

France Investipierre

RAPPORT ANNUEL 2024

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

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.



Directoire



Jean-Maxime
JOUIS

Président
du Directoire



Guillaume
DELATTRE

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



Sylvie
PITTICCO

Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate



Henri
ROMNICIANU

Directeur
Général Délégué
en charge du
Fund Management,
Product Development
et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

David BOUCHOUCHA
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Vice-président

Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Membres

- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management
- Harold de VILLEMANDY

FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe

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

Capital social

257 233 950 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n°339 299 059

Visa AMF

SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020 –
Note d'information mise à jour le 27 janvier 2025

Conseil de surveillance

Président

Patrick KONTZ

Vice-Président

Marie-France VUILLIER

Membres

- Véronique AKOUN
- Jean-Luc BRONSART
- Xavier-François DECROCQ
- François FERRUS
- Alexandra LAFON
- Hubert MARTINIER
- LZ OBSERVATOIRE,
représentée par Christophe COUTURIER
- SACRA,
représentée par Stève BAUMANN
- SPIRICA,
représentée par Dominique
RAMAMONJISOA

Commissaire aux comptes titulaire

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

Commissaire aux comptes suppléant

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

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD
VALUATION FRANCE
185, avenue du Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet
de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/france-investipierre>



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
CHIFFRES CLÉS	5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	6
MARCHÉ IMMOBILIER	8
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
Patrimoine	12
Situation locative	15
Endettement et levier	16
Résultat et distribution	17
Capital et marché des parts	19
Événements postérieurs à la clôture	19
Assemblée générale	20
Tableaux complémentaires	21
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	24
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024	32
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2025	52
GLOSSAIRE	60



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Chiffres clés

au 31/12/2024

MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS

12 875



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

25 826 parts

VOLUME DES ÉCHANGES

4 316 594 € ⁽⁵⁾



PRIX MOYEN NET VENDEUR

167 €/part



PRIX MOYEN ACHETEUR

183 €/part

RÉPARTITION DU PATRIMOINE⁽¹⁾

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Paris intra-muros **45 %**
Région parisienne **14 %**
Autres régions **41 %**



Nombre d'immeubles⁽²⁾

97



Taux d'Occupation Financier (TOF) « ASPIM »⁽³⁾

88,0 %



Nombre de locataires

152

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



Bureaux **58 %**
Commerces **23 %**
Logistique et locaux d'activité **9 %**
Hôtels, tourisme, loisirs **9 %**
Santé et éducation **1 %**

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale⁽²⁾ **472,20 M€**
279,94 €/part

Valeur de réalisation **451,81 M€**
267,86 €/part

Valeur de reconstitution **536,39 M€**
318,00 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende **13,02 €/part**

Distribution de plus-value **0,00 €/part**

Distribution brute (avant fiscalité) **13,02 €/part**

Report à nouveau cumulé **14,02 €/part**

PERFORMANCE⁽³⁾

TRI

5 ans **-6,30 %**

10 ans **+3,70 %**

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a) **4,90 %**

Variation Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b) **-3,97 %**

Rendement global immobilier (a) + (b) **0,93 %**

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁶⁾



⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales connues au 31 décembre 2024.

⁽²⁾ Données transparaissées incluant les participations indirectes.

⁽³⁾ Moyenne annuelle 2024.

⁽⁴⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

⁽⁵⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur.

⁽⁶⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, la société de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable et prend des engagements ambitieux pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d'action ESG 2021-2025 axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d'action visait à offrir 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, classés Article 8 ou 9 selon SFDR.

Ayant atteint ces objectifs en 2024, nous avons revu et renforcé notre stratégie ESG.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG pour 2025 et au-delà. Notre nouvelle stratégie porte sur l'adaptation au changement climatique, l'atténuation des risques climatiques et la proposition de produits responsables.

- **Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat**, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs aux risques physiques croissants et développerons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. De plus, la considération des risques climatiques physiques sera intégrée dans la gestion des risques et les décisions d'investissement. Nous fournirons une formation aux équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques

climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

- **Nous mettrons en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾** dans toute notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs, afin de l'aligner sur une trajectoire de 1,5° d'ici 2035⁽³⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbonées existantes seront évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées seront évalués. Les réductions seront suivies dans le temps et les plans d'action seront ajustés en fonction des réductions réalisées.
- **Nous innoverons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds soient des investissements responsables.**

PREMIÈRES ÉTAPES

En 2024, nous avons commencé à travailler sur ces nouveaux engagements. 50 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques. Les performances énergétiques et carbonées d'un panel d'actifs ont été évaluées et, sur la base des réductions initiales identifiées, les plans d'action seront affinés début 2025. Les nouveaux fonds en développement ont intégré une stratégie ESG et plusieurs fonds existants sont en cours de renforcement de leurs engagements ESG pour devenir des fonds d'investissement responsable.

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats. En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

DÉCLARATION DE NON PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE FRANCE INVESTIPIERRE

Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

A l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.

Au niveau de France Investipierre

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. En raison de l'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds France Investipierre, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, France Investipierre ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds France Investipierre déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.



⁽¹⁾ Carbone opérationnel, couvrant la consommation énergétique de l'intégralité du bâtiment (locataires et propriétaires).

⁽²⁾ Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible investment funds, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁴⁾ Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), outil développé par les universitaires européens pour mesurer la performance énergétique et les émissions carbone d'un actif en comparaison avec sa trajectoire de décarbonisation.



Marché immobilier

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2024 se termine sur un bilan globalement positif. La baisse de l'inflation s'est poursuivie, ouvrant la voie aux baisses de taux directeurs. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi abaissé son taux de dépôt de 100 points de base en 2024, pour atterrir à 3,00 % fin décembre. Cette baisse a notamment permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, qui sont toutefois restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe. En effet, les incertitudes demeurent élevées et devraient continuer de peser sur la croissance en 2025, en particulier celles liées à la politique économique menée par les États-Unis.

2025 devrait également être marquée par les efforts de consolidation budgétaire et une remontée probablement plus nette des taux de chômage. Dans ce contexte, il apparaît difficile d'anticiper un rebond de la consommation des ménages en Europe et une baisse franche des taux d'épargne. L'investissement des entreprises est aussi pris dans des vents contraires, avec d'un côté, la détente des conditions de financement et les besoins en matière de digitalisation et de verdissement des appareils productifs, et de l'autre, certains signes de dégradation de la situation financière des entreprises, la fragilité de la demande et l'incertitude prégnante. En revanche, un élément positif du côté de la politique monétaire : le retour de l'inflation à la cible de 2 % devrait être sécurisé en 2025, permettant à la BCE de poursuivre le desserrement de sa politique monétaire avec 4 nouvelles baisses de taux attendues d'ici juin, qui porteraient le taux de dépôt à 2 %. La croissance en zone euro est ainsi attendue en légère hausse en 2025 : +0,9 % (vs. +0,7 % en 2024) - plus limitée en France : +0,7 % (vs. 1,1 % en 2024).

