

FRANCE INVESTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2021



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 : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management et des
Relations Investisseurs Privés*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

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, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL de CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management

LA SCPI

FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, 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 : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

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 1^{er} janvier 2022

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

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 Christophe CUTAYA
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

* La SCI AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine courant 2021 et n'est donc plus membre du conseil de surveillance au 31 décembre 2021.

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021	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	24
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021	32
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2022	54
GLOSSAIRE	58



Éditorial

Par Aline Gabriel,
Fund Manager
de la SCPI France Investipierre



2 021 aura été marquée par le prolongement de la crise sanitaire, dont on ne connaît toujours pas le scénario de fin mais dont les effets sur la croissance économique s'atténuent.

Dans le secteur immobilier, la crise sanitaire aura eu pour effet positif d'inciter les parties prenantes à s'interroger de manière profonde sur les mutations de l'immobilier tertiaire. Le bureau a été transformé par des adaptations sociétales, les commerces ont été séparés entre ceux considérés comme essentiels et ceux qui ne l'étaient pas, le développement de l'e-commerce contribue à l'engouement des actifs de logistique.

Qu'en est-il pour votre SCPI ? **France Investipierre** a la force de bénéficier d'un patrimoine exposé à différentes typologies d'actifs. Elle détient plus de 100 immeubles loués à plus de 200 locataires. Ces atouts résultent d'un patrimoine acquis majoritairement dans les années 1970-1980 et d'un travail constant de revue stratégique visant à rationaliser et renouveler le patrimoine et à bâtir des fondamentaux solides.

Le bilan de l'année 2021 peut être résumé en quelques chiffres. Le niveau de distribution qui s'établit à 12,71 € par part en 2021, est constant depuis 2019. Cette performance s'explique notamment par un taux d'occupation financier moyen (nouvelle définition ASPIM) de 93,4 % au cours de l'année.

« Ce niveau élevé d'occupation est le reflet d'un patrimoine de qualité. »

D'ailleurs, la valeur du patrimoine, à périmètre constant, s'est appréciée de +2,2 % en 2021.

Votre SCPI a mené une année active et remplie de succès :

- La poursuite de la stratégie de renouvellement du patrimoine s'est concrétisée avec la cession de 6 actifs matures ou non stratégiques pour la SCPI, pour un montant net vendeur de 14,3 M€ ;
- Les fonds issus des cessions ont été réinvestis dans 4 immeubles. Ces investissements, représentant un volume de 61M€ et un rendement moyen net à l'acquisition de 5,3 %, permettent d'accentuer la diversification du patrimoine de la SCPI ;
- L'activité locative a été soutenue. Par exemple, il est à noter la libération de l'immeuble du Romarin à La Madeleine (59) pour lequel des travaux de rénovation vont être engagés au cours de l'année 2022 ou encore la libération des surfaces d'IBM dans l'immeuble Le Bretagne à Lille (59) qui s'est présentée comme une opportunité permettant de signer un nouveau bail avec la SNCF et de sécuriser les revenus pendant 6 ans.

Ainsi, la SCPI, forte de ces fondamentaux immobiliers solides, continue à se transformer pour se diversifier et s'adapter aux évolutions à l'œuvre de l'immobilier tertiaire.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Un nouveau « Ratio Dettes et autres engagements » fait également son apparition. Les indicateurs 2021 présentés dans ce rapport annuel sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : www.aspim.fr

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale.....	546,19	323,81 €
Valeur de réalisation.....	522,02	309,47 €
Valeur de reconstitution.....	631,70	374,50 €

LA DISTRIBUTION

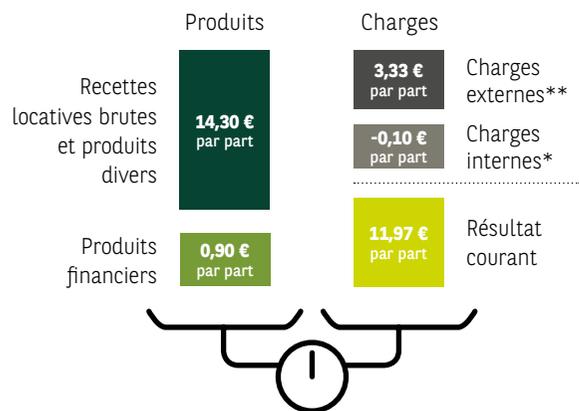
Distribution de dividende.....	12,71 €/part
Distribution de plus-value.....	-
Distribution brute (avant fiscalité).....	13,20 €/part
Report à nouveau cumulé.....	10,28 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges.....	6 077 136 €* Chaque jeudi à 12 h
Nombre de parts échangées.....	23 977
Prix moyen net vendeur.....	253 €
Prix moyen acheteur.....	278 €
Confrontations.....	Hebdomadaires

* Sur la base du prix d'exécution vendeur.

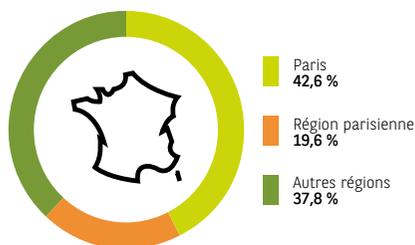
LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



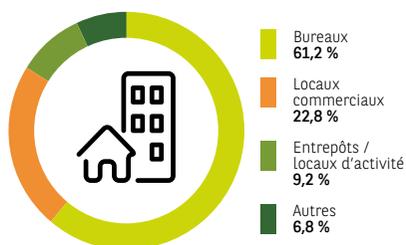
* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

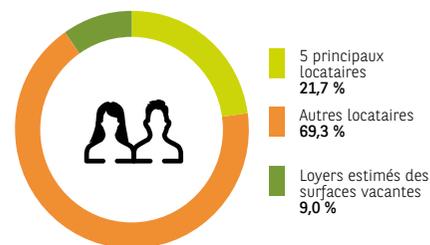
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



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	13 283

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
+3,48%	+4,85%	+4,57%
Taux de distribution (nouvelle règle « ASPIM ») (a)	Variation valeur de réalisation 2021 vs. 2020 (b)	Rendement global immobilier (a) + (b)
+3,95%	+1,59%	+5,54%

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 2021 par le prix moyen acquéreur de l'année 2021 ;
- Le **rendement global immobilier** s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.
- Le **taux de distribution** selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



* Moyenne annuelle 2021.
** Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂ ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement: suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

► FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 48 % des actifs de la SCPI France Investipierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



42%

de données de consommations d'énergie collectées



13%

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



67%

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



23%

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



10%

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



84%

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



10%

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



10%

des baux avec une annexe environnementale

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone Euro à +5,3 %.

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. L'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine rendent les prévisions macroéconomiques incertaines.

L'inflation devrait mécaniquement augmenter en 2022, après s'être établie à +1,6 % en 2021 selon l'INSEE. Les tensions sur l'offre de matières premières, liées à la reprise d'activité postérieure aux confinements, sont exacerbées par l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait être revu à la hausse du fait de son lien avec l'inflation.

Les rendements obligataires ont entamé une remontée depuis la fin d'année 2021. Ils restent toutefois à des niveaux bas, ce qui devrait permettre à l'investissement immobilier de conserver une prime de risque attractive.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché locatif francilien termine l'année 2021 avec 1 853 400 m² de surfaces prises à bail, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an. Preuve de cette reprise, le 4^{ème} trimestre 2021 enregistre une belle accélération avec 631 000 m² de surfaces prises à bail, ce qui correspond à la moyenne décennale.

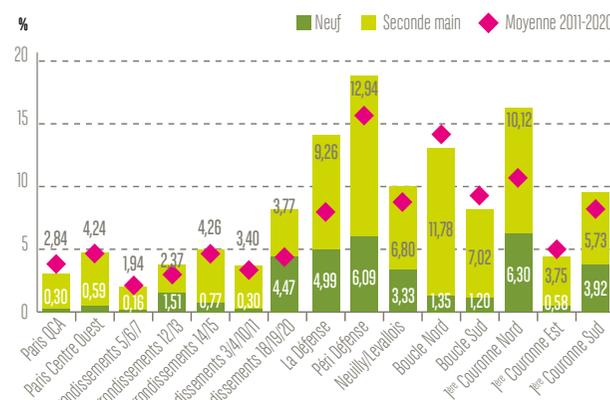
Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions (550 600 m²) enregistrées en 2021 contre seulement 23 opérations en 2020. Pour les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²), la reprise est également forte avec des surfaces prises à bail de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Paris QCA (Quartier Central des Affaires) et La Défense démontrent leur forte capacité de rebond. En 2021, leurs marchés des petites et moyennes surfaces ont été très dynamiques. À La Défense, le segment des très grandes surfaces (plus de 10 000 m²) participe également à cette reprise. À l'inverse, la 1^{ère} Couronne Sud et la Péri-Défense sont les deux seuls secteurs franciliens à afficher encore des retraits par rapport à 2020.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 %. Cependant, la situation par localisation est contrastée. Certains secteurs bénéficient d'une baisse de l'offre disponible : ainsi, le taux de vacance à Paris QCA (Quartier Central des Affaires) passe de 3,6 % à 3,1 % sur un an. À l'inverse, d'autres secteurs, comme la 1^{ère} Couronne Nord ou La Défense, continuent de connaître une progression de leur vacance.

L'offre disponible abondante dans certains secteurs, comme les premières couronnes Nord et Sud, exerce une pression à la baisse sur les loyers. Les immeubles de seconde main sont les plus affectés, car ils sont concurrencés par une offre neuve de qualité, répondant mieux aux nouvelles attentes des utilisateurs. À l'inverse, dans les secteurs les plus prisés, la tendance est très positive : les loyers moyens continuent d'augmenter et les loyers « prime » dépassent leur plus haut historique. À Paris QCA (Quartier Central des Affaires), le loyer peut atteindre 930 €/m²/an.

TAUX DE VACANCE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2021



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Les surfaces de bureaux prises à bail en régions (17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours) atteignent près de 1,8 million de m² en 2021, soit une hausse notable de +43 % sur un an, et retrouvent un niveau supérieur à la moyenne sur 10 ans (+18 %).

Lyon reste le premier marché régional avec près de 292 000 m² de surfaces louées en 2021. Lille enregistre une hausse significative (+98 % sur un an) et comptabilise 274 000 m² de surfaces prises à bail. Aix/Marseille se hisse à la 3^{ème} marche du podium avec 163 100 m².

Les loyers des meilleurs immeubles ont augmenté dans la majorité des marchés régionaux : par exemple, ils atteignent des niveaux records à Lyon (340 €/m²/an) et à Bordeaux (320 €/m²/an).

MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES

Grâce à un deuxième trimestre et un été 2021 dynamiques, le chiffre d'affaires du commerce de détail a supplanté son niveau d'avant crise. Le chiffre d'affaires de l'e-commerce, de 129 milliards d'euros en 2021, est en hausse de +15,1 %, selon les données de la FEVAD. Au cours de l'année 2021, la part de marché des achats en ligne est passée de 13,4 % à 14,1 % de l'ensemble du commerce de détail en France.

Les tendances par secteur d'activité sont contrastées. Le secteur de la mode a été fortement affectée par la crise sanitaire, mais le rebond a été significatif en 2021 (+16,3 % de chiffre d'affaires). Les secteurs de l'ameublement-habitat et de l'informatique bénéficient respectivement d'une hausse du chiffre d'affaires de +14,8 % et 15,4 % en 2021. Le secteur de la culture-loisirs, dont le chiffre d'affaires est en hausse de +18,4 % en 2021, reste étroitement dépendant du contexte sanitaire. La restauration, après 18 mois de difficultés, a vu son chiffre d'affaires revenir à son niveau d'avant crise au cours du 3^{ème} trimestre 2021. Dans le secteur alimentaire, la hausse est moins forte en 2021 car la crise sanitaire n'avait pas affecté les performances en 2020. Les magasins à prédominance alimentaire bénéficient d'une hausse continue du chiffre d'affaires depuis plusieurs années. En particulier, les magasins alimentaires spécialisés (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, épiceries spécialisées, etc.) affichent un chiffre d'affaires en croissance de +9,7 % en 2021. Le « manger mieux », les univers bio et vegan et les circuits-courts continuent de séduire un nombre croissant de consommateurs.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an, en-dessous de la moyenne sur 10 ans (28,2 milliards d'euros). Les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cependant, l'activité sur les derniers mois de l'année a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés dans les actifs de bureau et de commerces ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son développement.

Malgré son ralentissement, le marché de l'investissement en bureaux représente 60 % des investissements en immobilier d'entreprise en France en 2021. Si les volumes investis en Île-de-France sont en baisse (-23 %), ceux investis dans les métropoles régionales sont en hausse de 19 % par rapport à 2020. Lyon, Bordeaux et Lille constituent les trois premiers marchés régionaux en 2021.

Le marché de l'investissement en commerces a connu un premier semestre calme et une seconde partie d'année 2021 plus active. Les dynamiques à l'œuvre dépendent des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont mobilisé peu de capitaux en 2021, les « retail parks » ont attiré de nombreux investisseurs.

L'immobilier industriel enregistre un nouveau record historique en 2021 : 6,7 milliards d'euros ont été engagés dans des actifs logistiques et des locaux d'activité en France. Ce segment représente cette année 25 % des investissements en immobilier d'entreprise en France, alors que la proportion ne dépassait pas 10 % avant 2018.

Environ 1 milliard d'euros ont été investis dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale.

L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate.

En ce qui concerne les prix, deux tendances se dégagent. Les taux de rendement « prime » à l'acquisition se maintiennent pour les bureaux (2,70 % à Paris Quartier Central des Affaires) et les commerces (3,20 %). Celui des actifs logistiques baisse pour atteindre 3 % fin 2021, ce qui reflète une hausse des prix.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITIONS

Conformément à sa stratégie, votre SCPI France Investipierre a procédé à 4 nouvelles acquisitions en 2021, représentant un volume d'investissement total de près de 61 M€ acte en main (AEM) pour une surface d'environ 32 000 m².

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix acheteur (en M€) AEM*	Date de signature
Projet Silva ZAC Euratlantique BORDEAUX (33)	5 523	Bureaux	23,5	29/03/21
4, avenue de l'Europe RONCQ (59)	9 354	Activité	10,8	30/09/21
71bis et 71ter, rue Henri Gautier MONTTOIR-DE- BRETAGNE (44)	10 448	Activité	14,7	16/11/21
6, rue du Canal BONDOUFLE (91)	6 982	Activité	11,6	22/12/21
TOTAL	32 307		60,6	

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

Projet Silva – Bordeaux (33)

Fin mars 2021, votre SCPI a réalisé l'acquisition de la partie « bureaux » du projet Silva à Bordeaux (33) pour un montant de 23,5 M€ AEM. Cet immeuble de bureaux en état futur d'achèvement, développé par Kaufman & Broad, devrait être livré en septembre 2022. Il est localisé sur la place d'Armagnac, au cœur du quartier tertiaire Euratlantique et développe 5 463 m² sur 8 étages. La qualité de cet actif neuf bénéficiera des certifications environnementales « Breeam Very Good » et « RT 2012 – 30 % » qui en font un bien s'inscrivant parfaitement dans la stratégie d'investissement de la SCPI. La commercialisation locative de cet actif est en cours.



Projet Silva – Bordeaux (33)

4, avenue de l'Europe – Roncq (59)

Fin septembre 2021, votre SCPI a fait l'acquisition de l'actif de Roncq (59) pour un montant de 10,8 M€. Cet ensemble de locaux d'activités est divisé en 4 corps de bâtiment de 9 320 m² au total, livrés entre 2008 et 2011. Il est localisé dans la zone industrielle de Roncq (Grand Lille) et plus précisément, au sein du Centre International de Transport (CIT). Cette zone industrielle de référence en matière de transport et de logistique compte 90 entreprises sur 61 hectares et bénéficie de bons fondamentaux de marché du fait de son accès direct à Lille, à la Belgique et aux principaux ports du Nord. Cet actif se compose à 46 % de bureaux et à 54 % d'entrepôts. Il est loué à 100 % à 6 locataires avec une durée résiduelle moyenne des baux de 7,8 années à la date d'acquisition.



4, avenue de l'Europe – Roncq (59)

71bis et 71ter, rue Henri Gautier – Montoir-de-Bretagne (44)

En novembre 2021, votre SCPI a réalisé sa troisième acquisition de l'année, avec l'actif de Montoir-de-Bretagne (44) pour un montant de 14,7 M€ AEM. Cet ensemble de deux actifs mixtes (75 % activité / 25 % Bureaux), représentant une surface totale de 10 426 m², se situe entre Saint-Nazaire et Nantes dans la ZAC de Cadréan. Saint-Nazaire est un pôle économique important grâce à ses ports et à l'importance du secteur industriel. Les locaux sont loués à 98 % à 9 locataires avec une durée résiduelle moyenne des baux de 9,2 années à la date d'acquisition.



71bis et 71ter, rue Henri Gautier – Montoir-de-Bretagne (44)

6, rue du Canal – Bondoufle (91)

En décembre 2021, votre SCPI a réalisé sa quatrième acquisition avec l'actif d'activité situé au 6, rue du Canal à Bondoufle (91) pour un montant de 11,6 M€ AEM. Localisé dans une zone stratégique du grand Paris et bien établie pour la logistique, cet ensemble immobilier est composé de bureaux (12 %), entrepôts (64 %) et d'une partie atelier (24 %) pour le compte de Buffalo Grill. La durée ferme résiduelle à fin d'année 2021 est de 12 ans (nouveau bail avec le locataire).



6, rue du Canal – Bondoufle (91)

L'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1), 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 2021 pour un volume d'investissement total de 56,2 M€ acte en main (AEM). Le patrimoine de l'OPPCI PAPF1 se compose ainsi au 31 décembre 2021 de 18 actifs, représentant une valorisation globale de 270,8 M€ hors droits.

Votre SCPI n'a pas renforcé sa participation dans l'OPPCI PAPF1 en 2021. La quote-part de détention de France Investipierre au capital de PAPF1 s'élève à 11,4 % au 31 décembre 2021. Cette participation devrait continuer à être diluée dans les prochains mois étant donné le plan d'investissement prévisionnel important de l'OPPCI PAPF1.



Le Château des Marais – Muides-sur-Loire (41)



Dragonnère – Vias (34)

CESSIONS

En 2021, 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, etc.).

Six actifs ont ainsi été cédés par la SCPI France Investipierre pour un prix total net vendeur de 14,3 M€, à comparer à une valeur d'expertise à fin 2020 d'environ 13,5 M€ (soit +5,9 %). La plus-value nette comptable générée par ces ventes s'élève à 5,5 M€, soit 3,25 € par part.

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

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix Net vendeur (en M€)	Date de signature
7, rue Chardin PARIS 16 ^{ème} (75)	548	Bureaux	5,6	28/01/21
4, rue Chèvreloup ROCQUENCOURT (78)	1 589	Bureaux	1,7	31/03/21
207, rue Gallieni BOULOGNE- BILLANCOURT (92)	480	Bureaux	2,5	23/04/21
96/102, rue de Paris MONTREUIL (93)	837	Bureaux	3,7	12/07/21
7, rue Thomas Edison METZ (57)	773	Bureaux	0,6	20/07/21
440, place Louise Michel NOISY-LE-GRAND (93)	756	Bureaux	0,2	22/12/21
TOTAL	4 983		14,3	

La principale cession concerne l'actif de la rue Chardin à Paris 16^{ème} (75). Ces bureaux atypiques, anciennement occupés par une école, étaient vacants. La situation était secondaire pour un immeuble tertiaire. L'actif a de ce fait été vendu en janvier 2021 au prix net vendeur de 5,6 M€, permettant de dégager une plus-value nette comptable de plus de 4,1 M€.

Les 5 autres cessions concernent des actifs de volume unitaire plus faible.

Avec ces 6 actifs, les cessions 2021 auront représenté 2,9 % de la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée par votre SCPI sur l'actif du 16, rue Gay Lussac à Gonesse (95), pour un montant net vendeur total de 7,6 M€. La réitération devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2022.

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de la SCPI, détenu directement et indirectement, est investi dans l'immobilier de bureaux à hauteur de 61 %, dans les commerces à hauteur de 23 %, et dans les entrepôts et locaux d'activité à hauteur de 9 %.

La catégorie « Autres » est composée d'un EHPAD situé en Île-de-France et des 18 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.

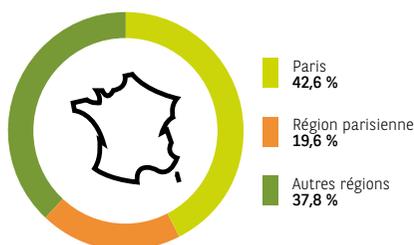
Paris et la région parisienne continuent de représenter la majorité du patrimoine (62 %).

