre 2018.

Dans le cadre de son bail, le locataire Lidl a la possibilité d'accroître sa surface d'exploitation d'environ 1 000 m<sup>2</sup>.



Enseigne « Lidl » - 34, rue de Reuilly - Paris 12<sup>ème</sup> (75)

#### Le Bretagne - Lille (59) Euratechnologie

Mi-septembre 2020, votre SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux récent et multi-locataires situé à Lille (59). L'actif « Le Bretagne » est localisé dans le quartier Euratechnologie, le pôle d'excellence et d'innovation dédié au numérique de la métropole lilloise, à proximité immédiate des transports en commun.

Livré en juin 2014, l'immeuble s'élève sur 5 niveaux et développe une surface de plus de 6 000 m<sup>2</sup>.

L'actif est intégralement loué dans le cadre de baux fermes signés avec 7 locataires, assurant une bonne diversification du risque locatif.



Le Bretagne - Lille (59) Euratechnologie

#### Participation dans l'OPPCI PAF1

L'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAF1), spécialisé dans l'hôtellerie de plein air, dans lequel votre SCPI détient une participation, a poursuivi sa croissance en procédant à l'acquisition de 2 nouveaux actifs en 2020 pour un volume d'investissement total de 32,2 M€ acte en main (AEM). Le patrimoine de l'OPPCI PAF1 se compose au 31 décembre 2020 de 16 actifs, représentant une valorisation globale de près de 200 M€ hors droits.

Votre SCPI n'a pas renforcé sa participation dans l'OPPCI PAF1 en 2020. La quote-part de détention de France Investipierre au capital de PAF1 se situe à 14,4 % au 31 décembre 2020. Cette participation pourrait continuer à être diluée dans les prochains mois étant donné le plan d'investissement prévisionnel ambitieux de l'OPPCI PAF1.



Le Grand Dague - Atur (24)



Séquoia - Saint-Jean-Luzac (17)

## CESSIONS

En 2020, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs ne contribuant plus de façon satisfaisante à la génération pérenne des revenus locatifs et au soutien de son taux d'occupation financier (obsolescence technique, déclassement de l'environnement locatif, ...).

Cinq actifs ont ainsi été cédés par la SCPI France Investipierre pour un prix total net vendeur de 45,1 M€, à comparer à une valeur d'expertise à fin 2019 d'environ 43,7 M€ (soit +3,2 %). La plus-value nette comptable générée par ces ventes s'élève à 8,2 M€, soit +4,84 € par part.

La liste des cessions réalisées est reprise dans le tableau ci-dessous. Elles concernent toutes des actifs ou des lots de copropriété dans des actifs, soit devenus obsolètes, soit positionnés sur un marché locatif étroit, soit encore présentant des risques locatifs élevés au regard de la taille de votre SCPI.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix Net vendeur (en M€)	Date de cession
Lyon Cegid* 52, quai Paul Sédallian LYON (69)	13 754	Bureaux	38,5	10/01/20
352 et 354, faubourg Bannier - FLEURY-LES- AUBRAIS (45)	2 066	Commerce	1,6	26/02/20
Zone Industrielle de la Garenne ROSNY-SOUS-BOIS (93)	1 615	Logistique	1,8	27/05/20
Parc d'Innovation ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN (67)	1 477	Bureaux	2,5	07/07/20
Parc de la Haute Maison Cité Descartes CHAMPS-SUR-MARNE (77)	1 175	Bureaux	0,7	21/07/20
<b>TOTAL</b>	<b>20 087</b>		<b>45,1</b>	

\* L'immeuble était détenu en indivision avec une autre SCPI, à hauteur de 65 % par France Investipierre. Les surfaces et prix net vendeur sont indiqués en quote-part pour votre SCPI.

La principale cession concerne l'actif de bureaux Lyon Cegid situé quai Paul Sédallian à Lyon 9<sup>ème</sup> (69). L'immeuble a été cédé le 10 janvier 2020 au prix net vendeur de 38,5 M€, en quote-part pour votre SCPI (65%). Pour rappel, le bail du mono-locataire avait pu être renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour une durée ferme de 9 ans, permettant une valorisation optimale de cet actif. Cette cession permet de dégager une plus-value nette comptable de plus de 6,8 M€.

Les autres cessions concernent des actifs de volume unitaire plus modeste.

Avec ces cinq actifs, les cessions 2020 auront représenté 9 % de la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, des promesses de vente ont été signées par votre SCPI sur 5 autres actifs du patrimoine pour un montant net vendeur total de 17,3 M€. Leur réitération devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de la SCPI, détenu directement et indirectement, est majoritairement investi en immobilier de bureaux. Cette dernière classe d'actifs représente 65 % de la valeur vénale de votre SCPI. Les commerces se positionnent à 26 %, et les entrepôts et locaux d'activité à 2 %.

La catégorie « Autres » est composée d'un EHPAD situé en Île-de-France et des 16 actifs d'hôtellerie de plein air détenus indirectement via la participation de France Investipierre dans l'OPPCI PAFP1. Elle représente environ 7% de la valeur vénale de votre SCPI.

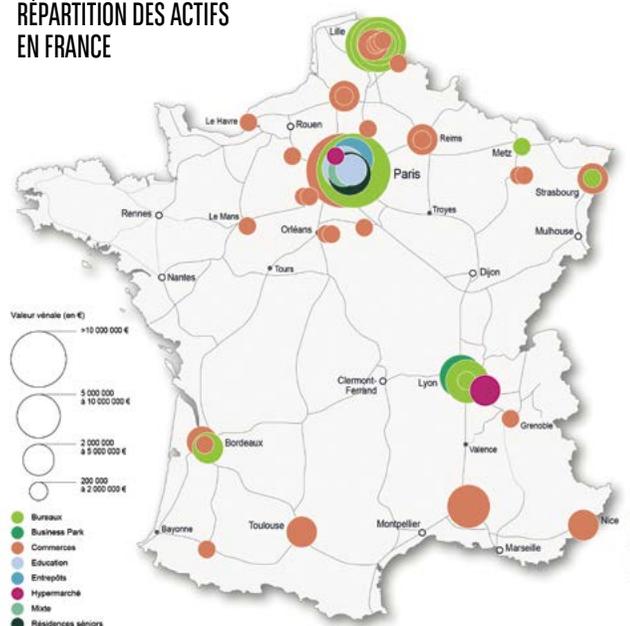
Paris et la région parisienne continuent de représenter la majorité du patrimoine (près de 67 %).

Votre SCPI bénéficie d'une diversification à plusieurs niveaux :

- Elle est présente sur différents marchés de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, ...) ainsi que sur ceux de l'immobilier de santé et de l'hôtellerie de plein air ;
- Une allocation géographique répartie entre Paris, la région parisienne et les autres régions avec, notamment, une présence plus marquée dans le Grand Lille (50 % de son exposition régionale) et la métropole lyonnaise.

	Bureaux	Commerces	Entrepôts & Locaux d'activité	Autres	TOTAL
<b>Paris</b>	32,1 %	14,9 %	-	-	<b>47,0 %</b>
<b>Région parisienne</b>	15,3 %	1,4 %	1,5 %	1,6 %	<b>19,7 %</b>
<b>Autres régions</b>	17,5 %	9,7 %	0,4 %	5,7 %	<b>33,3 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64,9 %</b>	<b>25,9 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>100,0 %</b>

## RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



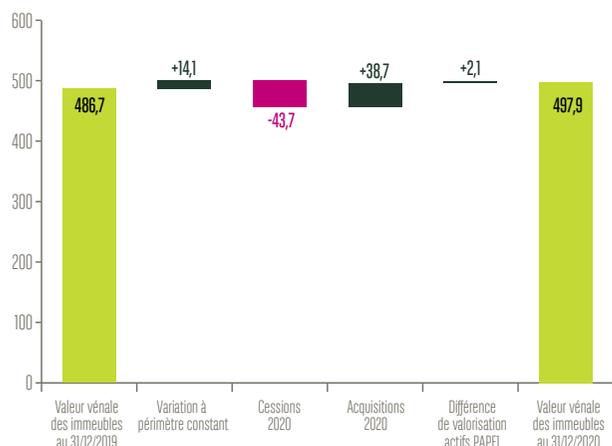
## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles en détention directe (104 actifs) et indirecte (16 actifs) s'élève à 497,9 M€ au 31 décembre 2020, contre 486,7 M€ au 31 décembre 2019.

La progression de +11,2 M€ en 2020 s'explique par les événements et effets suivants :

- +14,1 M€ de création de valeur à périmètre constant ;
- -43,7 M€ (valeurs au 31 décembre 2019) de cessions ;
- +38,7 M€ au titre des acquisitions réalisées en 2020 ;
- +2,1 M€ au titre de la variation du patrimoine PAPF1.

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2019 ET 2020 (M€)



La valeur vénale des immeubles détenus en direct progresse de 3,4 % à périmètre constant.

À périmètre constant, les évolutions sont toutefois contrastées par type d'actifs et par secteur géographique (hors participation) :

Segments	Poids	Variation*
Bureaux à Paris	37,0 %	+6,6 %
Bureaux région parisienne	17,7 %	+0,4 %
Bureaux autres régions	15,6 %	+2,4 %
<b>BUREAUX</b>	<b>70,3 %</b>	<b>+4,0 %</b>
<b>COMMERCES</b>	<b>25,7 %</b>	<b>-0,1 %</b>
<b>AUTRES</b>	<b>4,0 %</b>	<b>+16,7 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>+3,4 %</b>

\* Immeubles détenus en direct à périmètre constant (hors actifs cédés ou acquis en 2020).

Les actifs de bureaux s'apprécient globalement de +4,0 % en 2020 du fait des ajustements à la baisse des taux de rendement pour refléter les taux de marché.

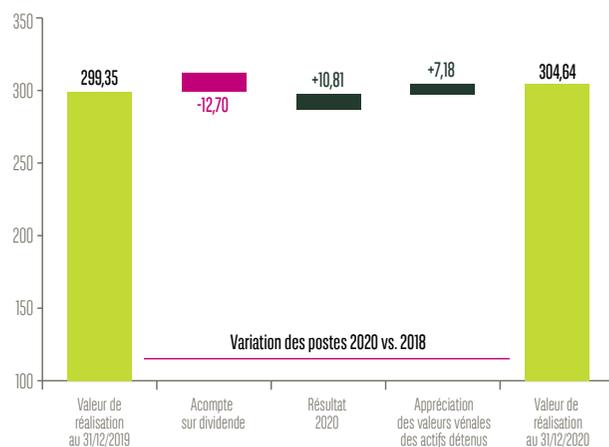
Ainsi, la valorisation a été significative pour certains actifs comme celui du 43/47 avenue de la Grande Armée à Paris 16<sup>ème</sup> (75) (+2,2 M€), en lien avec la baisse des taux de rendement retenus par l'expert et l'augmentation de la valeur locative de marché (VLM).