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

Après une forte baisse en 2023, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent à un niveau très faible, avec seulement 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024 (-45 % par rapport à la moyenne décennale).

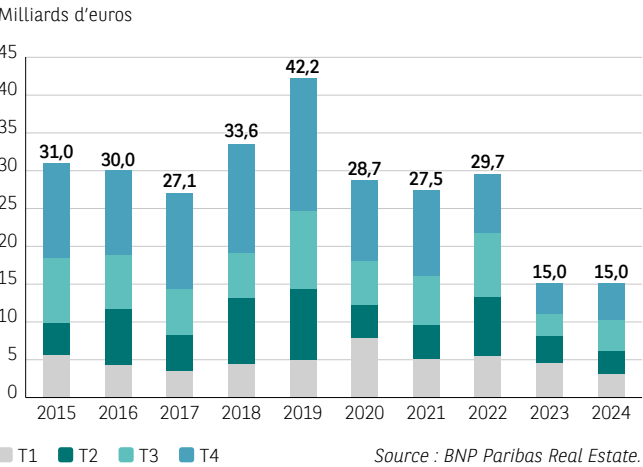
Les dynamiques sont toutefois très hétérogènes en fonction des typologies. L'hôtellerie est en très forte hausse et dépasse largement sa moyenne 5 ans (+46 %). La logistique réalise également une très belle année (+105 % vs. 2023) avec des volumes investis proche de leur niveau long terme. Avec plus de 5 milliards d'euros investis en

logistique et en locaux d'activité, le secteur devient la principale classe d'actifs en France. Deux exceptions majeures à cette reprise : le bureau avec des montants investis encore en baisse (-27 % vs. 2023) et le commerce (-23 % vs. 2023). Ce résultat décevant sur cette dernière classe d'actifs s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025.

Dans ce contexte, les évolutions de taux sont également hétérogènes entre les actifs. En Île-de-France, les taux de rendement prime en bureaux ont poursuivi leur décompression, à l'exception de Paris QCA qui, en cette fin d'année, voit son taux se compresser pour atteindre les 4,00 %. En commerce, la correction des taux de rendement prime s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025. En logistique, les taux de rendement prime ont continué de se décompresser sur la première partie de l'année, pour ensuite se stabiliser autour de 4,90 %.

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



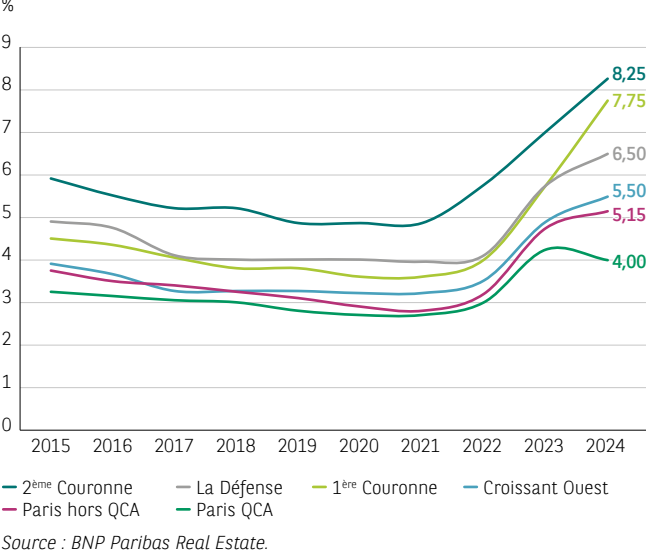
L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Près de 5 milliards d'euros ont été investis en bureaux en France cette année, soit une baisse de 27 % par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente plus que 32 % du volume global investi cette année en immobilier d'entreprise contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années. Le bureau a, en effet, subi la hausse des taux d'intérêt, à l'instar des autres classes d'actifs mais également des changements structurels liés au déploiement massif du télétravail.

En Île-de-France, moins de 4 milliards d'euros ont été engagés. Seulement 8 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées, toutes situées dans Paris intramuros. Le marché francilien a été dominé par les investissements dans Paris QCA : ce secteur concentre plus de 50 % des montants engagés cette année en bureaux. Dans les métropoles régionales, 1,5 milliard d'euros ont été investis en bureaux en 2024. Lyon reste en tête des métropoles régionales, suivie par Aix-Marseille et Lille.

Après de fortes décompressions en 2023 et début 2024, les taux se sont stabilisés sur la fin de l'année sur la majorité des marchés. La dynamique future des taux dépendra largement des localisations et des fondamentaux des marchés locatifs. Ainsi, les secteurs les mieux positionnés pourraient enregistrer de légères compressions de taux en 2025, à l'instar de Paris QCA qui affiche une compression de 25 points de base sur le dernier trimestre de 2024.

Taux de rendement prime des bureaux en Île-de-France

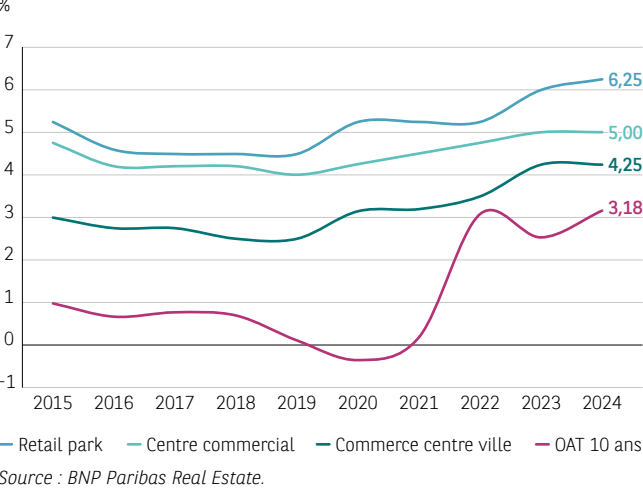


L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

S'il concentrait 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, le commerce représente seulement 16 % des montants investis en 2024. Environ 2,4 milliards d'euros ont été investis en commerce, soit une baisse de 23 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat quelque peu décevant s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025. Le commerce de périphérie a porté le marché au cours du quatrième trimestre, comme il l'a fait tout au long de l'année. Il représente 56 % des montants engagés en commerce en 2024 et 1,4 milliard d'euros. Le commerce de centre-ville représente 29 % des montants investis en commerce lors de l'année avec 700 millions d'euros transactés. Enfin, les centres commerciaux représentent 15 % des investissements en commerce, et 400 millions d'euros en un an, soit une baisse de -70 %.

La correction des taux de rendement prime en commerce s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025.