Votre SCPI bénéficie d'une diversification à plusieurs niveaux :

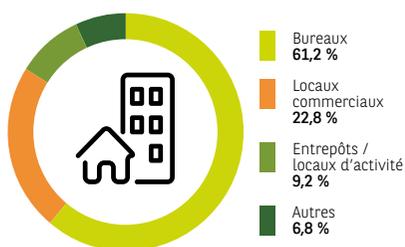
- Elle est présente sur différents marchés de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, santé et l'hôtellerie de plein air) ;
- Une allocation géographique répartie entre Paris, la région parisienne et les régions avec, notamment, une présence marquée dans le Grand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

	Bureaux	Commerces	Entrepôts & Locaux d'activité	Autres	TOTAL
Paris	29,8 %	12,8 %	-	-	42,6 %
Région parisienne	12,7 %	1,2 %	4,2 %	1,5 %	19,6 %
Autres régions	18,7 %	8,8 %	5,0 %	5,3 %	37,8 %
TOTAL	61,2 %	22,8 %	9,2 %	6,8 %	100,0 %

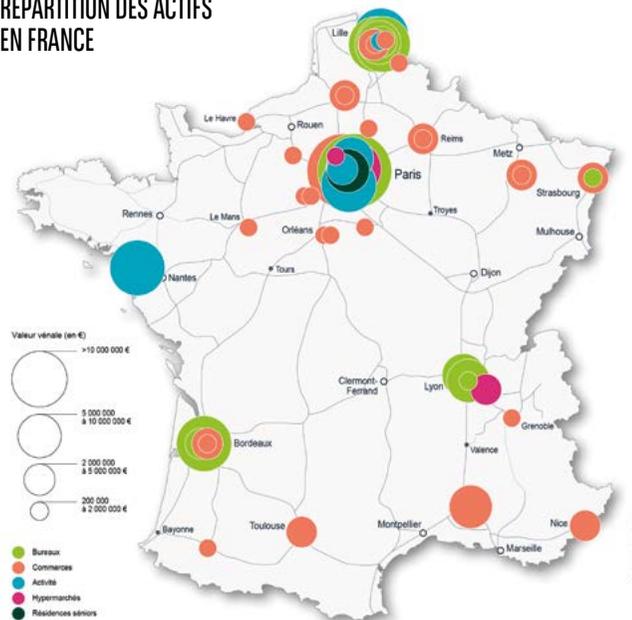
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31/12/2021 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2021 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



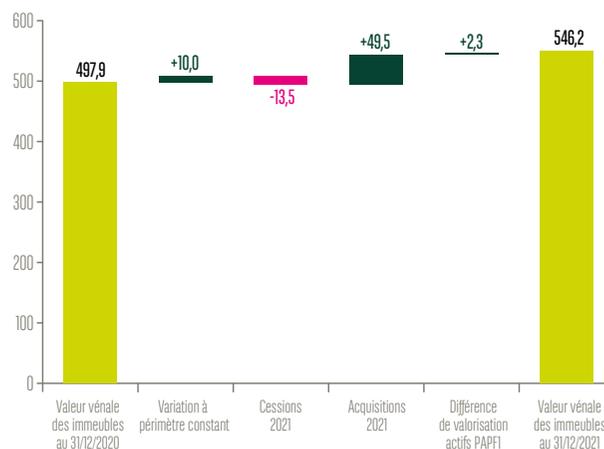
LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles en détention directe (102 actifs) et indirecte (18 actifs) s'élève à 546,2 M€ au 31 décembre 2021, contre 497,9 M€ au 31 décembre 2020.

La progression de +48,3 M€ en 2021 s'explique par les événements et effets suivants :

- +10,0 M€ de création de valeur à périmètre constant ;
- -13,5 M€ (valeurs au 31 décembre 2020) de cessions ;
- +49,5 M€ au titre des acquisitions réalisées en 2021 ;
- +2,3 M€ au titre de la variation du patrimoine PAFP1.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2020 ET 2021 (M€)



La valeur vénale des immeubles détenus en direct progresse de 2,2 % à périmètre constant.

Les évolutions sont toutefois contrastées en fonction des types d'actifs et des secteurs géographiques :

Segments	Poids	Variation*
Bureaux à Paris	29,8 %	+2,3 %
Bureaux région parisienne	12,7 %	+6,5 %
Bureaux autres régions	18,7 %	+1,9 %
BUREAUX	61,2 %	+3,1%
COMMERCES	22,8 %	-0,2 %
AUTRES	16,0 %	+3,5%
TOTAL	100,0 %	+2,2 %

* Immeubles détenus en direct à périmètre constant (hors actifs cédés ou acquis en 2021).

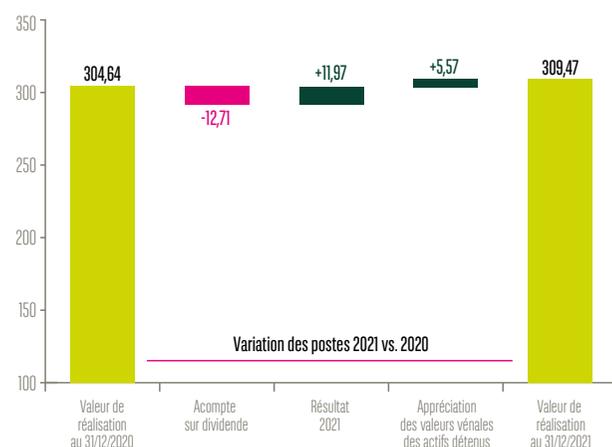
Les actifs de bureaux s'apprécient globalement de +3,1 % en 2021 du fait des ajustements des taux de rendement pour refléter les taux de marché.

Malgré le contexte de marché, les actifs de commerces affichent une baisse modérée de -0,2 % 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 :

	31/12/2020		31/12/2021		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	513,9	304,64	522,0	309,47	+4,83	+1,59
Valeur de reconstitution	607,5	360,15	631,7	374,50	+14,35	+3,98

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ENTRE 2020 ET 2021 (€/PART)



LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), **de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location**, par le montant total des loyers

facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. **La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.**

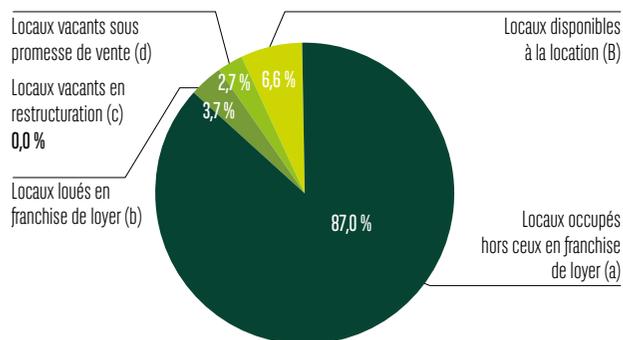
Au titre de l'exercice 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'analyse de la façon suivante :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne 2021
TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c + d)	94,0 %	93,1 %	93,9 %	93,2 %	93,5 %	93,4 %
TOF « ASPIM » ancienne définition* (a)	90,2 %	87,9 %	88,4 %	84,9 %	86,7 %	87,0 %
Locaux loués en franchise de loyer (b)	2,0 %	2,5 %	2,2 %	5,9 %	4,2 %	3,7 %
Locaux vacants en restructuration (c)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente (d)	1,8 %	2,7 %	3,3 %	2,4 %	2,6 %	2,7 %
Locaux disponibles à la location (B)	6,0 %	6,9 %	6,1 %	6,8 %	6,5 %	6,6 %
TOTAL (A + B)	100,0 %					

* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

TOF « ASPIM » (nouvelle définition) : 93,4 %



Le TOF « ASPIM » moyen 2021 (nouvelle définition) s'élève à 93,4 %, en baisse de 0,6 point par rapport à 2020. Cette évolution correspond mécaniquement à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+0,6 point) qui s'explique principalement par le départ de locataires sur la fin de l'année 2020, notamment sur l'actif de Puteaux Avant-Seine avec le départ de Thyssenkrupp en novembre 2020.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 3,7 % des loyers nets et potentiels en 2021, contre 2,0 % en 2020. La hausse par rapport à 2020 s'explique principalement par les prises à bail, assorties de franchises, intervenues sur votre SCPI au cours de l'année.

En parallèle des nouvelles prises à bail, des négociations avec le principal locataire sur l'actif de Lille (59) a permis d'étendre ses surfaces prises à bail tout en sécurisant les flux locatifs pour une période ferme de 6 ans. Cette négociation s'est faite en contrepartie d'un accompagnement sous forme de franchises de loyer.

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2021

Les congés ayant pris effet en 2021 représentent un total de 11 159 m², 2,2 M€ de loyer annuel et 19 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
40, allée Vauban LA MADELEINE (59)	3 022	Bureaux	CACI GESTION
163 bis, avenue de Bretagne - LILLE (59)	1 075	Bureaux	IBM SERVICE CENTRE FRANCE
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	570	Bureaux	DATA DYNAMIC SYSTEMS
11-15, rue Erard PARIS 12 ^{ème} (75)	316	Bureaux	COMMUNICATION INDUSTRIELLE ET PROFESSIONNELLE
Autres (15 locataires)	6 176	-	-
TOTAL	11 159	2,2 M€ de loyers, soit 9,6 % des loyers de la SCPI	

Les 4 principales libérations de l'année 2021 concernent :

- CACI Gestion sur le 40, allée Vauban à La Madeleine (59) pour 3 022 m², avec une libération des surfaces intervenue en fin d'année et des travaux de restructuration importants de l'immeuble devant débuter au cours du T1 2022 ;

- Le locataire IBM sur le 163 bis, avenue de Bretagne à Lille (59) pour 1 075 m², dont les surfaces ont été prises à bail par la SNCF (cf. les principales locations 2021) ;
- Data Dynamic Systems sur le 148-156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92) pour 570 m², avec une commercialisation en cours à fin 2021 ;
- Communication Industrielle et Professionnelle sur le 11-15, rue Erard à Paris 12^{ème} (75) pour 316 m² avec une commercialisation en cours à fin 2021.

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2021

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
163 bis, avenue de Bretagne - LILLE (59)	4 859	Bureaux	SNCF
2 685, chemin de St-Claude - ANTIBES (06)	450	Commerces	BIOSTORE
7, rue Mariotte PARIS 17 ^{ème} (75)	170	Bureaux	EFICIA
6, rue Maurice de la Sizeranne PARIS 7 ^{ème} (75)	100	Bureaux	STERNE
TOTAL	5 579	1,1 M€ de loyers, soit 4,7 % des loyers de la SCPI	

Les principales relocations de l'exercice 2021 concernent :

- Le 163 bis, avenue de Bretagne à Lille (59). Un nouveau bail a été signé en septembre 2021 avec la SNCF qui a pris à bail ses anciennes surfaces et s'est étendu sur les lots libérés par la société IBM. Sa surface louée passe ainsi de 3 975 m² à 4 859 m², avec un loyer en progression pour atteindre 873 K€ (contre 855 K€) ;
- L'actif d'Antibes a été pris à bail en octobre 2021 par une enseigne alimentaire biologique sur une surface de 450 m² pour un loyer de 100 K€.

Il convient par ailleurs de noter le renouvellement du bail The Walt Disney Company France acté au 1^{er} mai 2021 sur l'immeuble de bureaux du 17-31 quai Panhard et Levassor à Paris 13^{ème} (75). Ce bail a été signé pour une surface de 1 738 m² et un loyer annuel de 836 K€.