Malgré le contexte de marché, les actifs de commerces affichent une baisse modérée de -0,1 % du fait de leur qualité technique et de leur bonne situation géographique.

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

	31/12/2019		31/12/2020		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	504,9	299,35	513,9	304,64	5,29	+1,8
Valeur de reconstitution	596,8	353,83	607,5	360,15	6,32	+1,8

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ENTRE 2019 ET 2020 (€/PART)



## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

Selon la définition du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de « franchise de loyer ».

Le taux d'occupation financier « ASPIM » moyen sur l'année 2020 s'est établi à 90,2 %, soit une hausse de 2 points par rapport à 2019. Cette évolution s'explique principalement par le recul de la part des locaux loués en franchise de loyer en 2020 (-3,2 points), compte tenu de la fin des mesures d'accompagnement accordées à certains locataires du patrimoine (notamment Spin Master au 148-156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92), Essilor sur l'actif place des Marseillais à Charenton-le-Pont (94) et Vitogaz sur la Tour Franklin (92) cédée depuis).

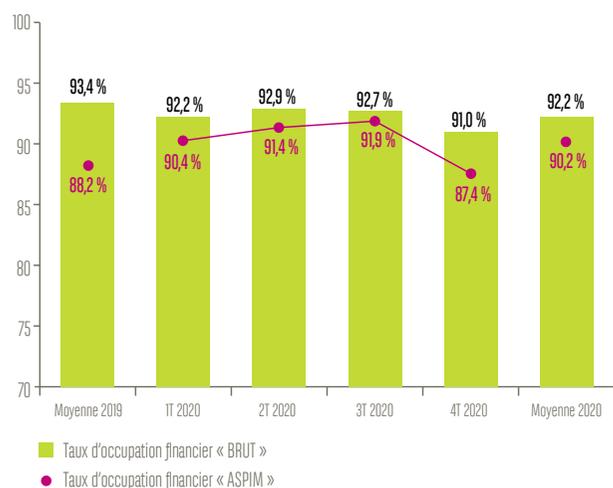


92, avenue des Ternes - Paris 17<sup>ème</sup> (75)

Le taux d'occupation brut s'est élevé à 92,2 % en moyenne en 2020, en recul par rapport à 2019 (-1,2 point), les relocations signées n'ayant que partiellement compensé les libérations intervenues en 2020.

	Moyenne 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne 2020
<b>TOF BRUT</b>	<b>93,4%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,7%</b>	<b>91,0%</b>	<b>92,2%</b>
TOF « ASPIM »	88,2%	90,4%	91,4%	91,9%	87,4%	90,2%
Locaux loués en franchise de loyer	5,2%	1,8%	1,5%	0,8%	3,6%	2,0%
<b>LOCAUX VACANTS</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>9,0%</b>	<b>7,8%</b>
En travaux ou sous promesse de vente	1,7%	1,1%	0,8%	1,6%	3,8%	1,6%
Locaux disponibles à la location	4,9%	6,7%	6,3%	5,7%	5,2%	6,2%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN %)



La diminution du TOF « ASPIM » au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 est liée aux franchises de loyer accordées dans le cadre des relocations effectuées – notamment celles intervenues sur l'immeuble situé au 148-156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92) – et également la libération des locaux de Gonesse (95), pour lesquels une promesse de vente a été signée fin 2020 avec une réitération prévue au premier semestre 2021.

## LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020

Les congés ayant pris effet en 2020 représentent un total de 15 683 m<sup>2</sup>, 2,6 M€ de loyer annuel et 17 locataires.

Les principales libérations de l'année concernent :

- Le locataire de l'entrepôt de Gonesse (95) pour 9 609 m<sup>2</sup>, permettant ainsi la mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage de cet actif vide à un utilisateur. Une promesse de vente a ainsi été signée le 10 décembre 2020 ;
- Thyssenkrupp à Puteaux (92), qui a libéré environ 1 600 m<sup>2</sup> à fin novembre 2020 - l'arbitrage de cet actif est à l'étude ;

- Usana Health Sciences, le locataire du 92 avenue des Ternes à Paris 17<sup>ème</sup> (75), dont le bail a été repris par un nouveau locataire en mai 2020, sans vacance locative pour le bailleur (cf. infra Principales locations de 2020) ;
- Camaieu à Strasbourg (67), qui, en raison de la liquidation judiciaire du groupe a libéré ses locaux (696 m<sup>2</sup>).

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
16, rue du Gay Lussac GONESSE (95)	9 609	Entrepôt	SOCIÉTÉ GUERBET
8, rue Parmentier PUTEAUX (92)	1 572	Bureaux	THYSSENKRUPP
92, avenue des Ternes PARIS (75017)	487	Bureaux	USANA HEALTH SCIENCES
5, place Kléber STRASBOURG (67)	696	Commerce	CAMAIEU INTERNATIONAL
96-102, rue de Paris MONTREUIL (93)	837	Bureaux	BNP PARIBAS
33, rue Censier PARIS (75005)	487	Bureaux	BIOMERIEUX
Autres (11 locataires)	1 995	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 683</b>	<b>2,6 M€ de loyers, soit 11 % des loyers de la SCPI</b>	

## LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2020

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
92, avenue des Ternes PARIS (75017)	487	Bureaux	BALAI STEAK
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	988	Bureaux	EVACY TECHNOLOGY
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	713	Bureaux	B HIVE
94, bd de Sébastopol PARIS (75003)	208	Commerce	PURE ELECTRIC FRANCE
6, rue Donizetti Paris (75016)	74	Commerce	VANEAU
24 à 30, bd Carnot LILLE (59)	263	Bureaux	SAS PROJECTIM
Autres (2 locataires)	180	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 913</b>	<b>1,1 M€ de loyers, soit 4,6 % des loyers de la SCPI</b>	

La principale relocation de l'exercice concerne les surfaces de bureaux situées au 92 avenue des Ternes à Paris 17<sup>ème</sup> pour lesquelles un bail de 9 années fermes a été signé en mai 2020 avec la société d'audiovisuelle Balai Steak en remplacement du locataire Usana Health Sciences, avec un loyer en légère augmentation.

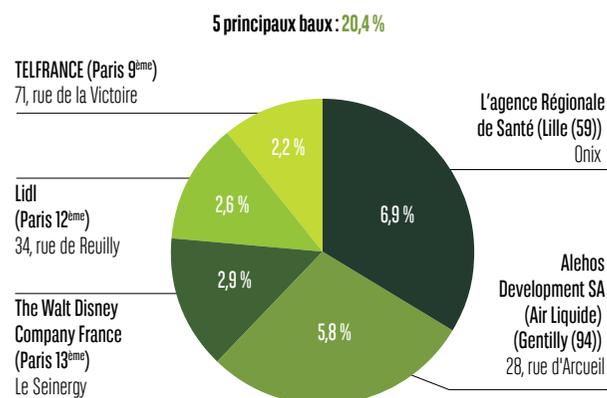
Les locaux vacants situés à Boulogne-Billancourt, au 148-156, rue Gallieni ont été entièrement reloués auprès de 2 locataires. Ainsi, le 6<sup>ème</sup> étage de cet immeuble a été pris à bail en février 2020 par B Hive, société d'ingénierie et de conseil. Par ailleurs, un bail d'une durée ferme de 9 ans a été signé en juin 2020 pour une prise à bail du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble par la société Evacy Technology, déjà présente sur les surfaces du rez-de-chaussée.

## LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

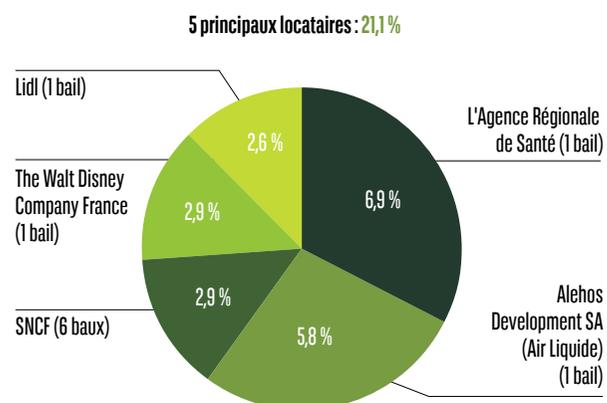
Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2020, les 5 principaux baux concentrent 20,4 % des revenus potentiels de France Investipierre. Les deux locataires les plus importants, à Lille (59) et à Gentilly (94) sont respectivement une administration et un groupe industriel. La qualité de ces contreparties ne fait pas de doute. Cependant leur poids dans le loyer global de la SCPI justifie une attention toute particulière des équipes de la société de gestion en termes de suivi. A noter également la sortie du classement de Lyon Cegid, suite à la cession de l'actif en début d'année 2020.

Plus de 35 % des loyers de votre SCPI sont sécurisés au moins jusqu'en 2023 (notamment l'Agence Régionale de Santé, The Walt Disney Company France ou encore Telfrance).



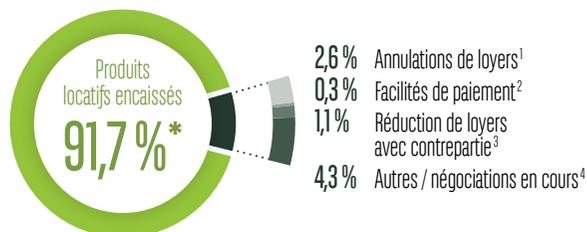
La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Les 5 principaux locataires représentent 21,1 % des loyers au 31 décembre 2020. Il s'agit de signatures de premier ordre (notations Intuiz Altares<sup>(1)</sup> comprises entre 12/20 et 20/20). Les locataires concernés sont les mêmes que dans l'approche précédente à l'exception de la SNCF qui est locataire sur 6 sites distincts.



## PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

### PERCEPTION DES LOYERS

La perception des loyers est un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers et charges encaissés au titre de l'année 2020 représentent 91,7 %\* des quittancements réalisés auprès des locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les sommes non recouvrées s'analysent de la façon suivante :



<sup>1</sup> Avoirs accordés aux locataires (y compris fermetures administratives).

<sup>2</sup> Report et échelonnement des paiements des loyers dus.

<sup>3</sup> Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

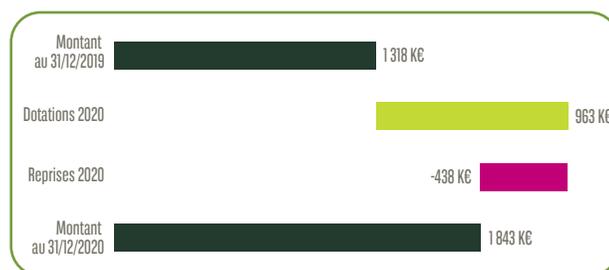
<sup>4</sup> Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

\* Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses s'élèvent à 1 843 K€ au 31 décembre 2020 (vs. 1 318 K€ au 31 décembre 2019). Les variations comprennent :

- des dotations de 963 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation d'environ 322 K€, en raison des recouvrements (règlements de créances dépréciées au 31 décembre 2019) ;
- des reprises de dépréciation pour environ 116 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables.