Taux de rendement prime des commerces en France



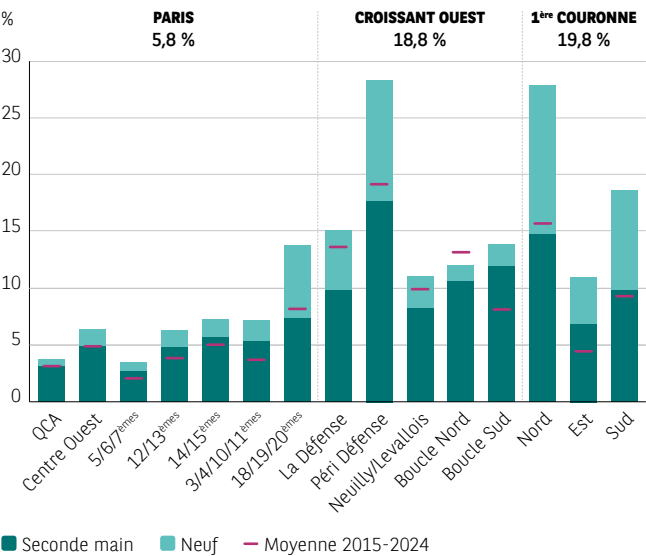
LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 750 400 m² placés cette année, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023. Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47 % de la demande placée francilienne. Sur le reste de l'Île-de-France, le secteur de La Défense augmente fortement notamment grâce à la transaction de SANOFI, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-42 %) et dans la Boucle Sud (-32 %).

Dans ce contexte de baisse globale de la demande, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2 % au quatrième trimestre 2024. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8 %) alors qu'elle atteint 19,8 % en 1^{ères} Couronnes et 14,9 % à La Défense. L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Île-de-France (+8 % sur un an) ; elle s'établit à 7 millions avec une part de neuf qui reste stable (33 %). Cependant, on constate une diminution des offres en chantiers, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir.

Quant aux valeurs locatives, leur évolution reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint en 2024 avec plusieurs signatures de baux à 1 200 €/m²/an.

Taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2024 (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Avec 980 000 m² de surfaces prises à bail en 2024, le marché locatif des bureaux pour les 7 plus grandes métropoles régionales s'affiche en baisse sur un an (-12 % vs. 2023). Il s'agit du plus mauvais résultat depuis 2020, expliqué notamment par les incertitudes économiques et politiques. À l'exception de Montpellier, la totalité des marchés régionaux sont en-deçà de leur moyenne décennale. Lyon domine le

classement des villes de régions avec 249 000 m² placés et affiche un retrait de 15 % sur un an. La cité des gones est suivie de Lille qui maintient difficilement sa place de dauphin devant Aix/Marseille qui présente un retrait limité sur un an (-6 % vs. 2023).

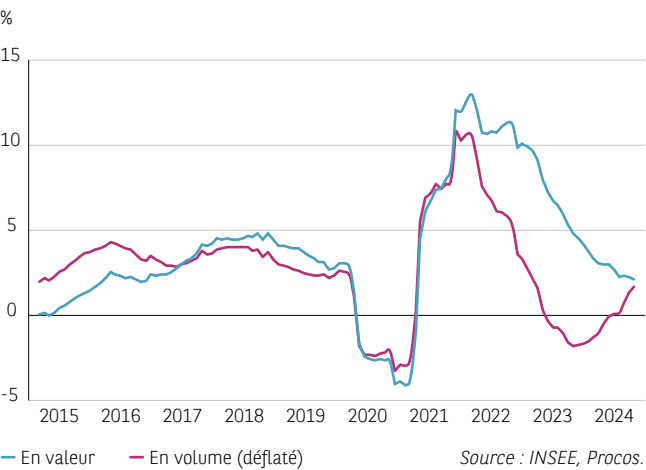
Les transactions étant en recul, l'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 2,2 millions de m² soit une augmentation de 18 % sur un an. Le taux de vacance immédiat est également orienté à la hausse, il atteint 5,9 % au quatrième trimestre 2024 contre seulement 4,6 % en 2023.

Dans ce contexte, les loyers prime résistent bien, les utilisateurs privilégiant les meilleurs actifs et les meilleures localisations. Ils sont ainsi orientés à la hausse dans plusieurs villes (Lyon avec un loyer prime de 370 €/m²/an, Bordeaux, Toulouse et Montpellier) et stables à Lille, Aix/Marseille et Nantes.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Avec la poursuite de la désinflation, le pouvoir d'achat des ménages a repris des couleurs. Ce rebond peine toutefois à se répercuter sur la consommation. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires du commerce de détail se redresse très progressivement. Ainsi en octobre 2024, il s'affichait en hausse à +1,5 % (en volume, sur 12 mois glissants), une croissance positive qui n'avait pas été constatée depuis près d'un an et demi. En valeur, le chiffre d'affaires du commerce de détail continue de progresser à +1,9 % en octobre 2024.

Chiffre d'affaires du commerce détail (taux de croissance en glissement annuel)



Source : INSEE, Procos.

Différents secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser en valeur au 3^{ème} trimestre 2024, notamment le secteur des parfums et beauté, en hausse de +10,8 % sur un an, le commerce en ligne (+8,9 %) ou encore l'alimentaire spécialisé (+4,3 %). L'expansion se poursuit également sur certains sous-secteurs comme le discount, la restauration rapide ou encore les salles de sport.

Malgré le ralentissement du développement de nouveaux retail parks, cette typologie de commerce est toujours plébiscitée par les consommateurs (accessibilité, prix des produits maîtrisés et espaces extérieurs) et les enseignes (nombreux flux liés à la diversité des enseignes, accessibilité, coûts maîtrisés). Cette attractivité dépend toutefois de l'âge de l'actif, les retail parks nouvelle génération et modernes répondant mieux aux attentes des consommateurs.





Rapport de la société de gestion

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2024, votre SCPI détient un patrimoine de 472,2 M€ (en détention directe et indirecte). Votre SCPI bénéficie d’une exposition à l’ensemble des typologies d’immobilier d’entreprise (bureaux, commerces, logistiques, santé et hôtellerie). Elle bénéficie également d’une allocation géographique diversifiée sur l’ensemble du territoire français.

Paris et la région parisienne continuent de représenter près de 59,1 % du patrimoine total de la SCPI (en pourcentage des valeurs vénales).

En % des valeurs vénales	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Paris	31,5 %	13,0 %	-	-	-	44,5 %
Région Parisienne	9,3 %	1,4 %	3,1 %	-	0,8 %	14,6 %
Autres régions	17,0 %	9,0 %	5,6 %	9,3 %	-	40,9 %
TOTAL	57,8 %	23,4 %	8,7 %	9,3 %	0,8 %	100,0 %

La catégorie « Hôtels, tourisme, loisirs » est notamment composée de 23 actifs d’hôtellerie de plein air détenus indirectement via une participation dans l’OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1).

La répartition des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (en quote-part de détention) se présente comme suit :

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Surface en m² (pondérée par le % de détention) ⁽¹⁾	62 591 m²	19 119 m²	33 571 m²	2 838 m²	2 757 m²	120 876 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	244 M€	66 M€	40 M€	41 M€	5 M€	395 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	273 M€	110 M€	41 M€	44 M€	4 M€	472 M€

⁽¹⁾ La surface en m² ne tient pas compte des surfaces détenues indirectement via une participation dans l'OPPCI PAPF1.