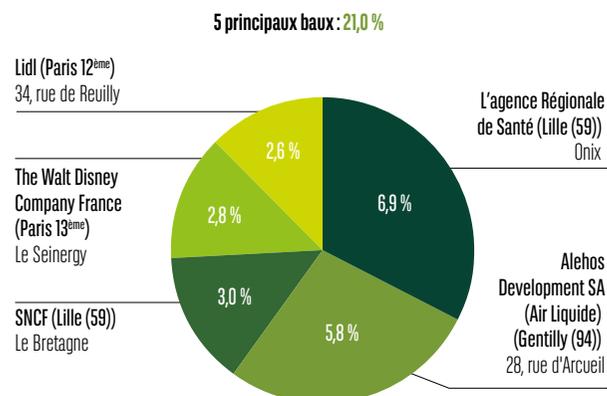
163 bis, avenue de Bretagne - Lille (59)

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2021)

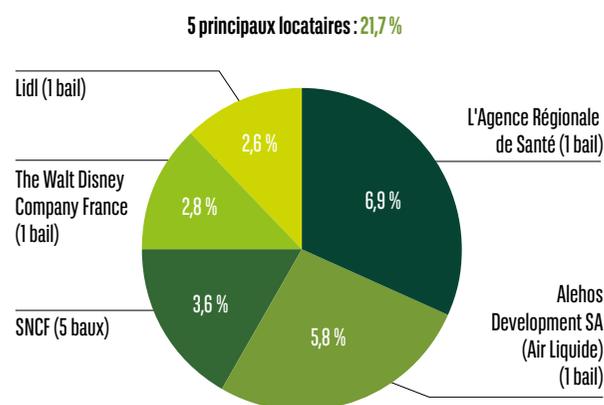
Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2021, les 5 principaux baux concentrent 21,0 % 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. À noter également l'entrée dans ce classement de la SNCF sur le Bretagne à Lille suite à son extension au 3^{ème} trimestre 2021.

Plus de la moitié 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 la SNCF).



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 21,7 % des loyers au 31 décembre 2021. Il s'agit de signatures de premier ordre (notations Intuiz Altares⁽¹⁾ 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 5 sites distincts.

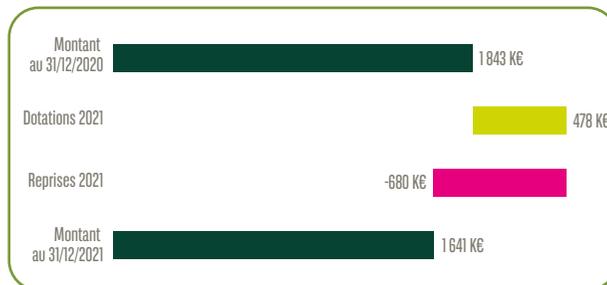


PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses s'élevaient à 1 641 K€ au 31 décembre 2021 (contre 1 843 K€ au 31 décembre 2020). Les variations comprennent :

- des dotations de 478 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation d'environ 605 K€, en raison des recouvrements (règlements de créances dépréciées au 31 décembre 2020) ;
- des reprises de dépréciation pour environ 75 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables.



La dotation 2021 correspond à des provisions pour 29 locataires. Les cinq plus importantes représentent 332 K€, soit 69 % de la dotation 2021. Elles concernent 3 actifs de commerces et deux actifs à usage tertiaire. Le solde de la dotation (146 K€) est réparti entre 24 locataires, représentant une dotation moyenne de 6,1 K€ par locataire.

Au titre de l'exercice 2021, l'impact résultat lié aux créances douteuses est positif et s'élève ainsi à +202 K€.



⁽¹⁾ 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 2021

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
81, boulevard Alexandre Martin ORLÉANS (45)	407	Locataires partis - Procédures de liquidation judiciaire en cours
Centre commercial ENGLOS SÉQUEDIN (59)	209	Médiation et accord amiable en cours sur les loyers liés aux périodes de fermetures administratives - Projet de renouvellement en cours
33, rue Censier - PARIS (75005)	159	Accord de principe avec le locataire - Protocole en cours de signature
1/3, cours Albert Thomas - LYON (69)	86	Retard dans les règlements de loyers - Régularisation en cours
La Jacotte - ANTIBES (06)	80	Ancien locataire expulsé, passage en perte à prévoir
<i>Autres contentieux (89 locataires)</i>	<i>700</i>	
TOTAL	1 641	

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2021

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
52, quai Paul Sedallian - LYON (69)	-	142	142	Séquestre lié à la vente de l'actif
4, avenue Bertie Albrecht PARIS (75008)	133	2	136	Travaux d'étanchéité et de climatisation
1/3, cours Albert Thomas - LYON (69)	-	69	69	Travaux de copropriété
29/31, boulevard de la Paix SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)	-	60	60	Travaux d'étanchéité
33, rue Censier - PARIS (75005)	-	42	42	Travaux patio
85, rue du Dessous Des Berges PARIS (75013)	39	1	40	Préparation de travaux lourds
<i>Autres immeubles</i>	<i>55</i>	<i>150</i>	<i>205</i>	
TOTAL	227	466	694	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 694 K€ (dont 227 K€ de travaux immobilisés et 466 K€ de travaux d'entretien), soit 0,1 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2021. Ces travaux ont principalement concerné le site du 52, quai Paul Sedallian à Lyon (69) et le site du 4, avenue Bertie Albrecht à Paris 8^{ème} (75).

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017, s'élève à 1 932 K€ au 31 décembre 2021 (contre 1 919 K€ au 31 décembre 2020).

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 2021, le stock constitué au titre de la PGE concerne 19 actifs, dont notamment les travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse pour 600 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.

Pour rappel, l'assemblée générale du 16 juin 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^{ème} et première participation dans l'OPPCI PAPP1) 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 31/12/2021		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 2021, 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 PAPF1, dont France Investipierre détient 11,4 % du capital au 31 décembre 2021. Le financement de long terme existant sur PAPF1 au 31 décembre 2021 s'élève au total à 74,8 M€, soit environ 8,5 M€ d'endettement indirect complémentaire réintégré en quote-part de France Investipierre.

Au 31 décembre 2021, le niveau d'endettement bancaire total de France Investipierre s'élève à 47,5 M€.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global de 9,1 % au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 104 % selon la méthode brute et à 109 % 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.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Un nouvel indicateur défini par l'ASPIM, le ratio « Dettes et autres engagements », vise à mesurer le poids des dettes et des engagements immobiliers dans l'actif brut de la SCPI. Une résolution introduisant la nouvelle formule de calcul sera présentée à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Sous réserve de l'accord de ladite assemblée générale, ce nouvel indicateur sera utilisé dans les rapports périodiques d'information ultérieurs (bulletin du premier semestre 2022, rapport annuel 2022).

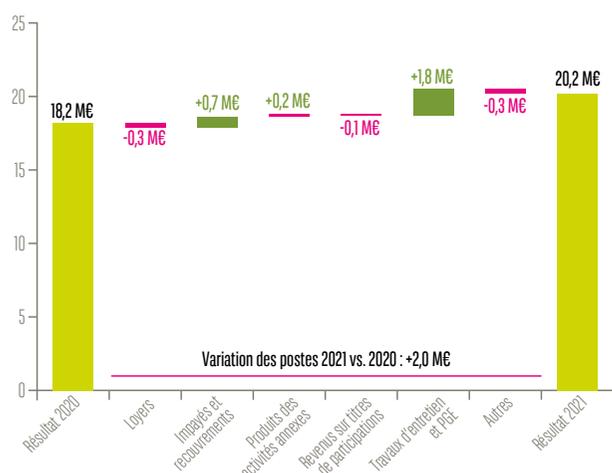
LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net 2021 s'élève à 20,2 M€ (11,97 € par part), soit une hausse de 10,7 % par rapport à 2020 (18,2 M€ soit 10,81 € par part).

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

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2020 ET 2021 (M€)



Loyers : ce poste marque un recul en 2021 par rapport à 2020. Cette baisse s'explique d'une part par les cessions d'actifs réalisées en 2020 et 2021, en partie compensée par les acquisitions, et d'autre part par une très légère baisse du taux d'occupation.

Impayés / Recouvrements : la variation des impacts nets liés aux impayés et recouvrements s'est élevée à +0,7 M€.

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 0,6 M€ en 2020 à 0,75 M€ en 2021.

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 (6,60 €/part en 2021 contre 7,00 €/part en 2020).

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 2021 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 administrative de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 3 847 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 7 406 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2021, la distribution brute a été de 13,20 € par part (contre 13,79 € par part en 2020). Cette distribution nette des versements liés à la fiscalité sur les plus-values immobilières des cessions s'est élevée à 12,71 € par part. Elle a pris, pour 2021, la forme de 4 acomptes sur dividendes d'un montant de 3,15 € par part pour le 1^{er} premier trimestre de l'année, de 3,21 € au 2^{ème} trimestre, 3,17 € pour 3^{ème} trimestre et enfin 3,18 €. À cela s'ajoute 0,49 € par part au titre de la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé (dont 0,35 € au 1^{er} trimestre et 0,14 € au 2^{ème} trimestre).

Le résultat net de l'exercice 2021 s'établissant à 11,97 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,74 € par part a été opéré. À fin 2021, le report à nouveau s'établit à 10,28 € par part.

La distribution nette de fiscalité perçue par les porteurs de parts est de 12,71 €/ parts, après prélèvement à la source des 0,4883 € de fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

(DISTRIBUTION EN € PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
11,2037 €	1,5063 €	12,71 €	-	0,4883 €	13,1983 €	96,3 %	3,7 %

⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,192808 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,259085 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2%). Ces retenues à la source (0,451893 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-value sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽⁴⁾ La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

⁽⁵⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

LE TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité des données

financières, l'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution*.

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

Le calcul du taux de distribution par rapport au DVM diverge sur les deux points suivants :

- Les impôts payés directement par la SCPI (impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles) sont réintégrés dans le dividende brut au numérateur pour le calcul du taux de distribution ;
- Le prix de référence de la part est le prix moyen acheteur de l'année précédente pour le taux de distribution vs. le prix moyen acheteur de l'année pour le DVM.

À fin 2021, pour votre SCPI France Investipierre, ces indicateurs se présentent de la façon suivante :

DVM (ancienne règle ASPIM)	4,57 %
Taux de distribution (nouvelle règle ASPIM)	3,95 % (dont part des revenus non récurrents = 3,7 %)

L'écart de -0,6 % entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (334 €) pour le taux de distribution et du prix moyen acheteur 2021 (278 €) pour le DVM.