La dotation 2020 de 963 K€ correspond à 38 locataires. À elles seules, les cinq plus importantes dotations représentent 543 K€. Elles concernent principalement des commerces. Le seul actif à usage tertiaire concerne le 33, rue Censier à Paris 5<sup>ème</sup> (75) (cf tableau ci-après). Le solde de la dotation (420 K€) est réparti entre 33 locataires, représentant une dotation moyenne de 12,7 K€ par locataire.

Au titre de l'exercice 2020, l'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève ainsi à -641 K€.

<sup>(1)</sup> Notations Intuiz Altares : score sur 20 reflétant le risque de défaillance d'une société. Un faible score représente un risque significatif de défaillance.

## LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
81, boulevard Alexandre Martin ORLÉANS (45)	379	3 locataires dont l'un faisant l'objet d'une procédure pour défaut de paiement, et deux autres en difficulté financière liée à la Covid-19 (commerces)
33, rue Censier - PARIS (75005)	163	Contentieux en cours avec le locataire*
354, rue du faubourg Bannier FLEURY-LES-AUBRAIS (45) (vendu)	101	5 locataires dont deux présentant un risque d'impayés lié à la Covid-19 (commerces)
226, rue de Rivoli - PARIS (75001)	98	Un locataire présentant un risque d'impayé lié à la Covid-19 (commerce)
2, rue Volney - PARIS (75002)	97	Un locataire présentant un risque d'impayé lié à la Covid-19 (commerce)
Autres contentieux (environ 82 locataires)	1 005	
<b>TOTAL</b>	<b>1 843</b>	

\* Concernant le contentieux avec le locataire du 33, rue Censier à Paris 5<sup>ème</sup> (75), une procédure est actuellement en cours suite au départ du locataire sans que ce dernier ait respecté les échéances prévues dans le bail.

## LES TRAVAUX

### LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2020

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	TOTAL (en K€)	Nature
14, rue Paul Vidal - TOULOUSE (31)	181	-	181	Mise en place d'une climatisation
5, place des Marseillais CHARENTON (94)	-	96	96	Travaux d'étanchéité
4, avenue Bertie Albrecht PARIS (75008)	-	38	38	Remplacement d'ascenseur
16, rue du Gay Lussac - GONESSE (95)	-	43	43	Travaux d'étanchéité
23/25, rue des Fosses - LILLE (59)	-	28	28	Travaux de canalisation
17/31, quai Panhard et Levassor PARIS (75013)	-	29	29	Divers travaux de réparation et entretien
Autres immeubles	24	195	219	
<b>TOTAL</b>	<b>205</b>	<b>429</b>	<b>634</b>	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 634 K€ (dont 205 K€ de travaux immobilisés et 429 K€ de travaux d'entretien), soit 0,1 % de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2020. Ces travaux ont principalement concerné les sites du 14, rue Paul Vidal à Toulouse (31) et de Charenton (94).

### PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, s'élève à 1 919 K€ au 31 décembre 2020 (vs. 48 K€ au 31 décembre 2019).

Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

À fin 2020, le stock constitué au titre de la PGE concerne 26 actifs, dont notamment les travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse pour 574 K€ prévus sur l'actif situé quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92).



## ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale des associés.

L'assemblée générale du 17 septembre 2020 a fixé la limite maximale du montant cumulé des emprunts à 25 % de la valeur de réalisation, avec, à l'intérieur de cette limite, un maximum de 10 % pour les emprunts relais.

Pour rappel, en 2017, un financement global de 39 M€ avait été mis en place avec LCL au taux fixe de 1 % sur 7 ans (échéance en avril 2024) afin (i) de financer les deux acquisitions de 2017 (immeuble rue de Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup> et première participation dans l'OPPCI PAFP1) et (ii) refinancer l'actif Onix à Lille partiellement financé par emprunt bancaire au moment de son acquisition en 2012.

Les modalités de ces dettes financières sont détaillées ci-dessous :

Au 31/12/2020	Crédits Long terme		
Banque prêteuse	LCL		
Opération financée	Onix / Lille	PAPF1	Longchamp
Capital restant dû	16 M€	10 M€	13 M€
Type d'amortissement	in fine	in fine	in fine
Date d'échéance	Avril 24	Avril 24	Avril 24
Taux d'intérêts (fixe)	1,0 %	1,0 %	1,0 %

En 2020, votre SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt direct.

En revanche, elle a constaté un levier indirect supplémentaire via l'endettement mis en place au niveau de l'OPPCI PAFP1, dont France Investipierre détient 14,4 % du capital au 31 décembre 2020. Le financement de long terme existant sur PAFP1 au 31 décembre 2020 s'élève à 54,8 M€, soit environ 7,9 M€ d'endettement indirect complémentaire réintégré en quote-part de France Investipierre.

Au 31 décembre 2020, le niveau d'endettement bancaire effectif de France Investipierre s'élève ainsi au global à 46,9 M€.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal 9,1 % au 31 décembre 2020.

À cette même date, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 93 % selon la méthode brute et à 108 % selon la méthode de l'engagement.

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

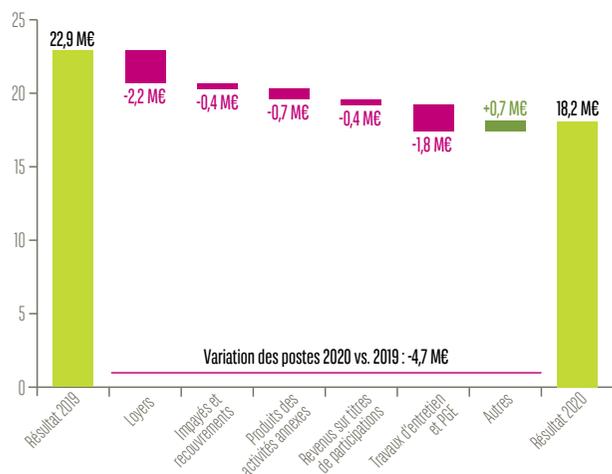
## LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

### LE RÉSULTAT

Le résultat net 2020 s'élève à 18,2 M€ (10,81 € par part), soit une baisse de 20,3 % par rapport à 2019 (22,9 M€ soit 13,56 € par part).

Les facteurs explicatifs de cette évolution sont détaillés ci-après :

### ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2019 ET 2020 (M€)



**Loyers** : ce poste marque un net recul en 2020 par rapport à 2019. Cette baisse s'explique d'une part par les cessions d'actifs réalisées en 2019 et 2020 - et plus particulièrement la vente de Lyon Cegid en début d'année 2020 - et d'autre part par les annulations de loyers (0,76 M€) consenties dans le cadre de la crise sanitaire et des fermetures administratives.

**Impayés / Recouvrements** : l'impact résultat net des impayés et recouvrements s'est élevé à -0,6 M€ au titre de 2020 (vs. -0,2 M€ en 2019) (cf. supra provision pour créances douteuses).

**Produits des activités annexes** : les produits des activités annexes correspondent principalement aux indemnités de résiliation et indemnités de remise en état et sont par nature non récurrents. Ils passent de 1,3 M€ en 2019 à 0,6 M€ en 2020.

**Revenus sur titres de participation** : la baisse des revenus de titres de participations est directement liée à la baisse de la distribution réalisée par l'OPPCI dans lequel France Investipierre détient une participation (un rattrapage de distribution au titre de 2018 avait été réalisé en 2019).

**Travaux d'entretien et Provision pour Gros Entretien (PGE)** : l'évolution de ce poste résulte principalement de la dotation à la PGE de 1,9 M€ enregistrée en 2020 afin d'anticiper les travaux à réaliser sur le patrimoine de la SCPI au cours des 5 prochaines années.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion « corporate » de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 3 073 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 4 888 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

## LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2020, la distribution a été maintenue à 12,70 € par part (montant identique à 2019). Cette distribution a pris la forme de 4 acomptes sur dividendes d'un montant de 3,25 € par part pour le 1<sup>er</sup> premier trimestre de l'année puis de 3,15 € par part pour les 3 trimestres suivants.

Le résultat net de l'exercice 2020 s'établissant à 10,81 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,89 € par part a été opéré. À fin 2020, le report à nouveau s'établit à 11,02 € par part, soit 10,4 mois de distribution selon le rythme actuel de distribution.

Ainsi, la performance globale de France Investipierre s'élève à **10,61 %**, se décomposant de la façon suivante :

- **3,80 % de DVM en 2020** (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire) ;
- **6,81 % de VPM en 2020** (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2019 et le prix moyen acheteur 2020 sur le marché secondaire).

### DISTRIBUTION 2020 (€/part)

#### DISTRIBUTION COURANTE

**12,70 €**

Dont revenus de produits financiers

-

Dont revenus de valeurs mobilières\*

**0,26391 €**

Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)

**0,04539 €**

Prélèvement obligatoire à la source sur les produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR\*\*

**0,03378 €**

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles

-

\* France Investipierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPPCI. L'OPPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes et des intérêts sur compte courant à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé, à 12,8 %, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2 %. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence.

\*\* Sauf cas de dispense justifié.

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### LE CAPITAL

#### Capital au 31/12/2020 (nominal de la part : 152,50 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950 €	1 686 780	13 373

#### Transactions réalisées en 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
26 201	304 €

Le prix d'exécution à fin 2020 s'établit à 290,00 € par part, soit une baisse de 3,3 % par rapport à fin 2019, où il s'établissait à 300,00 € par part. Ce recul est néanmoins à nuancer au regard de la forte hausse du prix d'exécution observée au cours de l'année 2019

(+23 % par rapport à fin 2018). Le prix d'exécution moyen marque ainsi une progression entre 2019 et 2020, passant de 285 € à 304 €, soit une hausse de 6,81 %.

Au cours de l'année 2020, le nombre de parts échangées est de 26 201, soit 1,6 % du nombre total de parts, un chiffre en net recul de 24,2 % par rapport à 2019, reflet de l'attente dont ont fait preuve les investisseurs potentiels dans le contexte de la crise sanitaire et économique traversée.