EXPERTISES IMMOBILIERES ET VALEURS REPRESENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale des immeubles en détention directe (96 actifs) et indirecte (23 actifs) s’élève à 472,2 M€ contre 488,1 M€ à la fin de l’année 2023, soit une baisse de -3,3 %.

- La baisse de 15,9 M€ en 2024 s’explique principalement par les événements et effets suivants :
- +2,7 M€ au titre des acquisitions indirectement réalisées sur l’année 2024 au travers de la participation dans l’OPPCI PAPF1 ;
 - -1,5 M€ au titre des cessions réalisées en 2024 (valeurs au 31 décembre 2023) ;
 - +4,5 M€ de travaux d’investissement ;
 - -21,6 M€ de variation de valeur à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles baisse de 4,4 % à périmètre constant, ce qui reste modéré compte tenu des impacts qu’ont connu les marchés immobiliers du fait des répercussions sur les prix et les valorisations de la hausse des taux directeurs, décidée par les principales banques centrales dans le monde.

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

	31/12/2023		31/12/2024		Variation €/part	Variation %
	en M€	soit en €/part	en M€	soit en €/part		
Valeur de réalisation	470,5	278,94	451,8	267,86	-11,08	-3,97 %
Valeur de reconstitution	558,3	331,01	536,4	318,00	-13,01	-3,93 %

ACQUISITIONS 2024

Au cours de l’année 2024, France Investipierre n’a procédé à aucune acquisition en direct.

Par ailleurs, l’OPPCI PAPF1, dans lequel votre SCPI détient une participation, a réalisé une acquisition courant 2024, portant ainsi le patrimoine global à 23 actifs. Au 31 décembre 2024, la quote-part détenue par France Investipierre dans le patrimoine de l’OPPCI PAPF1 représente une valorisation globale de 34,8 M€. Votre SCPI n’ayant pas renforcé sa participation dans PAPF1, sa quote-part de détention s’élève désormais à 8,40 % contre 9,31 % à fin décembre 2023.

CESSIONS 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
Le Péripole - 58, rue Roger Salengro FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	1 692	Bureaux	1,5	21/06/2024
TOTAL	1 692		1,5	

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

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

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
85, rue du Dessous des Berges PARIS 13 ^{ème} (75)	2 528	1	2 530	Restructuration de l'immeuble
71, rue de la Victoire PARIS 9 ^{ème} (75)	965	-	965	Restructuration de l'immeuble
20, grande Rue ROUBAIX (59)	234	7	241	Restructuration de l'immeuble
38, rue des Maraichers BORDEAUX (33)	128	-	128	Création d'une marketing suite et aménagement des espaces communs
43-47, av. de la Grande-Armée PARIS 16 ^{ème} (75)	109	3	112	Remplacement d'un ascenseur
Autres (58 actifs)	568	46	614	
TOTAL	4 533	57	4 590	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 4 590 K€ (dont 4 533 K€ de travaux immobilisés et 57 K€ de travaux d'entretien), soit 1,0 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2024.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La PGE (Provision pour Gros Entretien) a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017. 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.

Au 31 décembre 2024, le stock de PGE s'élève à 52 K€, contre 2 949 K€ au 31 décembre 2023. Les reprises 2024 correspondent à la PGE 2023 qui a été ajustée notamment en raison (i) des actifs placés à l'arbitrage, (ii) des travaux réalisés, (iii) des travaux qui vont être immobilisés, (iv) des travaux dont l'issue est incertaine et qui risquent d'être abandonnés et (v) des locations intervenues ne nécessitant plus de travaux de commercialisation. Les dotations 2024 correspondent aux travaux en cours de réalisation sur les actifs situés au 28, boulevard de Sébastopol à Paris 4^{ème} arrondissement (75) et au 4, avenue Bertie Albrecht, à Paris 8^{ème} arrondissement (75).

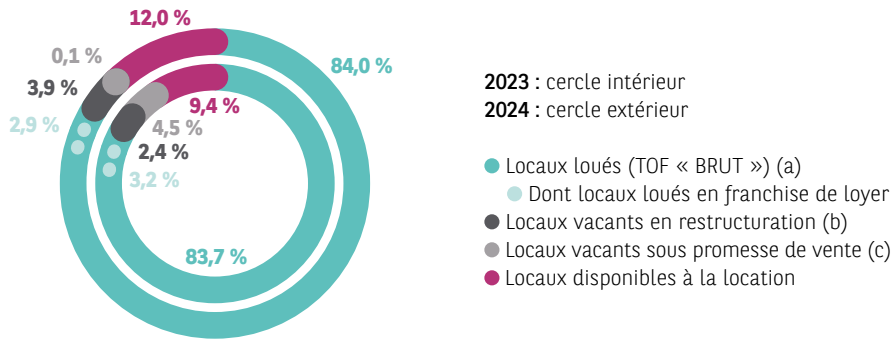
Le stock actuel de 52 K€ correspond principalement à des travaux de rénovation de façade sur l'actif 28, boulevard de Sébastopol à Paris 4^{ème} arrondissement (75) pour 20 K€ et à des travaux de rénovation de jardin sur l'actif du 4, avenue Bertie Albrecht à Paris 8^{ème} arrondissement (75) pour 32 K€.



SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2024 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2024 s'élève à 88,0 %, en baisse de 2,6 points par rapport à 2023 (90,6 %). Cette évolution correspond à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+2,6 points) qui s'explique principalement par des libérations intervenues au cours de l'année 2024, partiellement compensées par les relocations signées au cours de l'exercice. Également, l'actif au 28, rue d'Arcueil à Gentilly (28) qui représente 4,8 % des loyers nets et potentiels en 2024, était précédemment sous promesse de vente en 2023 et a été reclassifié dans les locaux disponibles à la location en 2024 suite à la caducité de la promesse de vente.

 DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2024

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
2, avenue de l'Europe RONCQ (59)	1 968	Locaux d'activité	NORD MAILING
43/47, avenue de la Grande Armée PARIS 16 ^{ème} (75)	1 887	Bureaux	NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION
71, rue de la Victoire PARIS 9 ^{ème} (75)	1 299	Bureaux	NEWEN FRANCE
6/8, rue du Général Camou PARIS 7 ^{ème} (75)	1 140	Bureaux	STUDIOS D'ARCHITECTURE ORY & A
24, boulevard Carnot LILLE (59)	665	Bureaux	CONSEIL GENERAL DU NORD
Autres	2 605	-	13 locataires
TOTAL	9 563	2 815 K€ de loyers, soit 11,6 % des loyers de la SCPI	



TOF « ASPIM »
(a+b+c)

2024

88,0 %

2023

90,6 %

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 2,9 % des loyers nets et potentiels en 2024, contre 3,2 % en 2023. Les franchises accordées baissent de 0,4 point par rapport à 2023, cela s'explique principalement par la fin de franchises accordées notamment sur l'immeuble situé au 43-47, avenue de la Grande-Armée à Paris 16^{ème} arrondissement (75).