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

L'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global*. Il s'agit du rendement global immobilier, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (a)	3,95 %
Variation Valeur de réalisation 2021 vs. Valeur de réalisation 2020 (b)	1,59 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	5,54 %

* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Capital au 31/12/2021 (nominal de la part : 152,50 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950 €	1 686 780	13 283

Transactions réalisées en 2021

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
23 977	253 €

Le prix d'exécution à fin 2021 s'établit à 232,00 € par part, soit une baisse de -20,0 % par rapport à fin 2020, où il s'établissait à 290,00 € par part. Le prix d'exécution moyen montre également une baisse entre 2020 et 2021, passant de 304 € à 253 €, soit une baisse de -16,8 %.

Au cours de l'année 2021, le nombre de parts échangées est de 23 977 parts, soit 1,4 % du nombre total de parts, un chiffre en recul de 8,5 % par rapport à 2020, reflétant une fois de plus, l'attentisme dont ont fait preuve les investisseurs potentiels dans le contexte de la crise sanitaire et économique toujours d'actualité.

Ordres en cours au 31/12/2021

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)
10 917	0,65 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} 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)
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 €
2021	23 977	1,4 %	NS	10 917	241 700 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	229,00 €	244,00 €	243,17 €	300,00 €	295,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	243 €	232 €	285 €	304 €	253 €
Prix acheteur moyen correspondant	267 €	254 €	313 €	334 €	278 €
Dividende versé au titre de l'année	11,80 € ⁽²⁾	12,00 € ⁽²⁾	12,70 €	12,70 €	13,20 € ⁽³⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,42%	4,72%	4,06 %	3,80 %	3,95 %
Report à nouveau cumulé par part	9,87 €	12,06 €	12,91 €	11,02 €	10,28 €

⁽¹⁾ Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour l'année 2021 au taux de distribution tel que défini précédemment.

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

⁽³⁾ 12,71 € par part hors Impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Une promesse de vente a été signées par votre SCPI sur l'actif du 16, rue Gay Lussac à Gonesse (95), pour un montant net vendeur total de 7,6 M€. La réitération devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2022.

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

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 l'actif brut, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais.

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	16,73	99,39 %	16,15	98,40 %	15,71	92,81 %	14,26	92,42 %	14,24	93,70 %
Produits financiers	0,00	0,01 %	0,26	1,58 %	1,17	6,92 %	0,93	6,05 %	0,90	5,91 %
Produits divers ⁽²⁾	0,09	0,54 %	0,00	0,02 %	0,05	0,27 %	0,24	1,53 %	0,06	0,40 %
TOTAL REVENUS	16,83	99,94 %	16,41	100,00 %	16,93	100,00 %	15,43	100,00 %	15,20	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,59	9,43 %	1,80	10,97 %	1,64	9,70 %	1,36	8,85 %	1,44	9,50 %
Autres frais de gestion	1,15	6,80 %	0,64	3,87 %	0,34	2,01 %	0,69	4,50 %	0,49	3,20 %
Entretien du patrimoine	0,58	3,45 %	0,60	3,63 %	0,37	2,19 %	0,31	2,00 %	0,40	2,65 %
Charges locatives non récupérées	0,89	5,29 %	0,82	4,98 %	0,91	5,35 %	0,94	6,10 %	1,00	6,55 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,20	24,98 %	3,85	23,45 %	3,26	19,25 %	3,31	21,46 %	3,33	21,90 %
Amortissements nets										
du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾										
pour travaux	-0,17	-1,01 %	-0,14	-0,84 %	-0,02	-0,09 %	1,11	7,19 %	0,01	0,05 %
autres	0,04	0,22 %	0,01	0,07 %	0,13	0,79 %	0,20	1,27 %	-0,10	-0,69 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,13	-0,79 %	-0,13	-0,77 %	0,12	0,69 %	1,30	8,46 %	-0,10	-0,64 %
TOTAL CHARGES	4,07	24,19 %	3,72	22,69 %	3,38	19,94 %	4,62	29,92 %	3,23	21,26 %
RÉSULTAT COURANT	12,76	75,81 %	12,69	77,31 %	13,56	80,06 %	10,81	70,08 %	11,97	78,74 %
Variation report à nouveau	2,46	14,59 %	2,19	13,35 %	0,86	5,05 %	-1,89	-12,24 %	-0,73	-4,80 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,30	61,19 %	10,50	63,97 %	12,70	75,01 %	12,70	82,32 %	12,71	83,61 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,30	61,19 %	10,50	63,97 %	12,65	74,71 %	12,65	81,99 %	12,65	83,21 %

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

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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
DETTES COURANTES						
Montant TTC	1 744 093,94	86 491,58	173 415,59	142 920,05	7 576,17	1 420 182,13
Nombre Factures	428					
% des achats de l'exercice	22,64 %	1,12 %	2,25 %	1,86 %	0,10 %	18,44 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	1 744 093,94	86 491,58	173 415,59	142 920,05	7 576,17	1 420 182,13
Nombre Factures	428					
% des achats de l'exercice	22,64 %	1,12 %	2,25 %	1,86 %	0,10 %	18,44 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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
CRÉANCES COURANTES						
Montant TTC	3 368 599,13	270 990,78	263 375,55	89 383,67	891 869,34	2 123 970,57
Nombre Factures	897					
% du CA de l'exercice	11,37 %	0,92 %	0,89 %	0,30 %	3,01 %	7,17 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	3 368 599,13	270 990,78	263 375,55	89 383,67	891 869,34	2 123 970,57
Nombre Factures	897					
% du CA de l'exercice	11,37 %	0,92 %	0,89 %	0,30 %	3,01 %	7,17 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	356 236 724,01
Valeur comptable des participations	23 299 990,00
Valeur nette des autres actifs	-16 458 710,38
Valeur comptable	363 078 003,63

SOIT POUR UNE PART :

215,25 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	515 341 750,00
Valeur vénale des participations (expertise)	23 132 893,91
Valeur nette des autres actifs	-16 458 710,38
Valeur de réalisation	522 015 933,53

SOIT POUR UNE PART :

309,47 €

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

Valeur de réalisation	522 015 933,53
Frais d'acquisition	49 036 405,95
• sur immeubles	47 879 761,25
• sur titres	1 156 644,70
Commission de souscription	60 642 726,32
Valeur de reconstitution	631 695 065,80

SOIT POUR UNE PART :

374,50 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2020	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2021
+ 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	-8 195 304	0,00	-8 195 303,80
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	8 195 303	0,00	8 195 303,47
- Achats + cessions d'Immeubles	-342 364 307	-28 480 524,60	-370 844 831,10
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	33 290 121	3 954 147,10	37 244 268,45
- Frais Prélevés sur les Primes d'Émission & Fusion	-12 855 102	0,00	-12 855 101,86
- Autres Immobilisations Corporelles	-6 814 301	-18 460,30	-6 832 760,84
- Amt Immobilisations Corporelles	2 342 540	0,00	2 342 539,82
- Immobilisations en Cours	0,29	-14 328 488,84	-14 328 488,55
SOLDE	3 136 495	-38 873 327	-35 736 832





556-594, avenue Willy Brand - Lille (59)

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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de 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 du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le 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'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^{ème} niveau - inspection générale de BNP Paribas) ;

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées à 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 ;
- **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 permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). 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 opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du 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 REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les

opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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 des risques (ou risk manager), 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 responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer 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. Rendre 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.

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 2021 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 lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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 en cas de mise à jour significative 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. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;

2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre 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.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé *a posteriori* par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 notamment via l'évaluation de 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, 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 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % 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 2021.

L'assemblée générale du 17 juin 2021 a renouvelé les mandats de 4 membres du conseil de surveillance sortants et se représentant à vos suffrages.

Ont donc été réélus :

- Marie-France VULLIER ;
- Jean-Luc BRONSART ;
- SPIRICA ;
- François FERRUS.

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 Madame Marie-France VULLIER en qualité de Vice-Présidente du conseil de surveillance.

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- Le 9 mars 2021 ;
- Le 17 juin 2021 ;
- Le 15 septembre 2021 ;
- Le 13 décembre 2021.

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 relatif.

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 et des investissements réalisés, le nombre d'actifs détenus en direct par notre SCPI est passé de 104 à la fin de l'année 2020 à 102 à fin 2021 (auxquels il faut ajouter les 18 actifs détenus indirectement via l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).

La politique d'arbitrage 2021 a permis de concrétiser la cession de 6 actifs pour un prix de vente d'environ 14,3 M€ à comparer avec une valeur d'expertise fin 2020 de 13,3 M€ hors droits (soit +6,0 %). Le produit de ces arbitrages et des précédents a été employé pour réaliser les acquisitions de 2021 qui se sont portées sur des bureaux situés à Bordeaux (33) acquis en VEFA et des locaux d'activités à Montoir-de-Bretagne (44), Bondoufle (91) et Roncq (59).

Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 93,4 %, soit une légère baisse par rapport à 2020 (94,0 %). Ce taux d'occupation financier comprend les locaux loués avec perception de revenus, les locaux en franchise de loyer, et les locaux vacants sous promesse de vente.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise réalisée fin 2021 fait ressortir une valeur vénale de 538,5 M€ hors droits, soit un montant en progression par rapport à fin 2020 (497,9 M€).

LES RÉSULTATS 2021

Le résultat ressort à 20,2 M€ à fin 2021 (11,97 € par part), soit une hausse de 10,7 % par rapport à 2020 (10,81 € par part).

Les performances de la SCPI ont néanmoins permis de maintenir la distribution à 12,71 € par part après prélèvement sur le report à nouveau qui passe de 11,02 € par part à 10,28 €. Cette distribution établit un rendement de 3,95 % par rapport au prix acheteur moyen constaté sur le marché secondaire et un rendement de 4,10 % par rapport à la valeur de réalisation.

Le prix d'exécution moyen montre une baisse entre 2020 et 2021, passant de 304 € à 253 €, soit une baisse de -16,8 %

Lors de notre conseil de surveillance du mercredi 16 mars 2022, 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 :

- Madame Véronique AKOUN ,
- LZ OBSERVATOIRE représenté par Christophe COUTURIER ,
- SCI Allianz Invest Pierre représentée par Monsieur Christian CUTAYA ,
- SCI AVIP SCPI SÉLECTION représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT.

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

Ces derniers sollicitent leur renouvellement à l'exception de la SCI AVIP SCPI SÉLECTION représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT et de la SCI Allianz Invest Pierre représentée par Monsieur Christian CUTAYA.

Le conseil de surveillance remercie Monsieur BOULVERT qui participait depuis de nombreuses années au conseil de surveillance de France Investipierre et qui par ses remarques et suggestions enrichissait les débats du conseil dans un esprit constructif.

En plus de ces membres, 13 autres candidats se présentent à vos suffrages.

Vous aurez à voter pour 4 candidats seulement.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

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.

Nous vous rappelons également que le conseil de surveillance est constitué d'associés qui ont investi dans la SCPI, que vous avez élu et que le conseil est indépendant de la société de gestion.