#### Ordres en cours au 31/12/2020

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)
7 700	0,46 %	-

### 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)
2016	73 982	4,4 %	NS	284	697 978 €
2017	39 173	2,3 %	NS	11 123	371 063 €
2018	55 726	3,3 %	NS	1 515	522 741 €
2019	34 585	2,1 %	NS	1 456	390 417 €
2020	26 201	1,6 %	NS	7 700	316 315 €

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	210,00 €	229,00 €	244,00 €	243,17 €	300,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	219 €	243 €	232 €	285 €	304 €
Prix acheteur moyen correspondant	240 €	267 €	254 €	313 €	334 €
Dividende versé au titre de l'année	11,80 € <sup>(2)</sup>	11,80 € <sup>(2)</sup>	12,00 € <sup>(2)</sup>	12,70 €	12,70 €
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	4,92 %	4,42 %	4,72 %	4,06 %	3,80 %
Report à nouveau cumulé par part	5,24 €	9,87 €	12,06 €	12,91 €	11,02 €

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

<sup>(2)</sup> Dont 1,50 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

- La signature de la promesse pour l'acquisition de la Tour Silva à Bordeaux (projet bureau) est intervenue le vendredi 5 février 2021 et la réitération le 29 mars 2021. Le montant d'acquisition AEM de cet actif en état futur d'achèvement, dont la livraison devrait intervenir au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, est de 23,4 M€. Ce projet sera présenté plus en détail dans les bulletins d'informations 2021.
- Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution. Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Autorisation de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	16,86	99,60 %	16,73	99,39 %	16,15	98,40 %	15,71	92,81 %	14,26	92,42 %
Produits financiers	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,26	1,58 %	1,17	6,92 %	0,93	6,05 %
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,07	0,40 %	0,09	0,54 %	0,00	0,02 %	0,05	0,27 %	0,24	1,53 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>16,93</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,83</b>	<b>99,94 %</b>	<b>16,41</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,93</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,43</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,58	9,35 %	1,59	9,43 %	1,80	10,97 %	1,64	9,70 %	1,36	8,85 %
Autres frais de gestion	0,86	5,06 %	1,15	6,80 %	0,64	3,87 %	0,34	2,01 %	0,69	4,50 %
Entretien du patrimoine	0,77	4,57 %	0,58	3,45 %	0,60	3,63 %	0,37	2,19 %	0,31	2,00 %
Charges locatives non récupérées	0,96	5,67 %	0,89	5,29 %	0,82	4,98 %	0,91	5,35 %	0,94	6,10 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,17</b>	<b>24,65 %</b>	<b>4,20</b>	<b>24,98 %</b>	<b>3,85</b>	<b>23,45 %</b>	<b>3,26</b>	<b>19,25 %</b>	<b>3,31</b>	<b>21,46 %</b>
Amortissements nets										
du patrimoine	0,31	1,81 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>										
pour travaux	0,64	3,75 %	-0,17	-1,01 %	-0,14	-0,84 %	-0,02	-0,09 %	1,11	7,19 %
autres	0,32	1,89 %	0,04	0,22 %	0,01	0,07 %	0,13	0,79 %	0,20	1,27 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,26</b>	<b>7,45 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,79 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,77 %</b>	<b>0,12</b>	<b>0,69 %</b>	<b>1,30</b>	<b>8,46 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,43</b>	<b>32,11 %</b>	<b>4,07</b>	<b>24,19 %</b>	<b>3,72</b>	<b>22,69 %</b>	<b>3,38</b>	<b>19,94 %</b>	<b>4,62</b>	<b>29,92 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,49</b>	<b>67,89 %</b>	<b>12,76</b>	<b>75,81 %</b>	<b>12,69</b>	<b>77,31 %</b>	<b>13,56</b>	<b>80,06 %</b>	<b>10,81</b>	<b>70,08 %</b>
Variation report à nouveau	1,19	7,05 %	2,46	14,59 %	2,19	13,35 %	0,86	5,05 %	-1,89	-12,24 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,30	60,84 %	10,30	61,19 %	10,50	63,97 %	12,70	75,01 %	12,70	82,32 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,30	60,84 %	10,30	61,19 %	10,50	63,97 %	12,65	74,71 %	12,65	81,99 %

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Y compris les produits exceptionnels.

<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>DETTES COURANTES</b>						
Montant TTC	<b>1 557 547,91</b>	62 637,81	190 269,20	186 531,13	14 988,83	1 165 758,75
Nombre Factures	<b>252</b>					
% des achats de l'exercice	<b>19,59 %</b>	0,79 %	2,39 %	2,35 %	0,19 %	14,66 %
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
Montant TTC	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	<b>0</b>					
% des achats de l'exercice	<b>0,00 %</b>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>						
Montant TTC	<b>1 557 547,91</b>	<b>62 637,81</b>	<b>190 269,20</b>	<b>186 531,13</b>	<b>14 988,83</b>	<b>1 165 758,75</b>
Nombre Factures	<b>252</b>					
% des achats de l'exercice	<b>19,59 %</b>	<b>0,79 %</b>	<b>2,39 %</b>	<b>2,35 %</b>	<b>0,19 %</b>	<b>14,66 %</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant TTC	<b>4 033 179,05</b>	204 801,87	264 826,34	414 469,00	464 086,81	2 889 796,90
Nombre Factures	<b>827</b>					
% du CA de l'exercice	<b>13,70 %</b>	0,70 %	0,90 %	1,41 %	1,58 %	9,82 %
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
Montant TTC	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	<b>0</b>					
% du CA de l'exercice	<b>0,00 %</b>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>						
Montant TTC	<b>4 033 179,05</b>	<b>204 801,87</b>	<b>264 826,34</b>	<b>414 469,00</b>	<b>464 086,81</b>	<b>2 889 796,90</b>
Nombre Factures	<b>827</b>					
% du CA de l'exercice	<b>13,70 %</b>	<b>0,70 %</b>	<b>0,90 %</b>	<b>1,41 %</b>	<b>1,58 %</b>	<b>9,82 %</b>



## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	313 421 538,41
Valeur comptable des participations	23 299 990,00
Valeur nette des autres actifs	23 650 280,39
<b>Valeur comptable</b>	<b>360 371 808,80</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**213,64 €**

### VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	469 312 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	20 904 890,13
Valeur nette des autres actifs	23 650 280,39
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>513 867 170,52</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**304,64 €**

### VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	513 867 170,52
Frais d'acquisition	35 303 204,51
• sur immeubles	34 257 960,00
• sur titres	1 045 244,51
Commission de souscription	58 318 977,88
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>607 489 352,91</b>

**SOIT POUR UNE PART :**

**360,15 €**

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ Fonds Collectés	284 283 626	0,00	284 283 625,72
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	0,00	45 253 916,98
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-8 211 976	16 672,47	-8 195 303,80
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	8 211 976	-16 672,47	8 195 303,47
- Achats + cessions d'Immeubles	-335 808 223	-6 556 083,73	-342 364 306,50
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	25 543 043	7 747 078,29	33 290 121,35
- Frais Prélevés sur Les Primes d'Émission & Fusion	-12 855 102	0,00	-12 855 101,86
- Autres Immobilisations Corporelles	-7 261 207	446 906,66	-6 814 300,54
- Amt Immobilisations Corporelles	2 364 010	-21 470,09	2 342 539,82
- Immobilisations en Cours	0,29	0,00	0,29
<b>SOLDE</b>	<b>1 520 064</b>	<b>1 616 431</b>	<b>3 136 495</b>





148-156, rue Gallieni - Boulogne-Billancourt (92)

# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,  
et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

## RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

### ➤ 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 (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le Code de conduite du groupe BNP Paribas et les Codes de déontologies du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de 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 à minima annuellement ;
- **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 des différentes lignes de défense ;
- **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>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</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 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

#### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas.
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles

sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne (« CCI ») se tenant à une fréquence *a minima* semestrielle.

## LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

### • La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assure une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés *a minima* une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu *a minima* semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

*Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2020 de votre SCPI.*

### • La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La protection des intérêts du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du Groupe BNP Paribas 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 au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne (« CCI »).

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> niveau) sont réalisés *a posteriori* par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le Groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPI et FIA par objet,
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Patrick Kontz**  
Président du conseil  
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2020.

L'assemblée générale du 17 septembre 2020 a renouvelé les mandats de 3 membres du conseil de surveillance sortants et se représentant à vos suffrages.

Ont donc été réélus :

- Patrick KONTZ ;
- Hubert MARTINIER ;
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA).

Lors de la réunion du conseil de surveillance s'étant tenue à la suite de l'assemblée générale, les membres du conseil de surveillance ont renouvelé leur confiance à Monsieur Patrick KONTZ en qualité de Président du conseil de surveillance.

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- Le 4 mars 2020 – en présentiel ;
- Le 11 juin 2020 – en conférence téléphonique ;
- Le 17 septembre 2020 – en conférence téléphonique ;
- Le 17 décembre 2020 – en conférence téléphonique.

L'objectif de ces réunions est d'avoir tout au long de l'année la vision la plus complète possible de la vie de la société, notamment en ce qui concerne le taux d'occupation financier, la gestion locative, les projets d'investissement ou d'arbitrage et les perspectives de distribution.

Dans le cadre de notre mission, la société de gestion a mis à notre disposition tous les éléments que votre conseil estimait nécessaire et a répondu à toutes nos interrogations. Nous la remercions.

## ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

Nous nous permettons de vous rappeler les principaux objectifs de la SCPI :

- Poursuivre une politique d'arbitrage sélective, notamment en ce qui concerne les actifs situés dans des zones secondaires, plus susceptibles d'être exposés à des risques de rotation locative ou d'impayés et qui ne contribuent pas de façon optimale à la performance de la SCPI ;
- Investir pour l'avenir, en privilégiant la qualité des actifs et leur localisation au sein des marchés les plus dynamiques ;

- En fonction des opportunités d'investissement et de la trésorerie disponible, poursuivre la mise en place d'un niveau de dette raisonnable afin de financer de nouvelles acquisitions et faire ainsi bénéficier la SCPI d'un effet de levier relutif.

Nous vous précisons que, tant à l'achat qu'à la vente, la société de gestion est totalement discrétionnaire dans ses décisions, le conseil ne donnant qu'un avis consultatif en respect des réglementations en vigueur.

## LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages réalisés, le nombre d'actifs détenus en direct par notre SCPI est passé de 107 à la fin de l'année 2019 à 104 à fin 2020 (auxquels il faut ajouter les 16 actifs détenus indirectement via l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).

La politique d'arbitrage 2020 a permis de concrétiser la cession de 5 actifs pour un prix de vente d'environ 45,1 M€ à comparer avec une valeur d'expertise fin 2019 de 43,7 M€ hors droits (soit +3,1 %). Le produit de ces arbitrages a été en partie utilisé pour réaliser les acquisitions de 2020 avec Le Lidl de la rue de Reuilly dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75) et l'immeuble de l'avenue de Bretagne à Lille (59). Le solde disponible a été employé début février 2021 pour l'acquisition de la Tour Silva à Bordeaux (33), alors que la prochaine acquisition, portant sur des locaux d'activité situés à Roncq (59) est espérée pour juin 2021.