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2024

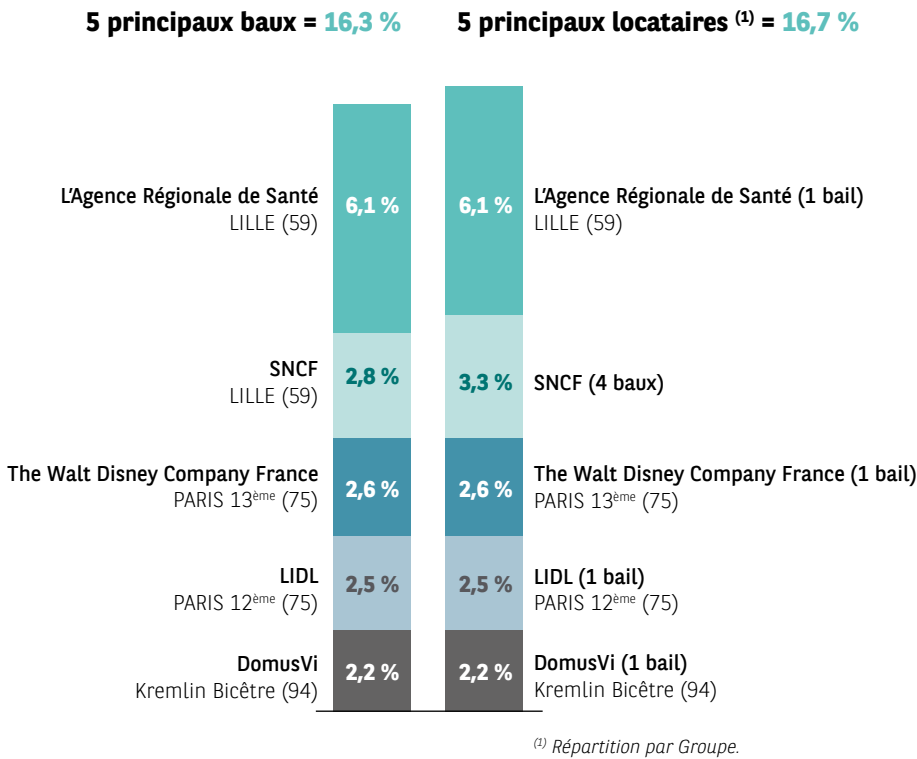
Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
43/47, avenue de la Grande Armée PARIS 16 ^{ème} (75)	900	Bureaux	LA SOCIETE L'ESPACE
148-156, rue Gallieni BOULOGNE (92)	569	Bureaux	LABORATOIRE ALVADIEM
38, rue des Maraîchers BORDEAUX (33)	445	Bureaux	ARTELIA
38, rue des Maraîchers BORDEAUX (33)	363	Bureaux	HYD&AU
38, rue des Maraîchers BORDEAUX (33)	363	Bureaux	UFIFRANCE PATRIMOINE
Autres	1 042		6 locataires
TOTAL	3 681	1 140 K€ de loyers, soit 4,7 % des loyers de la SCPI	

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2024, les 5 principaux baux concentrent 16,3 % des loyers de France Investipierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

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. Au 31 décembre 2024, les 5 principaux locataires représentent 16,7 % des loyers de votre SCPI.



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.

Le récapitulatif des financements souscrits au niveau de la SCPI et de ses filiales (en quote-part de détention) est le suivant :

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-	9,9 M€	9,9 M€
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	25,0 M€	-	25,0 M€
Découverts bancaires	-	-	-

Sur l’année 2024, l’emprunt souscrit auprès de la banque LCL est arrivé à échéance en avril 2024 et n’a pas été renouvelé. En 2024, la dette court terme « revolving » est tirée à hauteur de 25,0 M€. Ainsi l’endettement global de votre SCPI diminue légèrement du fait du remboursement du crédit LCL, partiellement compensé par le tirage de ce crédit « revolving ». Ainsi, au 31 décembre 2024, votre SCPI comptabilise 34,9 M€ de dettes.

L’endettement bancaire rapporté à la valeur vénale de votre SCPI fait apparaître un ratio d’endettement global de 7,4 % au 31 décembre 2024.

Toutes les dettes à long terme (indirectes) sont à taux fixe (au taux moyen de 2,1 %). La ligne de crédit court terme est à taux variable.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

Le résultat agrégé inclut le résultat de la SCPI et celui des filiales (pondéré par le pourcentage de détention) et se présente comme suit :

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	26,6	2,1	28,7
Charges non récupérables	-3	0,1	-2,9
Travaux non récupérables et gros entretien	2,8	-	2,8
Impact des douteux	-0,4	-	-0,4
Composants du résultat d’exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-2,3	-0,1	-2,4
Autres charges d’exploitation	-0,4	-0,1	-0,5
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-0,9	-0,2	-1,1
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	0,8	-	0,8
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 19,2 M€ (11,40 € par part) en 2023 à 24,9 M€ (14,76 € par part) en 2024 soit une hausse significative de +30,0 %.

En particulier, les produits passent de 34,0 M€ en 2023 à 37,4 M€ en 2024, soit en hausse de +3,4 M€. Cette augmentation des produits s’explique principalement par (i) l’amélioration des recettes locatives pour 0,8 M€ et (ii) l’augmentation des produits annexes pour 1,3 M€ et (iii) l’augmentation des reprises sur provisions pour gros entretien pour 2,3 M€.

La hausse des recettes locatives s’explique par l’indexation positive des loyers et les prises à bail intervenues au cours de l’année 2024. S’agissant de la hausse des produits annexes, cela correspond à la garantie locative de l’actif situé au 38 rue des Maraîchers à Bordeaux (33) acquis en 2021. Comme prévu au titre du contrat de Vente en l’État Futur d’Achèvement (VEFA), la garantie locative s’est terminée à fin 2024. A noter qu’en 2024, trois baux ont été signés sur cet actif. La commercialisation des surfaces résiduelles vacantes

est en cours. Enfin, la hausse des reprises 2024 correspondent à la PGE 2023 qui a été ajustée notamment en raison (i) des actifs placés à l’arbitrage, (ii) des travaux réalisés, (iii) des travaux qui vont être immobilisés, (iv) des travaux dont l’issue est incertaine et qui risquent d’être abandonnés et (v) des locations intervenues ne nécessitant plus de travaux de commercialisation.

Également, les charges diminuent sur l’exercice, passant de 14,8 M€ en 2023 à 12,5 M€ en 2024 soit une baisse de 2,3 M€. Cette diminution des charges s’explique principalement par (i) la baisse des provisions pour gros entretien pour 1,5 M€ (ii) la baisse des charges d’entretien pour 0,6 M€ (iii) la baisse des impôts et taxes pour 0,2 M€ et (iv) la baisse des pertes et créances irrécouvrables pour 0,1 M€. S’agissant des diminutions des charges d’entretien et des impôts et taxes, cela correspond à la refacturation aux locataires en lien avec les locations intervenues sur l’exercice. Enfin s’agissant des pertes et créances irrécouvrables, il n’y en a pas eu sur l’exercice 2024.