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.

REMERCIEMENTS

Nous clôturons ce rapport en vous informant que Monsieur Cyril DE FRANÇQUEVILLE, Directeur Général Délégué, présent à tous nos conseils de surveillance depuis plus de 20 ans a fait valoir ses droits à la retraite. Le conseil de surveillance le remercie pour son travail, sa qualité d'écoute et les relations de travail qu'il a entretenu avec le conseil durant toutes ces années.

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 2021

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 2021, 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^{er} janvier 2021 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 la note 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 5 mai 2022

KPMG S.A.
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 2021

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 2021.

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 2021, un montant de 2 434 778,96 € 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 2021, un montant de 356 276,70 € 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^{ème}, détenus à 50 % en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1^{er} mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1^{er} mars 2015.
Au titre de l'exercice 2021, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 168 881,89 € 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 388 136 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2021.
- 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^{er} avril 2019.
Au titre de l'exercice 2021, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 80 887 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 5 mai 2022

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	358 168 247,15	515 341 750,00	315 340 773,41	469 312 000,00
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	343 821 758,31	501 931 750,00	315 322 773,41	469 312 000,00
Immobilisations en cours	14 346 488,84	13 410 000,00	18 000,00	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-1 931 523,14		-1 919 235,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 931 523,14		-1 919 235,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	379 536 714,01	538 474 643,91	336 721 528,41	490 216 890,13
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	177 748,35	177 748,35	201 914,57	201 914,57
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	177 748,35	177 748,35	201 914,57	201 914,57
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	28 019 316,44	28 019 316,44	19 990 821,73	19 990 821,73
Locataires et comptes rattachés	5 076 167,88	5 076 167,88	4 883 979,41	4 883 979,41
Locataires douteux	2 384 439,01	2 384 439,01	2 711 413,11	2 711 413,11
Dépréciations des créances douteuses	-1 640 952,45	-1 640 952,45	-1 843 283,41	-1 843 283,41
Autres créances	22 199 662,00	22 199 662,00	14 238 712,62	14 238 712,62
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	1 084 613,26	1 084 613,26		
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	359 071,99	359 071,99	1 480 382,80	1 480 382,80
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	559 431,22	559 431,22	177 857,28	177 857,28
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	2 403 281,28	2 403 281,28	1 366 891,09	1 366 891,09
<i>Débiteurs divers</i>	17 793 264,25	17 793 264,25	11 213 581,45	11 213 581,45
Provision pour dépréciations des créances				

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	23 763 970,46	23 763 970,46	74 399 181,53	74 399 181,53
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	23 763 970,46	23 763 970,46	74 399 181,53	74 399 181,53
TOTAL III	51 961 035,25	51 961 035,25	94 591 917,83	94 591 917,83
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			-50 000,00	-50 000,00
DETTES	-68 349 541,31	-68 349 541,31	-70 731 131,50	-70 731 131,50
Dettes financières	-43 492 700,52	-43 492 700,52	-43 213 021,89	-43 213 021,89
Dettes d'exploitation	-2 087 481,62	-2 087 481,62	-1 236 377,41	-1 236 377,41
Dettes diverses	-22 769 359,17	-22 769 359,17	-26 281 732,20	-26 281 732,20
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-826 936,29</i>	<i>-826 936,29</i>	<i>-987 487,14</i>	<i>-987 487,14</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-181 600,58</i>	<i>-181 600,58</i>	<i>-257 285,62</i>	<i>-257 285,62</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-6 274 040,80</i>	<i>-6 274 040,80</i>	<i>-5 485 970,24</i>	<i>-5 485 970,24</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-7 838 049,28</i>	<i>-7 838 049,28</i>	<i>-7 427 669,96</i>	<i>-7 427 669,96</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-7 648 732,22</i>	<i>-7 648 732,22</i>	<i>-12 123 319,24</i>	<i>-12 123 319,24</i>
TOTAL IV	-68 349 541,31	-68 349 541,31	-70 781 131,50	-70 781 131,50
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	4 814,28	4 814,28	5 428,50	5 428,50
Produits constatés d'avance	-113 122,18	-113 122,18	-220 725,45	-220 725,45
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	38 103,58	38 103,58	54 791,01	54 791,01
TOTAL V	-70 204,32	-70 204,32	-160 505,94	-160 505,94
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	363 078 003,63		360 371 808,80	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		522 015 933,53		513 867 170,52

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital souscrit	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	59 389 393,17			59 389 393,17
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
ACOMPTES SUR LIQUIDATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-8 195 303,80			-8 195 303,80
Écarts de réévaluation	-8 195 303,80			-8 195 303,80
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	33 290 121,35		3 954 147,10	37 244 268,45
RÉSERVES	59 097,71			59 097,71
RÉPORT À NOUVEAU	21 779 233,42	-3 184 683,05		18 594 550,37
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-3 184 683,05	3 184 683,05	-1 247 952,27	-1 247 952,27
Résultat de l'exercice	18 237 422,95	-18 237 422,95	20 191 021,53	20 191 021,53
Acomptes sur distribution	-21 422 106,00	21 422 106,00	-21 438 973,80	-21 438 973,80
TOTAL GÉNÉRAL	360 371 808,80		2 706 194,83	363 078 003,63

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS IMMOBILIERS	32 260 171,58	31 675 114,63
LOYERS	23 367 145,37	23 682 752,51
PRODUITS ANNEXES	751 585,27	593 249,90
Produits annexes	660 792,19	442 376,61
Autres produits de gestion courante	90 793,08	150 873,29
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	98 363,15	33 190,00
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	1 454 483,19	1 569 078,82
REPRISES DE PROVISIONS	1 001 662,71	485 752,48
Reprises sur provisions pour gros entretiens	320 925,25	48 220,48
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	680 737,46	437 532,00
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	2 401 555,29	2 264 028,76
Primes d'assurance	42 428,79	43 544,62
Taxes foncières	1 806 126,34	1 660 696,51
Taxes sur les bureaux	553 000,16	559 787,63
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	3 185 376,60	3 047 062,16
Taxes locatives	364 387,93	405 913,50
Charges locatives	2 820 988,67	2 641 148,66
CHARGES IMMOBILIÈRES	8 857 879,78	10 411 048,98
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	5 586 931,89	5 311 090,92
Primes d'assurance	42 428,79	43 544,62
Taxes foncières	1 806 126,34	1 660 696,51
Taxes sur les bureaux	553 000,16	559 787,63
Taxes locatives	364 387,93	405 913,50
Charges locatives	2 820 988,67	2 641 148,66
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	566 588,45	537 464,08
Entretiens, réparations	466 893,57	428 739,88
Travaux refacturables	99 694,88	108 724,20
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	213 532,71	92 719,23
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 679 206,84	1 587 777,89
SERVICES EXTÉRIEURS	754 715,38	857 465,31
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	741 987,58	835 403,95
Primes d'assurance	12 727,80	22 061,36
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	413 231,33	298 487,70
Commissions et honoraires	314 692,90	219 134,64
Frais de contentieux	96 383,63	78 381,06
Publicité, insertions	2 154,80	972,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	511 260,13	431 824,88
Impôts fonciers	232 115,47	260 362,89
Taxes locatives	81 924,34	38 877,18
Taxes sur les bureaux	156 036,18	102 920,69
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	41 184,14	29 664,12
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	333 213,39	1 919 235,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	478 406,50	962 761,86
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	478 406,50	962 761,86
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	23 402 291,80	21 264 065,65

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS D'EXPLOITATION	406 276,70	1 365 786,68
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	50 000,00	113 246,57
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	356 276,70	1 058 089,02
CHARGES D'EXPLOITATION	3 290 443,85	4 053 553,57
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 791 055,66	3 360 597,01
Commission de gestion	2 434 778,96	2 302 395,49
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	356 276,70	1 058 201,52
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	289 380,83	422 357,44
Services extérieurs	101 200,80	89 555,51
Honoraires	76 736,06	73 920,00
Frais d'actes	2 888,79	5 913,77
Services bancaires	15 379,67	5 429,70
Cotisations et contributions	6 196,28	4 292,04
Impôts et taxes	188 180,03	332 801,93
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	171 788,00	332 207,00
TVA non récupérable	16 392,03	594,93
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	193 319,93	253 865,97
Frais de tenue de conseils et assemblées	55 581,52	74 308,79
Pertes sur créances irrécouvrables	75 301,85	112 104,25
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	62 436,56	67 452,93
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	16 687,43	16 733,15
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-2 884 167,15	-2 687 766,89
PRODUITS FINANCIERS	59 818,92	3 999,40
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	59 818,92	3 999,40
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	394 782,48	395 864,06
Charges d'intérêts des emprunts	394 782,48	395 864,06
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-334 963,56	-391 864,66
PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 637,77	248 398,32
Produits exceptionnels	10 637,77	248 398,32
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 777,33	195 409,47
Charges exceptionnelles	2 777,33	195 409,47
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 860,44	52 988,85
TOTAL DES PRODUITS	32 736 904,97	33 293 299,03
TOTAL DES CHARGES	12 545 883,44	15 055 876,08
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	20 191 021,53	18 237 422,95



FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, la reprise s'est aussi accélérée avec le retour des salariés dans les bureaux.

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 2021, 97 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 3 % d'une expertise sur visite.

ÉVALUATIONS DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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 2021 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 %.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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^{er} janvier 2021).

Le taux appliqué en 2021 est de 8,50 %.

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 % H.T.
Produit des ventes > à 3,5% et <= à 10%	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10%	2,00 % H.T.