Le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 90,2 %, soit une légère hausse par rapport à 2019 (88,2 %). Le solde correspond à 2,0 % de locaux loués en franchise de loyer, 1,6 % de vacance relative à des locaux en travaux ou sous promesse de vente et 6,2 % de surfaces vacantes présentées à la commercialisation.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise réalisée fin 2020 fait ressortir une valeur vénale de 497,9 M€ hors droits, soit un montant en progression par rapport à fin 2019 (486,7 M€). Les cessions de l'exercice ont été compensées par les acquisitions de votre SCPI et l'acquisition de deux nouveaux campings par la participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 a également renforcé cet effet avec une hausse globale de la valeur du patrimoine de +2,1 M€ au titre de la variation du patrimoine PAPF1.

## LES RÉSULTATS 2020

Le résultat ressort à 18,2 M€ à fin 2020 (10,81 € par part), soit une baisse de 20,3 % par rapport à 2019 (13,56 € par part). Cela est notamment la conséquence de la baisse du poste de loyer en lien avec la vente de l'immeuble Lyon Cegid (69) en début d'année mais est aussi lié à l'impact de la crise sanitaire avec des réductions, annulations et reports de loyers et un poste d'impayés en hausse.

Les performances de la SCPI ont néanmoins permis de maintenir la distribution à 12,70 € par part sans aucune distribution de plus-value. Cette distribution établit un rendement de 3,80 % par rapport au prix acheteur moyen constaté sur le marché secondaire.

Le prix d'exécution moyen, de son côté, a fortement progressé (304 € en 2020 contre 285 € en 2019), permettant ainsi de constater une performance en capital de près de 7 % sur l'année.

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 11,02 € par part à fin 2020 (vs. 12,91 € à fin 2019).

Lors de notre conseil de surveillance du mardi 9 mars 2021, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et finalisé notre propre rapport.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de 4 membres du conseil de surveillance viennent à échéance lors de cette assemblée générale. Il s'agit de ceux de :

- Jean-Luc BRONSART ;
- François FERRUS ;
- Marie-France VUILLIER (vice-président du conseil de surveillance) ;
- SPIRICA (représentée par Daniel COLLIGNON).

Le conseil dans son ensemble tient à remercier ces membres pour leur implication lors des réunions.

Ces derniers sollicitent leur renouvellement. En plus de ces 4 membres, 8 autres candidats se présentent à vos suffrages.

Vous aurez à voter pour 4 candidats seulement.

## VOTE POUR LES RÉOLUTIONS

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous : vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case « je donne procuration au Président de l'assemblée générale » ou vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case « je donne procuration à..... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

À ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du conseil de surveillance, ainsi que la majorité des membres du conseil de surveillance seront présents lors de cette assemblée, si les conditions sanitaires le permettent.

Le conseil de surveillance, lors de sa dernière réunion a pris connaissance des résolutions qui vous sont présentées et en a débattu. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

## POINT D'ATTENTION POUR 2021

La crise sanitaire continuera d'impacter l'économie et les marchés immobiliers en 2021. Le conseil de surveillance estime néanmoins que la qualité des actifs de notre SCPI, leur localisation au sein des marchés immobiliers les plus résilients, la mutualisation des risques locatifs et le niveau élevé de réserves de France Investipierre sont autant d'éléments rassurant pour l'avenir immédiat et à plus long terme.

Pour le conseil de surveillance  
Patrick KONTZ  
Président du conseil de surveillance

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la société France Investipierre,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société France Investipierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

#### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

#### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 avril 2021

KPMG SA  
Pascal Lagand  
Associé

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la société France Investipierre,

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

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

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

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

#### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

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

#### **Conventions 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 à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier, une commission de souscription qui ne pourra excéder 8 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2020.

#### **Commission de gestion**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France à titre de remboursement de tous les frais de personnel et de bureaux nécessaires à la gestion :

- Des locataires, notamment facturation des loyers et application des autres clauses des baux ;
- Du patrimoine, notamment surveillance des immeubles et gestion de la trésorerie, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ;
- Des associés, notamment distributions des dividendes et déclarations fiscales.

Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la société (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 ne peut excéder 8,5 % hors taxes.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 2 302 395,49 € hors taxes.

### 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 :

- Pour les ventes portant directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la société), une commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé net des ventes revenant à la société, calculée comme indiqué ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI 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 taxes à la suite du réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- Pour les ventes portant sur des titres détenus par la société dans une entité (autres que les titres visés ci-avant), une commission de cession de 1,75 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société.

Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la suite du 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 2020, un montant de 1 058 201,52 € hors taxes.

### Avec la société BNP Paribas :

#### Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP Paribas :

- Un bail commercial concernant des bureaux situés 96, avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup>, détenus à 50 % en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1<sup>er</sup> mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015.

Au titre de l'exercice 2020, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 167 153,76 € hors taxes et hors charges locatives.

- Un bail commercial concernant des bureaux situés rue Galvani à Massy-Palaiseau (91), en date du 15 octobre 2014.

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 390 482,75 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2020.

- Un bail commercial concernant des bureaux situés rue de Paris à Montreuil (93), détenus à 20 % en indivision avec deux autres S.C.P.I. ; avec date d'effet au 25 novembre 2014.

Au titre de l'exercice 2020, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 221 463,47 € hors taxes et hors charges locatives.

- Un bail commercial entre votre société et la société BNP Paribas pour des bureaux situés au 47, boulevard Diderot à Paris, détenu à 33 % en indivision avec deux autres S.C.P.I., en date du 1<sup>er</sup> avril 2019.

Au titre de l'exercice 2020, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 81 237 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 27 avril 2021

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>315 340 773,41</b>	<b>469 312 000,00</b>	<b>309 193 454,03</b>	<b>460 217 500,00</b>
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	315 322 773,41	469 312 000,00	309 193 454,03	460 217 500,00
Immobilisations en cours	18 000,00			
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-1 919 235,00</b>		<b>-48 220,48</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 919 235,00		-48 220,48	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>20 904 890,13</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>21 380 902,80</b>
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	20 904 890,13	23 299 990,00	21 380 902,80
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	<i>23 299 990,00</i>	<i>20 904 890,13</i>	<i>23 299 990,00</i>	<i>21 380 902,80</i>
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>336 721 528,41</b>	<b>490 216 890,13</b>	<b>332 445 223,55</b>	<b>481 598 402,80</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>				
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>201 914,57</b>	<b>201 914,57</b>	<b>262 889,84</b>	<b>262 889,84</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	201 914,57	201 914,57	262 889,84	262 889,84
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>19 990 821,73</b>	<b>19 990 821,73</b>	<b>15 075 387,07</b>	<b>15 075 387,07</b>
Locataires et comptes rattachés	4 883 979,41	4 883 979,41	4 277 510,30	4 277 510,30
Locataires douteux	2 711 413,11	2 711 413,11	1 784 016,52	1 784 016,52
Dépréciations des créances douteuses	-1 843 283,41	-1 843 283,41	-1 318 053,55	-1 318 053,55
Autres créances	14 238 712,62	14 238 712,62	10 526 364,89	10 526 364,89
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>1 480 382,80</i>	<i>1 480 382,80</i>	<i>1 182 496,82</i>	<i>1 182 496,82</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>177 857,28</i>	<i>177 857,28</i>	<i>214 759,90</i>	<i>214 759,90</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	<i>1 366 891,09</i>	<i>1 366 891,09</i>	<i>1 526 561,65</i>	<i>1 526 561,65</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>11 213 581,45</i>	<i>11 213 581,45</i>	<i>7 602 546,52</i>	<i>7 602 546,52</i>
Provision pour dépréciations des créances			-194 451,09	-194 451,09