DISTRIBUTION

Au titre de l’exercice 2024, la distribution brute s’est élevée à 13,02 €/part (stable par rapport à 2023). L’intégralité de la distribution provient du résultat net (14,76 € par part sur l’exercice 2024), ce qui permettra une dotation du report à nouveau de 1,74 €/part qui s’établira alors à 14,02 €/part.

Le report à nouveau de la SCPI se consolide et représentera dorénavant l’équivalent de plus de 12,9 mois de distribution.

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’immeuble ⁽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
11,50 €	1,52 €	13,02 €	-	-	13,02 €	100,00 %	-

⁽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 0,1946 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,2614 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,4560 €/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 uniquement 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

TRI	
5 ans	-6,30 %
10 ans	+3,70 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Dividende brut ⁽¹⁾ au titre de l’année (a)	13,02 €
Prix acheteur moyen 2023 (b)	265,53 €
Taux de distribution (a) / (b)	4,90 %
	(dont part des revenus non récurrents = 0,0 %)

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Taux de distribution ⁽²⁾ (a)	4,90 %
Variation de la Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b)	-3,97 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	0,93 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)

⁽²⁾ Selon la méthodologie définie par l’ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Capital au 31/12/2024 (nominal de la part : 152,50 €)			Transactions réalisées en 2024		Ordres en cours au 31/12/2024		
Montant	Nombre de parts	Nombre d’associés	Nombre de parts échangées	Prix d’exécution moyen	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)
257 233 950 €	1 686 780	12 875	25 826	167 €	629	0,04 %	-

Le prix d’exécution à fin 2024 s’établit à 181,00 € par part, soit une hausse de +7,4 % par rapport à fin 2023, où il s’établissait à 168,49 € par part.

Le prix d’exécution moyen est en baisse entre 2023 et 2024, passant de 241,85 € à 167,14 €, soit une baisse de -30,9 %.

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)
2020	26 201	1,6 %	NS	7 700	316 315 €
2021	23 977	1,4 %	NS	10 917	241 700 €
2022	44 413	2,6 %	NS	3 081	442 935 €
2023	19 950	1,2 %	NS	32 171	190 952 €
2024	25 826	1,5 %	NS	629	171 435 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d’exécution au 1 ^{er} janvier	300,00 €	290,00 €	232,00 €	257,00 €	168,49 €
Prix d’exécution moyen annuel	304 €	253 €	252 €	242 €	167 €
Prix acheteur moyen correspondant	334 €	278 €	276 €	266 €	184 €
Dividende versé au titre de l’année	12,70 €	13,20 € ⁽²⁾	13,00 € ⁽³⁾	13,03 € ⁽⁴⁾	13,02 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	3,80 %	3,95 %	4,67 %	4,71 %	4,90 %
Report à nouveau cumulé par part	11,02 €	10,28 €	10,91 €	12,29 €	14,02 €

⁽¹⁾ Pour l’année 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2024 au taux de distribution tel que défini précédemment.

⁽²⁾ 12,71 € par part hors impôt sur les plus-values de cessions d’immeubles payé la SCPI pour le compte de l’associé en 2021.

⁽³⁾ Dont 2,26 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d’immeubles.

⁽⁴⁾ Dont 3,00 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d’immeubles et 0,01 € par part de fiscalité sur plus-values de cessions d’immeubles payée par la SCPI.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais.

En outre, afin de prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l’ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d’investissement alternatifs et l’ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), il est proposé à l’assemblée générale extraordinaire de procéder à la mise à jour de certaines dispositions statutaires.

A titre de rappel, l’ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d’actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l’entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l’ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l’attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d’investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l’approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire consécutive à l’assemblée générale ordinaire annuelle d’approbation des comptes, les modifications statutaires suivantes.

I.MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L'ORDONNANCE DU 12 MARS 2025

Composition du conseil de surveillance :

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-99 du code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du conseil de surveillance à un minimum de trois (3) (contre sept précédemment) et à un maximum de douze (12), nous vous proposons de préciser, au niveau des statuts que le conseil sera composé de sept membres au moins et douze au plus et que toutefois, en cas de carence de candidatures, le nombre de membres du conseil pourra temporairement être inférieur à sept sans descendre au-dessous de trois.

Participation aux assemblées générales par télécommunication :

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir, dans l’avis de convocation, la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l’assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d’introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote, qui sera le cas échéant proposé dans l’avis de convocation.

Suppression des conditions de quorum :

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n’est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu’elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence, afin de prévoir que les assemblées générales peuvent désormais se tenir et délibérer valablement sans condition de quorum, quel que soit le nombre d’associés présents ou représentés.

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d’organiser une seconde convocation en l’absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

II.MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L'ORDONNANCE DU 3 JUILLET 2024

Mise à jour de l’objet social :

Afin d’aligner la rédaction de l’objet social sur la nouvelle rédaction de l’article L. 214-114 du Code monétaire et financier et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d’exercer tout ou partie des activités permises par la loi.

Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s’étend, le cas échéant, à l’établissement d’une situation comptable intermédiaire, notamment en cas d’augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe ou à chaque premier semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d’adapter les statuts en conséquence, afin de permettre à la société de gestion d’arrêter et de publier ces valeurs conformément à l’article L214-109 du Code monétaire et financier sus-visé, sans qu’il soit nécessaire de les soumettre à l’approbation de l’assemblée générale ni à celle du conseil de surveillance.