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

- Si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci avant), une commission d'arbitrage de 1,75 % HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la 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 31/12/2020	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	311 105 381,30	35 734 001,00		8 771 617,10	338 067 765,20
Frais d'acquisitions	6 559 931,93	1 536 601,00			8 096 532,93
Immobilisations en cours		13 847 441,36			13 847 441,36
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	18 000,00	481 047,48			499 047,48
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	317 683 313,23	51 599 090,84		8 771 617,10	360 510 786,97
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	2 342 539,82				2 342 539,82
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	315 340 773,41	51 599 090,84		8 771 617,10	358 168 247,15
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	23 299 990,00				23 299 990,00
TOTAL	23 299 990,00				23 299 990,00
TOTAL GÉNÉRAL	338 640 763,41	51 599 090,84		8 771 617,10	381 468 237,15

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	258 166 164,52	344 305 000,00	241 353 136,80	322 932 000,00
Commerces	80 458 315,97	139 826 750,00	68 772 358,97	129 180 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	8 278 077,28	9 500 000,00	8 278 077,28	9 250 000,00
Cliniques	5 114 503,96	8 300 000,00	5 114 503,96	7 950 000,00
Écart de réévaluation	-8 195 303,80		-8 195 303,80	
TOTAL	343 821 757,93	501 931 750,00	315 322 773,21	469 312 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS	14 346 488,84	13 410 000,00	18 000,00	
TOTAL	14 346 488,84	13 410 000,00	18 000,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
Camping	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces				
TOTAL	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13
TOTAL GÉNÉRAL	381 468 236,77	538 474 643,91	338 640 763,21	490 216 890,13

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Provision 2021
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 600 865,25		28 699,14		358 864,25	1 270 700,14
Dépenses prévisionnelles sur 2022	184 000,00		117 333,00			301 333,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	134 370,00		70 200,00		2 970,00	201 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024			41 250,00			41 250,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025			74 640,00			74 640,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026			42 000,00			42 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 919 235,25		374 122,14		361 834,25	1 931 523,14

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

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)			
	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	22 339 341,50	9 878 276,85	20 693 881,82
Dettes		-7 412,24		-2 524 145,07
Autres actifs	10 551 809,32	86 563,00	10 551 809,32	32 214,96
Disponibilités	2 869 903,83	714 401,65	2 869 903,83	2 702 938,41
Autres passifs				
TOTAL	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	23 299 990,00	23 132 893,91	23 299 990,00	20 904 890,13

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	23 299 990,00	23 132 893,91	199 430 498,46	12 756 942,96	203 100 902,83	11,39 %
TOTAL	23 299 990,00	23 132 893,91	199 430 498,46	12 756 942,96	203 100 902,83	

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 31/12/2021	Au 31/12/2020
Fonds de roulement syndics	177 748,35	201 914,57
TOTAL	177 748,35	201 914,57
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	39 020 727,90	39 020 727,87
Dépôts de garantis versés	4 471 972,62	4 192 294,02
Autorisation de Débit banque	0,00	0,00
TOTAL	43 492 700,52	43 213 021,89

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 31/12/2021
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 PAPP1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00 %	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
TOTAL							38 937 455,00
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS							83 282,90
TOTAL GÉNÉRAL							39 020 737,90

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
<i>Emprunts amortissables</i>				
<i>Emprunts « in fine »</i>	83 282,90	38 937 455,00		39 020 737,90
Emprunts à taux variables				
<i>Emprunts amortissables</i>				
<i>Emprunts « in fine »</i>				
TOTAL	83 282,90	38 937 455,00	0,00	39 020 737,90

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	6 982 285,91
Fournisseurs avances et acomptes sur commandes	1 084 613,26
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	918 503,21
Débiteurs divers	10 244 391,29
Créances fiscales	2 403 281,28
Quote part Indivisaire à recevoir	546 722,28
Charges avancées sur sinistres	19 864,77
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Souscription versée	0,00

TOTAL **22 199 662,00**

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	6 982 285,91
Fournisseurs d'immobilisations	181 600,58
Dettes fiscales	826 936,29
Quote part Indivisaire à reverser	256 667,43
Locataires créditeurs	6 274 040,80
Associés / Dividendes à payer	7 838 049,28
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compte d'attente marché des parts	343 430,95
Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	66 347,93
Créditeurs divers	0,00

TOTAL **22 769 359,17**

► 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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020 **257 233 950,00**

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021 **257 233 950,00**

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020 **72 244 495,49**

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021 **72 244 495,49**



PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-12 855 102,32
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	-12 855 102,32

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	8 195 303,80
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	8 195 303,80

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.

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	33 290 121,36
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	4 192 387,85
2/4, rue de Chevreloup - ROCQUENCOURT (78150)	-401 500,00
7, rue Chardin - PARIS (75016)	3 387 247,95
207, rue Gallieni - BOULOGNE-BILLAN COURT (92100)	1 411 109,91
7, rue Thomas Edison - METZ (57000)	31 716,85
96-100 & 102, avenue de Paris - MONTREUIL (93100)	79 250,00
Clos du Mont d'Est - 440, place Louise Michel - NOISY-LE-GRAND (93160)	-315 436,86
RECLASSIFICATION DE FRAIS DE CESSIONS ULTÉRIEURES	0,00
SOUS-TOTAL DES RÉGULARISATIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS ANTÉRIEURES	-6 500,00
Régularisations de plus-value de cessions antérieures	-6 500,00
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-231 740,75
Remplacements ou renouvellements de la période	-231 740,75
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	0,00
Distribution plus-value	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	37 244 268,46

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020

Bénéfice net 2020	18 237 422,95
Report à nouveau 2020	21 779 233,42
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	40 016 656,37
Dividende versé	-21 422 106,00
REPORT À NOUVEAU 2021	18 594 550,37



► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	3 828,15	25 847,91
Conseil de surveillance, remboursement de frais	7 406,33	4 887,59
Conseil de surveillance, assurance	3 847,04	3 073,29
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	75 301,85	100 568,13
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	11 536,12
Autres charges de gestion courante	62 436,56	67 452,93
TOTAL	193 319,93	253 865,97

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	0,00	3 319,14
Indemnités d'occupation	224 336,85	113 119,90
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	262 604,67	202 491,00
Travaux refacturés	99 694,88	108 724,75
Contribution additionnelle	2 285,95	2 262,48
Indemnités assurances	15 638,52	6 228,00
Indemnités diverses	56 231,32	6 231,34
Indemnités de déspecialisation	0,00	0,00
Intérêts de retard locataires	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante	90 793,08	150 873,29
TOTAL	751 585,27	593 249,90

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2020	6 500,00	33 190,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente 0202)	4 533,15	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente 8248)	69 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente CDIN)	8 230,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente GLNI)	3 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente PROX)	4 000,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente ZCUR)	3 100,00	
TOTAL	98 363,15	33 190,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Commission arbitrage sur cession 0202	13 750,00	
Commission arbitrage sur cession 8248	42 500,00	
Commission arbitrage sur cession CDIN	140 776,70	
Commission arbitrage sur cession GLNI	62 000,00	
Commission arbitrage sur cession PROX	92 750,00	
Commission arbitrage sur cession ZCUR	4 500,00	
Commissions arbitrage sur cessions 2020		1 058 089,02
Frais divers sur cessions d'immeubles		
Régularisation d'étalement des frais d'emprunt		
TOTAL	356 276,70	1 058 089,02

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	59 818,92	3 999,40
TOTAL	59 818,92	3 999,40
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	394 782,48	395 864,06
TOTAL	394 782,48	395 864,06
RÉSULTAT FINANCIER	-334 963,56	-391 864,66

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	6 174,20	80 821,80
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	4 463,00	
Produits divers sur exercice antérieur		167 576,12
Produits divers	0,57	0,40
TOTAL	10 637,77	248 398,32
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	2 345,58	
Charges diverses	431,75	10,73
Créances devenue irrécouvrables sur l'exercice		195 398,74
TOTAL	2 777,33	195 409,47
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 860,44	52 988,85

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	356 276,70
Commissions de souscription	0,00
Commissions de gestion	2 434 778,96
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 454 483,19
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	559 431,22
Créances locataires et comptes rattachés	1 037 042,30
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Créances fiscales	58 353,04
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	19 864,77
TOTAL	1 674 691,33
Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 514 127,67
Locataires avoirs à établir	853 925,26
Dettes fiscales	53 742,59
Intérêts courus sur emprunts	83 282,90
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	2 505 078,42

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2021
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 843 283,41	478 406,50	605 435,61	75 301,85	1 640 952,45
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	50 000,00			50 000,00	
TOTAL	1 893 283,41	478 406,50	605 435,61	125 301,85	1 640 952,45

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
Hypothèques : 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.	
Cession des créances : 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.	
Covenants bancaires : La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
Engagements reçus	Montants
Promesse de vente <ul style="list-style-type: none"> • 16, rue Gay Lussac - 95500 GONESSE 	7 550 000,00
Cautions <ul style="list-style-type: none"> • Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers. 	1 300 103,30

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine, qui sévit depuis le 24 février 2022, pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2020	Valeurs vénales 2021
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75004 PARIS 28, bd de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
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 Général Camou	01/01/00	1 141	3 811 225		927	3 812 153		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht	01/01/00	458	3 117 800		140 816	3 258 616		
42,5 % en indivision								
75009 PARIS 43, bd Haussmann	27/01/12	237	1 344 398			1 344 398		
Vente partielle 2013								
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/88	1 299	9 345 887			9 345 887		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/12	329	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot	27/01/12	668	4 290 000		127 385	4 417 385		
33 % en indivision								
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		57 988	2 268 499		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levasor	30/09/05	3 158	23 001 241	159 061	8 193	23 168 495		
27,5 % en indivision								
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/00	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/00							
Cédé en 2021								
75016 PARIS 1, rue de Bassano	01/01/00	503	1 539 735		32 501	1 572 236		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée	27/12/01	1 580	8 746 762		422 926	9 169 689		
50 % en indivision								
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
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		
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		
TOTAL BUREAUX PARIS		16 934	84 640 728	1 058 247	1 722 359	87 421 334	159 473 500	157 327 500

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreloup	27/01/12							
Cédé en 2021								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
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 116, rue du Vieux Pont de Sèvres	27/01/12	200	560 000			560 000		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 207, rue Gallieni Cédé en 2021	01/01/00							
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 148-156, rue Gallieni	02/12/87	3 011	14 592 482		-2 405	14 590 077		
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		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/12	310	900 000			900 000		
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		
93100 MONTREUIL Proxima II 96/100 et 102 rue de Paris 20 % en indivision Cédé en 2021	27/01/12							
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la- Vallée - Cédé en 2021	01/01/00							
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		
94250 CHARENTON Place des Marseillais 42,5 % en indivision	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	165 378	26 082 413		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		25 404	63 919 488	1 978 735	610 066	66 508 289	76 208 500	73 337 500

BUREAUX AUTRES RÉGIONS

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		
44550 MONTOIR- DE-BRETAGNE 71 bis et 71 ter, rue Henri Gautier Immeuble acquis en 2021	30/11/21	10 426	14 724 001	33 300		14 757 301		
57000 METZ Technopole Metz 2000 Rue Thomas Edison Cédé en 2021	27/01/12							
59000 LILLE 556-559, av. Willy Brandt	18/10/12	8 558	33 496 000	528 831		34 024 831		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
59000 LILLE 163Bis, av. de Bretagne	15/09/20	6 312	19 036 500	1 586 210		20 622 710		
59223 RONCQ 2 et 2 bis, avenue de L'Europe et 2, avenue Alcide Gasperi	30/09/21	9 354	10 110 000	713 000		10 823 000		
Immeuble acquis en 2021								
59110 LA MADELEINE 40, allée Vauban	19/11/14	4 652	9 100 000	2 275	28 540	9 130 815		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/00	1 114	1 332 448			1 332 448		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2 & 3 ^{ème} étage) 3, quai Kléber	27/01/12	1 043	787 981			787 981		
Immeuble vendu partiellement en 2011								
69003 LYON 3, cours Albert Thomas	08/01/88	2 737	3 779 967		156 590	3 936 557		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/12	445	1 100 000			1 100 000		
69760 LIMONEST Lieudit « Le bois des Côtes » 304 Route Nationale 6 50 % en indivision	27/01/12	2 230	4 755 000		17 876	4 772 876		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		48 874	101 091 143	2 863 616	281 783	104 236 542	87 250 000	113 640 000