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>74 399 181,53</b>	<b>74 399 181,53</b>	<b>75 632 785,00</b>	<b>75 632 785,00</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	74 399 181,53	74 399 181,53	75 632 785,00	75 632 785,00
<b>TOTAL III</b>	<b>94 591 917,83</b>	<b>94 591 917,83</b>	<b>90 971 061,91</b>	<b>90 971 061,91</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-50 000,00</b>	<b>-50 000,00</b>	<b>-163 246,57</b>	<b>-163 246,57</b>
<b>DETTES</b>	<b>-70 731 131,50</b>	<b>-70 731 131,50</b>	<b>-67 547 288,87</b>	<b>-67 547 288,87</b>
Dettes financières	-43 213 021,89	-43 213 021,89	-43 429 983,51	-43 429 983,51
Dettes d'exploitation	-1 236 377,41	-1 236 377,41	-747 323,61	-747 323,61
Dettes diverses	-26 281 732,20	-26 281 732,20	-23 369 981,75	-23 369 981,75
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-987 487,14</i>	<i>-987 487,14</i>	<i>-494 881,07</i>	<i>-494 881,07</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-257 285,62</i>	<i>-257 285,62</i>	<i>-478 661,62</i>	<i>-478 661,62</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-5 485 970,24</i>	<i>-5 485 970,24</i>	<i>-6 040 808,73</i>	<i>-6 040 808,73</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-7 427 669,96</i>	<i>-7 427 669,96</i>	<i>-7 198 178,34</i>	<i>-7 198 178,34</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-12 123 319,24</i>	<i>-12 123 319,24</i>	<i>-9 157 451,99</i>	<i>-9 157 451,99</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-70 781 131,50</b>	<b>-70 781 131,50</b>	<b>-67 710 535,44</b>	<b>-67 710 535,44</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	5 428,50	5 428,50	48 177,39	48 177,39
Produits constatés d'avance	-220 725,45	-220 725,45	-32 710,21	-32 710,21
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	54 791,01	54 791,01	71 524,16	71 524,16
<b>TOTAL V</b>	<b>-160 505,94</b>	<b>-160 505,94</b>	<b>86 991,34</b>	<b>86 991,34</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>360 371 808,80</b>		<b>355 792 741,36</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>513 867 170,52</b>		<b>504 945 920,61</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>257 233 950,00</b>			<b>257 233 950,00</b>
Capital souscrit	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>59 389 393,17</b>			<b>59 389 393,17</b>
Prime d'émission ou de fusion	72 244 495,49			72 244 495,49
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-12 855 102,32			-12 855 102,32
<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION</b>				
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	<b>-8 211 976,00</b>		<b>16 672,20</b>	<b>-8 195 303,80</b>
Écarts de réévaluation	-8 211 976,00		16 672,20	-8 195 303,80
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>25 543 043,06</b>		<b>7 747 078,29</b>	<b>33 290 121,35</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>59 097,71</b>			<b>59 097,71</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>20 336 398,50</b>	<b>1 442 834,92</b>		<b>21 779 233,42</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 442 834,92</b>	<b>-1 442 834,92</b>	<b>-3 184 683,05</b>	<b>-3 184 683,05</b>
Résultat de l'exercice	22 864 940,92	-22 864 940,92	18 237 422,95	18 237 422,95
Acomptes sur distribution	-21 422 106,00	21 422 106,00	-21 422 106,00	-21 422 106,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>355 792 741,36</b>		<b>4 579 067,44</b>	<b>360 371 808,80</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>31 675 114,63</b>	<b>35 052 174,12</b>
<b>LOYERS</b>	<b>23 682 752,51</b>	<b>25 835 086,37</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>593 249,90</b>	<b>1 325 405,61</b>
Produits annexes	442 376,61	1 270 540,82
Autres produits de gestion courante	150 873,29	54 864,79
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>33 190,00</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>	<b>1 569 078,82</b>	<b>1 976 774,87</b>
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>485 752,48</b>	<b>232 729,16</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	48 220,48	26 779,52
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	437 532,00	205 949,64
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>2 264 028,76</b>	<b>2 512 807,31</b>
Primes d'assurance	43 544,62	46 743,15
Taxes foncières	1 660 696,51	1 881 295,52
Taxes sur les bureaux	559 787,63	584 768,64
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>3 047 062,16</b>	<b>3 169 370,80</b>
Taxes locatives	405 913,50	415 753,58
Charges locatives	2 641 148,66	2 753 617,22
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>10 411 048,98</b>	<b>8 807 976,26</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>5 311 090,92</b>	<b>5 682 178,11</b>
Primes d'assurance	43 544,62	46 743,15
Taxes foncières	1 660 696,51	1 881 295,52
Taxes sur les bureaux	559 787,63	584 768,64
Taxes locatives	405 913,50	415 753,58
Charges locatives	2 641 148,66	2 753 617,22
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>537 464,08</b>	<b>1 224 512,13</b>
Entretiens, réparations	428 739,88	624 614,97
Travaux refacturables	108 724,20	599 897,16
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>	<b>92 719,23</b>	
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>857 465,31</b>	<b>479 065,81</b>
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	835 403,95	435 268,06
Primes d'assurance	22 061,36	43 797,75
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>298 487,70</b>	<b>576 250,94</b>
Commissions et honoraires	219 134,64	449 409,39
Frais de contentieux	78 381,06	65 853,55
Publicité, insertions	972,00	988,00
Diverses autres charges immobilières		60 000,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>431 824,88</b>	<b>472 271,63</b>
Impôts fonciers	260 362,89	295 727,09
Taxes locatives	38 877,18	50 078,32
Taxes sur les bureaux	102 920,69	114 976,38
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	29 664,12	11 489,84
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	<b>1 919 235,00</b>	
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>962 761,86</b>	<b>373 697,64</b>
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	962 761,86	373 697,64
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>21 264 065,65</b>	<b>26 244 197,86</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 365 786,68</b>	<b>1 515 287,88</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	194 451,09	-
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	113 246,57	21 000,00
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	1 058 089,02	1 494 287,88
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 053 553,57</b>	<b>4 522 748,88</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>3 360 597,01</b>	<b>3 815 934,58</b>
Commission de gestion	2 302 395,49	2 769 793,72
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 058 201,52	1 046 140,86
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>422 357,44</b>	<b>517 994,50</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>89 555,51</b>	<b>148 849,24</b>
Honoraires	73 920,00	48 869,42
Frais d'actes	5 913,77	-376,49
Services bancaires	5 429,70	96 291,12
Cotisations et contributions	4 292,04	4 065,19
<b>Impôts et taxes</b>	<b>332 801,93</b>	<b>369 145,26</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	332 207,00	368 715,49
TVA non récupérable	594,93	429,77
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>253 865,97</b>	<b>117 132,36</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	74 308,79	71 162,31
Pertes sur créances irrécouvrables	112 104,25	23 430,47
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	67 452,93	22 539,58
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	<b>16 733,15</b>	<b>16 687,44</b>
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>55 000,00</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		55 000,00
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-2 687 766,89</b>	<b>-3 007 461,00</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 999,40</b>	
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 999,40	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>395 864,06</b>	<b>394 782,43</b>
Charges d'intérêts des emprunts	395 864,06	394 782,43
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-391 864,66</b>	<b>-394 782,43</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>248 398,32</b>	<b>22 987,43</b>
Produits exceptionnels	248 398,32	22 987,43
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>195 409,47</b>	<b>0,94</b>
Charges exceptionnelles	195 409,47	0,94
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>52 988,85</b>	<b>22 986,49</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>33 293 299,03</b>	<b>36 590 449,43</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15 055 876,08</b>	<b>13 725 508,51</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>18 237 422,95</b>	<b>22 864 940,92</b>



16, rue Royale - Paris 8<sup>ème</sup> (75)

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. La SCPI France Investipierre a dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiement jusqu'à des annulations de loyers.

### 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 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (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.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

### 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.

En 2020, 98 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 2 % d'une expertise sur visite.

### ÉVALUATIONS DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITES CONTROLEES

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

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq 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.

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

### COMPTABILISATION DES LOYERS

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2020 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### CRÉANCES DOUTEUSES

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

Afin de prendre en compte les difficultés économiques générées par l'épidémie de la Covid-19, les créances impayées au 31/12/2020 des locataires ayant subi une fermeture administrative décidée par le gouvernement en date du 28 octobre 2020 ont été dépréciées dès le premier jour de retard de paiement.

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

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles 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

### COMMISSION 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 8,50 % hors taxes au maximum (soit 10,20 % au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020).

Le taux appliqué en 2020 est de 8,48 %.

### COMMISSION D'ARBITRAGE

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 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 est 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%	2,50 % HT.
Produit des ventes > à 3,5% et <= à 10%	2,25 % HT.
Produit des ventes > à 10%	2,00 % HT.

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

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

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	307 912 006,12	37 604 488,04	-12 112,96	34 398 999,90	311 105 381,30
Frais d'acquisitions	3 645 457,85	2 915 709,08		1 235,00	6 559 931,93
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours		18 000,00			18 000,00
Constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>311 557 463,97</b>	<b>40 538 197,12</b>	<b>-12 112,96</b>	<b>34 400 234,90</b>	<b>317 683 313,23</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	2 364 009,91			21 470,12	2 342 539,79
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>309 193 454,06</b>	<b>40 538 197,12</b>	<b>-12 112,96</b>	<b>34 378 764,78</b>	<b>315 340 773,44</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV	23 299 990,00				23 299 990,00
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23 299 990,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>332 493 444,06</b>	<b>40 538 197,12</b>	<b>-12 112,96</b>	<b>34 378 764,78</b>	<b>338 640 763,44</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	241 353 136,80	322 932 000,00	252 907 156,79	332 388 500,00
Commerces	68 772 358,97	129 180 000,00	50 579 760,08	112 119 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	8 278 077,28	9 250 000,00	8 804 009,04	8 960 000,00
Cliniques	5 114 503,96	7 950 000,00	5 114 503,96	6 750 000,00
Écart de réévaluation	-8 195 303,80		-8 211 976,00	
<b>TOTAL</b>	<b>315 322 773,21</b>	<b>469 312 000,00</b>	<b>309 193 453,87</b>	<b>460 217 500,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>18 000,00</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>18 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux				
Camping	23 299 990,00	20 904 890,13	23 299 990,00	21 380 902,80
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>20 904 890,13</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>21 380 902,80</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>338 640 763,21</b>	<b>490 216 890,13</b>	<b>332 493 443,87</b>	<b>481 598 402,80</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Provision 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2019	48 220,48				48 220,48	
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021			1 600 865,25			1 600 865,25
Dépenses prévisionnelles sur 2022			184 000,00			184 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023			134 370,00			134 370,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>48 220,48</b>		<b>1 919 235,25</b>		<b>48 220,48</b>	<b>1 919 235,25</b>

## AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Désignation	SPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)			
	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	20 693 881,82	9 878 276,85	20 911 679,59
Dettes		-2 524 145,07		
Autres actifs	10 551 809,32	32 214,96	10 551 809,32	155 347,63
Disponibilités	2 869 903,83	2 702 938,41	2 869 903,83	313 875,58
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>20 904 890,13</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>21 380 902,80</b>
Compte Courant				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>20 904 890,13</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>21 380 902,80</b>

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	23 299 990,00	20 904 890,13	141 851 490,19	10 686 234,23	144 756 303,24	14,44 %
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>20 904 890,13</b>	<b>141 851 490,19</b>	<b>10 686 234,23</b>	<b>144 756 303,24</b>	

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	201 914,57	262 889,84
<b>TOTAL</b>	<b>201 914,57</b>	<b>262 889,84</b>
<b>Détail des dettes financières</b>		
Emprunts contractés par la SCPI	39 020 727,87	39 020 727,85
Dépôts de garantis versés	4 192 294,02	4 409 255,66
Autorisation de Débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>43 213 021,89</b>	<b>43 429 983,51</b>

### Détail des immobilisations financières

Néant

## ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2020
556-559, avenue Willy Brandt - LILLE	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00 %	15 964 155,00	15 964 155,00	15 964 155,00
4, rue Longchamps - PARIS	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00 %	12 973 300,00	12 973 300,00	12 973 300,00
SPPICAV PAPF1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00 %	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>38 937 455,00</b>
<b>INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS</b>							<b>83 282,87</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>							<b>39 020 737,87</b>

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
<i>Emprunts amortissables</i>				
<i>Emprunts « in fine »</i>	83 282,87	38 937 455,00		39 020 737,87
<b>Emprunts à taux variables</b>				
<i>Emprunts amortissables</i>				
<i>Emprunts « in fine »</i>				
<b>TOTAL</b>	<b>83 282,87</b>	<b>38 937 455,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 020 737,87</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

### Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	6 745 124,31
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	1 658 240,08
Débiteurs divers	1 145 537,30
Créances fiscales	1 366 891,09
Quote part Indivisaire à recevoir	3 303 055,07
Charges avancées sur sinistres	19 864,77
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Souscription versée	0,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>14 238 712,62</b>

### Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	6 736 594,54
Fournisseurs d'immobilisations	257 285,62
Dettes fiscales	987 487,14
Quote part Indivisaire à reverser	4 232 382,47
Locataires créditeurs	5 485 970,24
Associés / Dividendes à payer	7 427 669,96
Dépôts de garantie des locataires sortis	21 588,04
Compte d'attente marché des parts	234 118,38
Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	40 003,66
Créditeurs divers	858 632,15
<b>TOTAL</b>	<b>26 281 732,20</b>

## ➤ INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est 257 233 950,00 € divisé en 1 686 780 parts de 152,50 € de nominal.

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>257 233 950,00</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>257 233 950,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>72 244 495,49</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>72 244 495,49</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>-12 855 102,32</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>-12 855 102,32</b>

### ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>8 211 976,00</b>
Mouvements de l'exercice	-16 672,20
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>8 195 303,80</b>

Il s'agit des corrections de valeurs liées à la réévaluation des immobilisations locatives de la S.C.P.I. absorbante, actées au 31 décembre 1999. Le mouvement sur l'exercice correspond à l'écart de réévaluation de l'actif ILLK cédé au cours de l'exercice.



## VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>25 543 043,07</b>
<b>SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS</b>	<b>8 156 588,79</b>
Rue du faubourg Bannier et Rue Andre Desseaux - FLEURY-LES-AUBRAIS (45400)	-196 855,00
52, quai Paul Sédallian - LYON (69009)	6 755 772,41
1, rue Galilée / 1 allée Hendrik Lorentz - CHAMPS-SUR-MARNE (77420)	10 474,32
Lieudit Grosseberfeld - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (67400)	505 302,82
Rue Faidherbe, rue Diderot et avenue de la République - ROSNY-SOUS-BOIS (93110)	1 081 894,24
<b>RECLASSIFICATION DE FRAIS DE CESSIONS ULTÉRIEURES</b>	<b>-15 100,00</b>
1, rue du Petit Clamart - VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78140)	-15 100,00
<b>SOUS-TOTAL DES RÉGULARISATIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS ANTÉRIEURES</b>	<b>0,00</b>
Régularisations de plus-value de cessions antérieures	0,00
<b>SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	<b>-394 410,50</b>
Remplacements ou renouvellements de la période	-394 410,50
<b>SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS</b>	<b>0,00</b>
Distribution plus-value	0,00
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>33 290 121,36</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	22 864 940,92
Report à nouveau 2019	20 336 398,50
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>43 201 339,42</b>
Dividende versé	-21 422 106,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2020</b>	<b>21 779 233,42</b>



## ► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	25 847,91	20 973,41
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 887,59	6 757,81
Conseil de surveillance, assurance	3 073,29	2 931,09
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	100 568,13	23 430,47
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	11 536,12	-
Autres charges de gestion courante	67 452,93	22 539,58
<b>TOTAL</b>	<b>253 865,97</b>	<b>117 132,36</b>

### DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation	3 319,14	384 214,22
Indemnités d'occupation	113 119,90	110 700,98
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	202 491,00	96 413,36
Travaux refacturés	108 724,75	599 897,16
Contribution additionnelle	2 262,48	2 235,82
Indemnités assurances	6 228,00	26 248,45
Indemnités diverses	6 231,34	50 830,83
Indemnités de déspecialisation	0,00	0,00
Intérêts de retard locataires	0,00	0,00
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>150 873,29</b>	<b>54 864,79</b>
<b>TOTAL</b>	<b>593 249,90</b>	<b>1 325 405,61</b>

### DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Reclassification de frais de cessions ultérieures - 1, rue du Petit Clamart - VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78140)	15 100,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente CEGI)	2 600,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente 8019)	6 490,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente HMAI)	3 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente ILLK)	3 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers (Vente RONY)	3 000,00	
<b>TOTAL</b>	<b>33 190,00</b>	

### DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Commission arbitrage sur cession CEGI	910 714,02	
Commission arbitrage sur cession 8019	34 875,00	
Commission arbitrage sur cession HMAI	15 750,00	
Commission arbitrage sur cession ILLK	56 250,00	
Commission arbitrage sur cession RONY	40 500,00	
Commissions arbitrage sur cessions 2019		1 046 140,86
Frais divers sur cessions d'immeubles		359 935,42
Régularisation d'etatement des frais d'emprunt		88 211,60
<b>TOTAL</b>	<b>1 058 089,02</b>	<b>1 494 287,88</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	3 999,40	
<b>TOTAL</b>	<b>3 999,40</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	395 864,06	394 782,43
<b>TOTAL</b>	<b>395 864,06</b>	<b>394 782,43</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-391 864,66</b>	<b>-394 782,43</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	80 821,80	22 986,20
Produits divers sur exercice antérieur	167 576,12	
Produits divers	0,40	1,23
<b>TOTAL</b>	<b>248 398,32</b>	<b>22 987,43</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	10,73	0,94
Créances devenue irrécouvrables sur l'exercice	195 398,74	
<b>TOTAL</b>	<b>195 409,47</b>	<b>0,94</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>52 988,85</b>	<b>22 986,49</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers	1 058 201,52
Commissions de souscription	0,00
Commissions de gestion	2 302 395,49
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 569 078,82
Nominal de l'avance en compte-courant	0,00
Intérêts versés / reçus	0,00
Souscriptions versées	0,00

## ► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	177 857,28
Créances locataires et comptes rattachés	777 899,81
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Créances fiscales	102 557,04
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	19 864,77
<b>TOTAL</b>	<b>1 078 178,90</b>
Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	455 545,04
Locataires avoirs à établir	544 719,32
Dettes fiscales	53 742,59
Intérêts courus sur emprunts	83 282,87
Autres charges à payer	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 137 289,82</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2020
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 318 053,55	962 761,86	322 081,28	115 450,72	1 843 283,41
Dépréciation des créances diverses	194 451,09			194 451,09	
Provisions pour risques et charges	163 246,57		66 496,57	46 750,00	50 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 675 751,21</b>	<b>962 761,86</b>	<b>388 577,85</b>	<b>356 651,81</b>	<b>1 893 283,41</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
<b>Promesse d'achat</b>	
• Rue Carle Vernet et rue d'Armagnac - 33000 BORDEAUX	23 078 235,60
<b>Hypothèques</b> : un privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence en faveur du Crédit Lyonnais à hauteur de trente huit millions neuf cent trente sept mille quatre cent cinquante cinq euros (38 937 455 €) en principal, majoré des intérêts pour mémoire et de 10 % au titre des commissions, frais et accessoires.	
<b>Cession des créances</b> : cession Dailly de garantie relatif aux emprunts de la LCL, notifiable à tout moment de la totalité des créances résultant des baux commerciaux présents et à venir signés avec les locataires sur les biens sis Zac Centre International d'Affaires des Gares, 556-594 avenue Willy Brandt - 59000 LILLE et 4 rue de Longchamps - 75016 PARIS.	
<b>Covenants bancaires</b> : La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants : • LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25 % ; • ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10 % ; • Patrimoine : > 350 millions d'euros.	
<b>Engagements reçus</b>	<b>Montants</b>
<b>Promesses de ventes</b>	
• 207, rue Galliéni & 86 bis et 88, rue de Bellevue - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	2 480 000,00
• 440, place Louise Michel - 93160 NOISY-LE-GRAND	180 000,00
• 16, rue Gay Lussac - 95500 GONESSE	7 350 000,00
• 7, rue Chardin - 75016 PARIS	5 631 068,00
• 2/4, rue du Chevreloup - 78150 ROCQUENCOURT	1 700 000,00
<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	1 883 524,00

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2019	Valeurs vénales 2020
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/00	917	2 103 796		88 738	2 192 535		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/00	245	716 510			716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du G <sup>al</sup> Camou	01/01/00	1 141	3 811 225		927	3 812 153		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht <b>42,5 % en indivision</b>	01/01/00	458	3 117 800		7 928	3 125 728		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/88	1 299	9 345 887			9 345 887		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/00	922	1 372 041		109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/00	1 652	2 210 511		18 508	2 229 019		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor <b>27,5 % en indivision</b>	30/09/05 15/09/15	3 158	9 427 715 13 573 526	159 061		23 160 302		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/00	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/00	548	1 402 531		94 614	1 497 145		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/00	503	1 539 735		32 501	1 572 236		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée <b>50 % en indivision</b>	27/12/01	1 580	8 746 762		422 926	9 169 689		
75016 PARIS 4 rue de Longchamps	12/06/17	1 172	12 060 000	899 186		12 959 186		
75017 PARIS 28 ter, rue Guersant	01/01/00	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/00	350	881 155			881 155		
75004 PARIS 28, bd de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75009 PARIS 43, bd Haussmann <b>Vente partielle 2013</b>	27/01/12	237	1 344 398			1 344 398		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/12	329	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot <b>33 % en indivision</b>	27/01/12	668	4 290 000		127 385	4 417 385		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/12	95	520 000			520 000		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/12	487	2 181 513		733 767	2 915 280		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>17 481</b>	<b>86 043 259</b>	<b>1 058 247</b>	<b>1 636 412</b>	<b>88 737 917</b>	<b>149 580 500</b>	<b>159 473 500</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
77420 CHAMPS/MARNE Ville Nouvelle de Marne la Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes <b>Cédé en 2020</b>	01/01/00							
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/00	1 912	2 103 796		44 238	2 148 034		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/00	664	1 082 388		100 825	1 183 213		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/00	480	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/87	3 011	14 592 482		225 042	14 817 524		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/00	3 800	1 676 939			1 676 939		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/88	697	2 298 177		4 664	2 302 841		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton	01/01/00	1 572	3 466 073		96 927	3 563 001		
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la- Vallée	01/01/00	756	487 837			487 837		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/07	2 545	6 170 000	61 700	200 440	6 432 140		
94120 FONTENAY- SOUS-BOIS Le Péripole 58, rue Roger Salengro	01/01/00	1 692	1 687 431			1 687 431		
94220 CHARENTON Place des Marseillais <b>42,5 % en indivision</b>	20/05/03	1 831	5 382 200			5 382 200		
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/07	7 170	24 000 000	1 917 035	161 178	26 078 213		
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvrelope	27/01/12	1 589	1 990 000			1 990 000		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/12	200	560 000			560 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/12	310	900 000			900 000		
93100 MONTREUIL Proxima II - 96/100 et 102 rue de Paris <b>20% en indivision</b>	27/01/12	837	3 534 000			3 534 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>29 066</b>	<b>70 693 569</b>	<b>1 978 735</b>	<b>833 313</b>	<b>73 505 618</b>	<b>76 600 500</b>	<b>76 208 500</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/88	2 003	2 869 247		78 777	2 948 024		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/00	1 114	1 332 448			1 332 448		
59110 LA MADELEINE 40, allée Vauban	19/11/14	4 652	9 100 000	2 275		9 102 275		
67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation <b>Cédé en 2020</b>	09/12/94							
69003 LYON 3, cours Albert Thomas	08/01/88	2 737	3 779 967		156 590	3 936 557		
69009 LYON 52, quai Paul Sédallian <b>65 % en indivision</b> <b>Cédé en 2020</b>	16/06/11							
57000 METZ Technopole Metz 2000 Rue Thomas Edison	27/01/12	773	500 000			500 000		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2 & 3 <sup>ème</sup> étage) 3, quai Kléber <b>Immeuble vendu</b> <b>partiellement en 2011</b>	27/01/12	1 043	787 981			787 981		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/12	445	1 100 000			1 100 000		
69760 LIMONEST Lieu dit «Le bois des Côtes» 304, Route Nationale 6 <b>50 % en indivision</b>	27/01/12	4 459	4 755 000		17 876	4 772 876		
59000 LILLE 556-559, av. Willy Brandt	18/10/12	8 558	33 496 000	528 831		34 024 831		
59000 LILLE 163 bis, av. de Bretagne <b>Immeuble acquis en 2020</b>	15/09/20	6 312	19 036 500	1 568 110		20 604 610		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>32 096</b>	<b>76 757 142</b>	<b>2 099 216</b>	<b>253 243</b>	<b>79 109 601</b>	<b>106 207 500</b>	<b>87 250 000</b>

#### COMMERCES PARIS

75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/00	283	1 372 041		211 932	1 583 973		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/00	102	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, bd de l'Hôpital	01/01/00	336	507 655			507 655		
75006 PARIS 89, bd du Montparnasse	01/01/00	114	1 237 886			1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/00	125	653 614			653 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/00	188	1 070 192			1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/00	433	1 097 633			1 097 633		
75012 PARIS 37, avenue du G <sup>al</sup> Bizot	01/01/00	220	343 010			343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/00	194	747 000			747 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/00	48	378 074			378 074		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/00	45	167 694			167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/00	55	379 598			379 598		
75018 PARIS 100-102, av. de St-Ouen	01/01/00	133	368 927			368 927		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/12	157	1 925 000			1 925 000		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne <b>47 % en indivision</b>	27/01/12	14	987 000			987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint-Honoré <b>50 % en indivision</b>	27/01/12	89	3 600 000			3 600 000		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/12	876	2 700 000		9 104	2 709 104		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard <b>40 % en indivision</b>	27/01/12	121	1 280 000			1 280 000		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo <b>50 % en indivision</b>	27/01/12	105	2 700 000			2 700 000		
75012 PARIS 34, rue de Reuilly <b>Immeuble acquis en 2020</b>	04/09/20	1 916	18 363 790	1 347 599		19 711 389		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>5 555</b>	<b>40 254 139</b>	<b>1 347 599</b>	<b>221 036</b>	<b>41 822 773</b>	<b>53 919 000</b>	<b>74 280 000</b>

#### COMMERCE RÉGION PARISIENNE

94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/00	32	83 847			83 847		
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/00	110	347 584			347 584		
91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/12	2 115	3 500 000			3 500 000		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 257</b>	<b>3 931 431</b>			<b>3 931 431</b>	<b>7 200 000</b>	<b>6 760 000</b>

#### COMMERCE PROVINCE

06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/88	1 232	1 372 041			1 372 041		
27000 ÉVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/00	91	137 204			137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/00	439	399 416			399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/00	70	144 827			144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/00	745	1 524 490		199 625	1 724 115		
33000 BORDEAUX 15, cours G. Clémenceau	01/01/00	88	160 071			160 071		
33000 BORDEAUX 1, cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/00	90	553 390			553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/00	131	135 680			135 680		
45000 ORLÉANS 81, bd Alexandre Martin	01/01/00	222	457 347			457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/00	714	437 529			437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/00	59	88 420			88 420		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/00	202	1 096 108			1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/00	59	201 233			201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/00	169	844 568			844 568		
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/00	100	176 841			176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/00	143	121 959			121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/00	113	137 204			137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Centre Commercial d'Englos Sequedin	01/01/00	2 403	1 547 289			1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/00	293	251 541			251 541		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solférino	01/01/00	93	131 106			131 106		
64000 LESCAR 6, rue Flandres Dunkerque	30/05/88	903	716 510			716 510		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/00	277	1 646 449			1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/00	118	289 653			289 653		
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/00	595	609 796			609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/00	745	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/00	87	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/00	1 683	4 421 022			4 421 022		
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des Sayes	27/01/12	793	4 200 000			4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY - 352 et 354, faubourg Bannier Cédé en 2020	27/01/12							

<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>12 655</b>	<b>22 818 530</b>		<b>199 625</b>	<b>23 018 155</b>	<b>51 000 000</b>	<b>48 140 000</b>
--------------------------------	--	---------------	-------------------	--	----------------	-------------------	-------------------	-------------------

#### ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE

93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne Cédé en 2020	01/01/00							
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/08 31/12/09	9 609	7 363 473	76 135		7 439 608		

<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>9 609</b>	<b>7 363 473</b>	<b>76 135</b>		<b>7 439 608</b>	<b>7 040 000</b>	<b>7 350 000</b>
--	--	--------------	------------------	---------------	--	------------------	------------------	------------------

#### ENTREPÔTS PROVINCE

59700 MARCQ-EN-BARCEUL 70, avenue de Flandre	01/01/00	3 183	838 470			838 470		
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>3 183</b>	<b>838 470</b>			<b>838 470</b>	<b>1 920 000</b>	<b>1 900 000</b>



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
<b>RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE</b>								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 21, av. Eugène Thomas 50 % en indivision	03/04/90	2 757	5 113 456		1 048	5 114 504		
<b>TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 757</b>	<b>5 113 456</b>		<b>1 048</b>	<b>5 114 504</b>	<b>6 750 000</b>	<b>7 950 000</b>
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>						<b>-8 195 304</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>114 659</b>	<b>313 813 469</b>	<b>6 559 932</b>	<b>3 144 676</b>	<b>315 322 773</b>	<b>460 217 500</b>	<b>469 312 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>106 431</b>	<b>276 413 179</b>	<b>3 644 223</b>	<b>3 144 676</b>	<b>275 006 774</b>	<b>416 515 000</b>	<b>430 612 000</b>

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

##### CAMPINGS PROVINCE

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	15/06/17	6 306	23 299 990			23 299 990		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Côte de Nacre ST-AUBIN-SUR-MER (14) 17, rue du Gal Moulton</li> <li>• Douce Quiétude SAINT-RAPHAEL (83) 3435, bd J. Baudino</li> <li>• Le Col Vert VIEILLE ST-GIRONS (40) 1548, route de l'Étang</li> <li>• Plein Air des Chênes CLAPIERS (34) Avenue Georges Frêche</li> <li>• Hervé Vagues VENDRES PLAGE (34) Chemin des Montilles</li> <li>• Soustons NICOT-LES-PINS (40) 63, av. de Port d'Albert</li> <li>• Blue Bayou VENDRES (34) Les Sablons</li> <li>• Tamaris FRONTIGNAN (34) Mas d'Ingril</li> <li>• 2 fontaines NEVEZ (29) Feunteun Vihan</li> <li>• Le Littoral TALMONT ST-HILAIRE (85) Rue du porteau</li> <li>• Les Peneyrals SAINT-CRÉPIN ET CARLUCET (24)</li> <li>• L'Orée du Bois LES MATHES (17) 225, route de la Bouverie</li> <li>• Les Alicourts PIERREFITTE-SUR- SAULDRE (41)</li> <li>• Le Ranolien PERROS-GUIREC (22) Chemin du Skewel</li> </ul>								
<b>14,44 % de quote part de 37 128,03 m<sup>2</sup> <sup>(2)</sup></b>								
<b>TOTAL CAMPINGS PROVINCE</b>		<b>6 306</b>	<b>23 299 990</b>			<b>23 299 990</b>	<b>21 380 903</b>	<b>20 904 890</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>6 306</b>	<b>23 299 990</b>			<b>23 299 990</b>	<b>21 380 903</b>	<b>20 904 890</b>

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

<sup>(2)</sup> PAPP1 : La surface de 43 665 m<sup>2</sup> correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 3 094 944 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.

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2021

### ► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020 ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### ► PROJET DE RÉSOLUTIONS

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2020	18 237 422,95 €
Majoré du report à nouveau	21 779 233,42 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>40 016 656,37 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2020</b>	<b>21 422 106,00 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>18 594 550,37 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 12,70 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2020	2 <sup>e</sup> trim 2020	3 <sup>e</sup> trim 2020	4 <sup>e</sup> trim 2020
Pour un trimestre entier	3,25 €	3,15 €	3,15 €	3,15 €

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur comptable 360 371 808,80 €  
soit 213,64 € par part

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation 513 867 170,52 €  
soit 304,64 € par part

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de reconstitution 607 489 352,91 €  
soit 360,15 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminué 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 étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. 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 2021.

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.

**Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :**

**Il y a cette année 12 candidatures pour 4 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 au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.**

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les quatre 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 Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur François FERRUS ;
- Madame Marie-France VUILLIER ;
- SPIRICA, représentée par Dominique RAMAMONJISOA ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER ;
- Monsieur Christian DESMAREST ;
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE ;
- Madame Sandrine KONTZ ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- SC REGLISSE, représentée par Thierry OUDIN.

Ces quatre 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 2023.

## ONZIÈME RÉOLUTION

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



10<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 12 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BRONSART Jean-Luc	66	555	Renouvellement	43	Investisseur immobilier et bailleur privé depuis 45 ans ; Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes ; Président du conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+.
FERRUS François	79	2 947 US	Renouvellement	1	Conseiller d'entreprise ; Ancien membre du cabinet du Premier Ministre ; Ancien Conseiller régional d'Île-de-France.
VUILLIER Marie-France	52	360	Renouvellement	0	Commerçante ; Associée d'une SCI familiale dans les Pyrénées (31) ; Membre et vice-présidente du conseil de surveillance de la SCPI France Investipierre.
SPIRICA, représentée par RAMAMONJISOA Dominique		74 906	Renouvellement	1	Responsable Middle Office chez SPIRICA ; Membre du conseil de surveillance depuis 2019 en représentation de SPIRICA.
BOULAND Claude	69	368	Nouveau	1	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 ha).
CHAPOUTHIER Marc	63****	217	Nouveau	0	Président de la société Déchets Environnement (secteur du déchet-recyclage) ; Membre des conseils d'administration de Saint-Jean Groupe (agroalimentaire) cotée à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle.
DESMAREST Christian	60	160	Nouveau	6	Ingénieur marketing chez Schneider Electric ; Bailleur privé d'un logement locatif ; Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans ; Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI de rendement diversifiées.
ETIENNE Jean-Marc	64	200	Nouveau	0	Dirigeant d'entreprise agro-alimentaire.
KONTZ Sandrine	45	429	Nouveau	2	Sage-femme.
LEFEVRE Christian	70	155	Nouveau	5	Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS ; Ingénieur financier CARDIF Assurance ; Chargé de cours Centre de Formation de la profession bancaire ; Investisseur et Bailleur privé ; Membre de divers conseils de surveillance de SCPI.
MORILLON Jacques	56	282	Nouveau	11	Ingénieur ; Investisseur immobilier privé.
SC REGLISSE, représentée par OUDIN Thierry		581	Nouveau	1	Agent général d'assurance, Diplômée de l'ICH.

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2021 par le candidat.

\*\*\* Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de France Investipierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.

\*\*\*\* Correction faite postérieurement à l'impression du rapport annuel.

# 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 les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8%. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2% à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30%.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source de 30%. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8%.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30%. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100%, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme substantiel par le régulateur.

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien 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 ».

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation 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 louée.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

### (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, 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 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 HT.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

## 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

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



## BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

### Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

### Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : [service-client.reim@realestate.bnpparibas](mailto:service-client.reim@realestate.bnpparibas)

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

Photo de couverture : Le Bretagne - Lille (59) Euratechnologie



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**