COMMERCES PARIS

75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/00	283	1 372 041		211 932	1 583 973		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/12	157	1 925 000			1 925 000		
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		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47 % en indivision	27/01/12	14	987 000			987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint-Honoré 50 % en indivision	27/01/12	89	3 600 000			3 600 000		
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 21, rue de Citeaux	27/01/12	876	2 700 000		9 104	2 709 104		
75012 PARIS 34, rue de Reuilly	04/09/20	1 916	18 363 790	1 348 349		19 712 139		
75012 PARIS 37, avenue du G ^{al} 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		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 40 % en indivision	27/01/12	121	1 280 000			1 280 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/00	48	378 074			378 074		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	27/01/12	105	2 700 000			2 700 000		
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 Saint-Ouen	01/01/00	133	368 927			368 927		
TOTAL COMMERCE PARIS		5 555	40 254 139	1 348 349	221 036	41 823 523	74 280 000	74 111 750

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		
91070 BONDOUFLE 6, rue du Canal Immeuble acquis en 2021	22/12/21	6 808	10 900 000	771 451		11 671 451		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/12	2 115	3 500 000			3 500 000		
TOTAL COMMERCE REGION PARISIENNE		9 065	14 831 431	771 451		15 602 882	6 760 000	17 610 000

COMMERCE AUTRES RÉGIONS

06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/88	1 232	1 372 041			1 372 041		
27000 EVREUX 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		
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des Sayes	27/01/12	793	4 200 000			4 200 000		
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		
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		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
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 ENGLLOS ET SEQUEDIN Centre commercial d'Engllos 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 COMPIEGNE 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		13 756	4 434 778		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		12 655	22 818 530		213 381	23 031 911	48 140 000	48 105 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/08 31/12/29	9 609	7 363 473	76 135		7 439 608		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		9 609	7 363 473	76 135		7 439 608	7 350 000	7 550 000
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/00	3 183	838 470			838 470		
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		3 183	838 470			838 470	1 900 000	1 950 000
RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN-BICÉTRE 21, av. Eugène Thomas 50 % en indivision	03/04/90	2 757	5 113 456		1 048	5 114 504		
TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE		2 757	5 113 456		1 048	5 114 504	7 950 000	8 300 000
ÉCART DE RÉÉVALUATION						-8 195 304		
TOTAL GÉNÉRAL		134 035	340 870 857	8 096 533	3 049 672	343 821 758	469 312 000	501 931 750
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		107 447	305 136 856	6 578 782	3 049 672	306 570 006	469 312 000	501 931 750

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021

IMMOBILISATIONS EN COURS

BUREAUX AUTRES RÉGIONS

33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac - Immeuble acquis en VEFA en 2021	29/03/21	5 456	13 847 441	499 047		14 346 489		
---	----------	-------	------------	---------	--	------------	--	--

TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS IMMOBILISATIONS EN COURS		5 456	13 847 441	499 047		14 346 489	0	13 410 000
--	--	--------------	-------------------	----------------	--	-------------------	----------	-------------------

TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		5 456	13 847 441	499 047		14 346 489	0	13 410 000
---	--	--------------	-------------------	----------------	--	-------------------	----------	-------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

CAMPINGS AUTRES RÉGIONS

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	15/06/17	6 306	23 299 990			23 299 990		
--------------------------------------	----------	-------	------------	--	--	------------	--	--

- Côte de Nacre
ST-AUBIN-SUR-MER (14)
17, rue du Gal Moulton
- Douce Quiétude
SAINT-RAPHAEL (83)
3435, bd J. Baudino
- Le Col Vert
VIEILLE ST-GIRONS (40)
1548, route de l'Étang
- Plein Air des Chênes
CLAPIERS (34)
Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues
VENDRES PLAGES (34)
Chemin des Montilles
- Soustons
NICOT-LES-PINS (40)
63, av. de Port d'Albert
- Blue Bayou
VENDRES (34)
Les Sablons
- Tamaris
FRONTIGNAN (34)
Mas d'Ingril
- 2 Fontaines
NEVEZ (29)
Feunteun Vihan
- Le Littoral
TALMONT ST-HILAIRE (85)
Rue du porteau
- Les Peneyrals
SAINT-CRÉPIN ET
CARLUCET (24)
- L'Orée du Bois
LES MATHES (17)
225, route de
la Bouverie
- Les Alicourts
PIERREFITTE-SUR-
SAULDRE (41)
- Le Ranolien
PERROS-GUIREC (22)
Chemin du Skewel

11,39 % de quote part de
178 627 m² ⁽²⁾

TOTAL CAMPINGS AUTRES RÉGIONS		6 306	23 299 990			23 299 990	20 904 890	23 132 894
--------------------------------------	--	--------------	-------------------	--	--	-------------------	-------------------	-------------------

TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		6 306	23 299 990			23 299 990	20 904 890	23 132 894
--	--	--------------	-------------------	--	--	-------------------	-------------------	-------------------

⁽¹⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005

⁽²⁾ PAPF1 : La surface de 178 627 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 3 425 658 m².

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 métrés existants



40, allée Vauban - La Madeleine (59)

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2022

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 règlementées 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 2021,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire,
- 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 2021 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 2021.

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 2021	20 191 021,53 €
Majoré du report à nouveau	18 594 550,37 €
Résultat distribuable	38 785 571,90 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2021	21 438 973,80 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	17 346 598,10 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 12,71 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2021	2 ^e trim 2021	3 ^e trim 2021	4 ^e trim 2021
Pour un trimestre entier	3,15 €	3,21 €	3,17 €	3,18 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions ;
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale ordinaire prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 656 462 €.
- le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 167 258 €.

SEPTIÈME 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 (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédit-baux immobiliers) ou procéder à des acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de l'actif brut. L'actif brut est défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence. Dans le cadre de cette limite, les emprunts relais et les appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme ne devront pas dépasser durablement 10 % de l'actif brut défini précédemment. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler le cabinet KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

Il y a cette année 17 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 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 4 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.

- Madame Véronique AKOUN ;
- Société Civile LZ Observatoire ;
- AAZ SCI ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER ;
- Monsieur Xavier-François DECROQC ;
- Monsieur Christian DEMAREST ;
- Monsieur Didier DESPEYROUX ;
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE ;
- Madame Sandrine KONTZ ;
- Madame Alexandra LAFON ;
- Monsieur Christian LEFEVEVRE ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Alain POUCH ;
- Monsieur Bernard POUILLE ;
- SARL APAR ;
- SCI L & H Avenir.

Ces 4 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 2024.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur comptable 363 078 003, 63 €
soit 215, 25 € par part

DOUZIÈME RÉOLUTION

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 2021 :

- valeur de réalisation 522 015 933,53 €
soit 309,47 € par part

TREIZIÈME 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 2021 :

- valeur de reconstitution 631 695 065,80 €
soit 374,50 € par part

QUATORZIÈME 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^{ÈME} RÉSOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 17 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
Véronique AKOUN	54	257	Renouvellement	0	Consultante en finance Membre de l'Institut Français des Administrateurs
Société civile LZ OBSERVATOIRE, représentée par M. Christophe COUTURIER*		2 317	Renouvellement	0	Depuis 2021, Directeur général de Blueshape SAS, agence de développement web Antérieurement responsable administratif et financier d'Aubépar Industries SE Gérant de 3 SCI investies en habitation et SCPI, associé de 6 SCPI depuis plus de 7 ans
Claude BOULAND	70	368	Nouveau	1	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 ha)
Marc CHAPOUTHIER	64	217	Nouveau	0	Président de la SAS Déchets Environnement (secteur du déchet/recyclage) Membre des Conseils d'administration de Saint-Jean Groupe (agro-alimentaire) cotée à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle, Gérant d'une SCI Familiale
Xavier, François DECROÇQ	59	105	Nouveau	4	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprises
Christian DESMAREST	61	180	Nouveau	7	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 conseil de surveillance de SCPI de rendement diversifiées
Didier DESPEYROUX	59	142	Nouveau	1	Dirigeant de la société ASTERLING (spécialisée en immobilier commercial) Directeur région Nord de la société SUDECO (groupe Casino) Directeur de succursale du groupe Klepierre
Jean-Marc ETIENNE	65	200	Nouveau	1	Directeur général de GARDEL S.A (agro-alimentaire) Investisseur immobilier et bailleur privé
Sandrine KONTZ	46	429	Nouveau	2	Sage-femme
Alexandra LAFON	41	530	Nouveau	0	Employée de jeux
Christian LEFEVRE	71	155	Nouveau	3	Responsable de Centre de Banque Privée Ingénieur financier BNP Paribas CARDIF Assurances Chargé de cours centre de formations de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et bailleur privé
Jacques MORILLON	57	282	Nouveau	11	Ingénieur Investisseur et bailleur privé
Alain POUCH	71	330	Nouveau	3	Pharmacien retraité depuis 2016
Bernard POUILLE	74	220	Nouveau	1	Ingénieur retraité, ayant vécu 15 ans en milieu anglo-saxon (USA et UK) Membre du conseil de surveillance d'une SCPI Gestion de patrimoine familial Secrétaire d'une association de propriétaires fonciers à Arcachon
AAAZ SCI, représentée par M ^{me} Marie-Béangère TROADEC		110	Nouveau	1	Professeur des Universités, praticien hospitalier, faculté de médecine de Brest, Université de Bretagne occidentale Chercheur au CNRS UMR 6290 (leucémie de l'enfant, apparition et maintien de ce cancer)
SARL APAR, représentée par M. Jean-Noël PAROT		198	Nouveau	0	Exco-Socodéc Expertise comptable
SCI L&H AVENIR, représentée par M. Didier LEMOINE		270	Nouveau	0	Expert comptable associé jusqu'au 31/12/2019 Retraité Activité (réduite) de conseil en organisation

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2022 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.



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^{er} 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^{er} 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.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l'impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger) sont réintégrés.

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^{er} 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 ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (ANCIENNE DÉFINITION)

Le TOF 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. Pour la détermination du TOF « ASPIM » (ancienne définition), les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (NOUVELLE DÉFINITION)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le TOF « ASPIM » (nouvelle définition) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

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 H.T.

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

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92100 Boulogne-Billancourt 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^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE - Responsable de la Communication Financière

Contacts

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 71bis et 71ter, rue Henri Gautier - Montoir-de-Bretagne (44)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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