Enfin, d’autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La société de gestion procèdera ensuite à une mise à jour de la note d’information afin d’harmoniser les statuts et la note d’information s’agissant des modifications proposées.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾												
Recettes locatives brutes	15,71	92,81 %	14,26	92,42 %	14,24	93,70 %	14,10	93,70 %	14,63	89,55 %	15,72	91,11 %
Produits financiers	1,17	6,92 %	0,93	6,05 %	0,90	5,91 %	0,97	6,43 %	1,21	7,38 %	1,53	8,88 %
Produits divers ⁽²⁾	0,05	0,27 %	0,24	1,53 %	0,06	0,40 %	-0,02	-0,13 %	0,50	3,07 %	-	0,01 %
TOTAL REVENUS	16,93	100,00 %	15,43	100,00 %	15,20	100,00 %	15,05	100,00 %	16,33	100,00 %	17,26	100,00 %
Charges ⁽¹⁾												
Commission de gestion	1,64	9,70 %	1,36	8,85 %	1,44	9,50 %	1,42	9,43 %	1,51	9,22 %	1,39	8,07 %
Autres frais de gestion	0,34	2,01 %	0,69	4,50 %	0,49	3,20 %	0,52	3,44 %	0,48	2,95 %	0,83	4,82 %
Entretien du patrimoine au cours de l’exercice	0,37	2,19 %	0,31	2,00 %	0,40	2,65 %	0,33	2,19 %	0,41	2,49 %	0,00	0,02 %
Charges locatives non récupérées	0,91	5,35 %	0,94	6,10 %	1,00	6,55 %	1,31	8,69 %	1,86	11,41 %	1,75	10,15 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,26	19,25 %	3,31	21,46 %	3,33	21,90 %	3,57	23,74 %	4,26	26,07 %	3,98	23,06 %
Amortissements nets												
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽³⁾												
Travaux	-0,02	-0,09 %	1,11	7,19 %	0,01	0,05 %	0,07	0,49 %	0,53	3,24 %	-1,72	-9,95 %
Autres	0,13	0,79 %	0,20	1,27 %	-0,10	-0,69 %	0,04	0,23 %	0,15	0,92 %	0,24	1,37 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,12	0,69 %	1,30	8,46 %	-0,10	-0,64 %	0,11	0,72 %	0,68	4,16 %	-1,48	-8,58 %
TOTAL CHARGES	3,38	19,94 %	4,62	29,92 %	3,23	21,26 %	3,68	24,47 %	4,94	30,23 %	2,50	14,48 %
Résultat courant	13,56	80,06 %	10,81	70,08 %	11,97	78,74 %	11,37	75,53 %	11,40	69,77 %	14,76	85,52 %
Variation report à nouveau	0,86	5,05 %	-1,89	-12,24 %	-0,73	-4,80 %	0,63	4,16 %	1,38	8,42 %	1,74	10,07 %
Revenus distribués												
Avant prélèvement libératoire	12,70	75,01 %	12,70	82,32 %	12,71	83,61 %	10,74	71,37 %	10,02	61,35 %	13,02	75,45 %
Après prélèvement libératoire	12,65	74,71 %	12,65	81,99 %	12,65	83,21 %	10,62	70,60 %	9,91	60,71 %	12,93	74,93 %

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

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	1 129 479,03	123 682,88	10 702,13	126 607,12	8 663,54	983 506,24
Nombre de factures	526					
% des achats de l'exercice	16,02 %	1,75 %	0,15 %	1,80 %	0,12 %	13,95 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	1 129 479,03	123 682,88	10 702,13	126 607,12	8 663,54	983 506,24
Nombre de factures	526	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	16,02 %	1,75 %	0,15 %	1,80 %	0,12 %	13,95 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	4 364 754,54	88 986,34	139 843,18	54 652,24	460 267,62	3 709 991,50
Nombre de factures	981					
% du CA de l'exercice	14,00 %	0,29 %	0,45 %	0,18 %	1,48 %	11,90 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	4 364 754,54	88 986,34	139 843,18	54 652,24	460 267,62	3 709 991,50
Nombre de factures	981	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	14,00 %	0,29 %	0,45 %	0,18 %	1,48 %	11,90 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2024 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	357 035 533,41
Valeur comptable des participations	23 299 990,00
Valeur nette des autres actifs	-11 228 286,14
Valeur comptable	369 107 237,27
Soit pour une part	218,82 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	437 406 750,00
Valeur vénale des participations (expertise)	25 636 368,00
Valeur nette des autres actifs	-11 228 286,14
Valeur de réalisation	451 814 831,86
Soit pour une part	267,86 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	451 814 831,86
Frais d'acquisition	33 085 399,65
• sur immeubles	31 803 581,25
• sur titres	1 281 818,40
Commission de souscription	51 493 829,89
Valeur de reconstitution	536 394 061,40
Soit pour une part	318,00 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
✦ Fonds Collectés	284 283 626	-	284 283 625,72
✦ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	-	45 253 916,98
✦ Ecart d'Evaluation imputé sur les capitaux propres	-8 195 304	-	-8 195 303,80
- Ecart d'Evaluation imputé sur immobilisations	8 195 303	-	8 195 303,47
- Achats + cessions d'Immeubles	-381 517 133	375 224,02	-381 141 908,56
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	37 225 163	-258 252,02	36 966 911,14
- Frais Prélevés sur Les Primes d'Emission & Fusion	-12 855 102	0,00	-12 855 101,86
- Autres Immobilisations Corporelles	-5 676 138	3 878 205,15	-9 554 343,48
- Amt Immobilisations Corporelles	1 456 309	-	1 456 308,96
- Immobilisations en Cours	-	657 240,78	657 240,78
SOLDE	-31 829 358	4 652 418	-34 933 350



Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions 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 BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

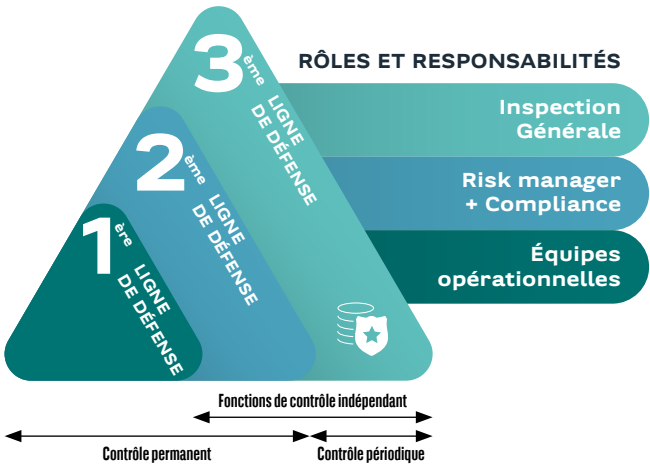
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle 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 (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur 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 de celles du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») 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 ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2024.

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 BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également 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 BNP Paribas 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 2024, comme preneurs de risques.

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 Fund Manager 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, OPPCI, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2024 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans un premier temps, nous remercions les associés encore trop peu nombreux ayant donné procuration au Président du conseil de surveillance pour le vote des résolutions à l'assemblée générale. Nous attirons votre attention sur le fait que si vous cochez sur le bulletin de vote, « je donne pouvoir au Président », vous ne donnez pas procuration au Président de votre Conseil de surveillance mais au Président de l'Assemblée Générale qui est la Société de gestion. Pour donner pouvoir au Président de votre Conseil de surveillance, vous devez cocher la case « je donne pouvoir à » et ajouter « Président du Conseil de surveillance, à défaut son suppléant ».

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de France Investipierre, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2024.

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- Le 4 mars 2024 ;
- Le 11 juin 2024 ;
- Le 26 septembre 2024 ;
- Le 3 décembre 2024.

BNP PARIBAS REIM, se voulant vertueuse refuse dorénavant de fournir aux membres du conseil qui le souhaitent le dossier papier pour les réunions du conseil, renvoyant les membres qui souhaitent un dossier à l'imprimer chez eux après l'avoir reçu par mail. Nous considérons que BNP PARIBAS REIM ne fait que transférer le problème de l'impression aux membres du conseil.

PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Au cours de cette année 2024, un seul immeuble a été vendu. Il s'agit de l'actif Le Péripole, situé au 59, rue Roger Salengro à Fontenay-sous-Bois (94) pour 1,5 millions d'euros. Pour rappel, cet actif avait été amené à la SCPI en apport à la suite de la fusion avec IPFP pour une valeur de 1,7 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre SCPI se compose donc de 119 immeubles dont 23 détenus indirectement via l'OPPCI PAPF1. À fin d'année, la SCPI France Investipierre détient une participation à hauteur de 8,40 % dans l'OPPCI PAPF1.

Point sur un immeuble compliqué de notre patrimoine : l'actif situé au 28, rue d'arc à Gentilly (94). Nous vous rappelons que cet immeuble, d'une superficie de 7 710 m² avait été acquis pour 26 millions d'euros en 2007. Cet actif représente 4,8 % des loyers nets et potentiels de la SCPI. L'actif est vacant depuis avril 2022. Nous vous rappelons les faits suivants : une offre d'un opérateur pour un projet de démolition complète pour une Résidence Senior Service (RSS) n'a pas abouti en raison du refus de la mairie concernant le projet de démolition. Le secteur d'activité bureaux est sinistré à cet emplacement et à Gentilly en général.

GESTION LOCATIVE

Les libérations en 2024 sont plus importantes que les entrées tant en termes de surfaces que de revenus.

VALEUR DES PARTS

Après une baisse de 9,9 % de la valeur vénale à périmètre constant en 2023 (valeur d'expertise en 2023 à 487 millions d'euros), la valeur vénale au 31 décembre 2024 ressort à 472 millions d'euros (soit 279,94 euros par part), soit une baisse de 4,4 % à périmètre constant.

La valeur de réalisation (valeur vénale plus les liquidités moins les dettes) ressort par part à 267,86 €/part soit en baisse de 3,97 % par rapport à l'année précédente.

LES RÉSULTATS 2024

Le résultat ressort à 24,9 millions d'euros à fin 2024 (14,76 € par part) en hausse de 30 % par rapport à 2023 (11,40 € par part).

Le dividende annuel 2024 s'établit à 22,0 millions d'euros (13,02 €/part) réparti comme suit :

- Distribution de résultat : 13,02 €/part ;
- Distribution de RAN : aucune ;
- Distribution de plus-value : aucune.

Ainsi, le rendement sur distribution (distribution rapportée à la valeur reconstitution) ressort à 4,09 %.

Le rendement sur distribution, c'est-à-dire la distribution annuelle 2024 rapportée au dernier prix d'exécution de décembre 2024 (prix acheteur) ressort à 6,58 %.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Madame Véronique AKOUN ;
- Monsieur Christophe COUTURIER ;
- Monsieur Xavier DECROCO ;
- Madame Alexandra LAFON ;

Ces derniers sollicitent leur renouvellement. En plus de ces membres, 13 autres candidats se présentent à vos suffrages. Vous aurez à voter pour quatre candidats seulement.

VOTE POUR LES RÉOLUTIONS DE L'AGO ET DE L'AGE

Nous vous informons que Monsieur Patrick KONTZ, Président du conseil de surveillance, ainsi que la majorité des membres du conseil de surveillance seront présents lors de cette assemblée générale.

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

En complément des résolutions qui vous sont présentées en vue de l'AGO, BNP Paribas REIM vous présente un certain nombre de résolutions visant à mettre nos statuts en conformité avec des modifications résultant d'une ordonnance parue le 12/03/2025.

Les résolutions qui vous sont proposées, tant pour l'AGO que pour l'AGE, n'appellent pas de commentaires. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

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



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la SCPI France Investipierre,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société France Investipierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 « 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 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.821-55 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 15 mai 2025

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2024

À l’assemblée générale de la SCPI 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 DE VOTRE SOCIÉTÉ :

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 2024.

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 2024, un montant de 2 350 040,78 € 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 S.C.P.I. au 31 décembre de l’année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% hors taxes
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% hors taxes
Produit des ventes > à 10%	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 2024, un montant de 31 792,50 € 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 SCPI, en date du 1^{er} mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1^{er} mars 2015.

Au titre de l’exercice 2024, la part de loyer revenant à votre société s’élève à 217 889 € 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 449 372 € hors taxes et hors charges locatives pour l’exercice 2024.

- 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 SCPI, en date du 1^{er} avril 2019.

Au titre de l’exercice 2024, la part de loyer revenant à votre société s’élève à 303 743 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	357 087 408,41	437 406 750,00	354 241 668,50	454 186 000,00
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	356 430 167,63	437 406 750,00	354 241 668,50	454 186 000,00
Immobilisations en cours	657 240,78	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-51 875,00	-	-2 948 551,67	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-51 875,00	-	-2 948 551,67	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,21
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,21
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,21
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	380 335 523,41	463 043 118,00	374 593 106,83	478 660 985,21
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	164 803,95	164 803,95	175 841,07	175 841,07
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	164 803,95	164 803,95	175 841,07	175 841,07
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	31 828 538,67	31 828 538,67	28 722 500,04	28 722 500,06
Locataires et comptes rattachés	5 995 612,58	5 995 612,58	6 284 219,74	6 284 219,74
Locataires douteux	3 378 330,39	3 378 330,39	2 715 236,62	2 715 236,62
Dépréciations des créances douteuses	-2 252 695,03	-2 252 695,03	-1 854 494,62	-1 854 494,60
Autres créances	24 707 290,73	24 707 290,73	21 577 538,30	21 577 538,30
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>1 810 380,70</i>	<i>1 810 380,70</i>	<i>2 202 971,32</i>	<i>2 202 971,32</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>416 145,14</i>	<i>416 145,14</i>	<i>283 890,20</i>	<i>283 890,20</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créances fiscales</i>	<i>3 254 562,66</i>	<i>3 254 562,66</i>	<i>2 572 677,31</i>	<i>2 572 677,31</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>19 226 202,23</i>	<i>19 226 202,23</i>	<i>16 517 999,47</i>	<i>16 517 999,47</i>
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	17 350 687,59	17 350 687,59	34 240 632,92	34 240 632,92
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	12 346 312,59	12 346 312,59	29 236 257,92	29 236 257,92
Placements - dépôts à terme	5 004 375,00	5 004 375,00	5 004 375,00	5 004 375,00
TOTAL III	49 344 030,21	49 344 030,21	63 138 974,03	63 138 974,03
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-60 568 012,84	-60 568 012,84	-71 338 522,89	-71 338 522,89
Dettes financières	-29 814 102,88	-29 814 102,88	-43 842 188,87	-43 842 188,87
Dettes d'exploitation	-1 317 770,82	-1 317 770,82	-932 504,78	-932 504,78
Dettes diverses	-29 436 139,14	-29 436 139,14	-26 563 829,24	-26 563 829,24
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 649 656,66</i>	<i>-1 649 656,66</i>	<i>-1 073 492,40</i>	<i>-1 073 492,40</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-109 423,85</i>	<i>-109 423,85</i>	<i>-181 203,58</i>	<i>-181 203,58</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-8 692 177,40</i>	<i>-8 692 177,40</i>	<i>-7 339 128,34</i>	<i>-7 339 128,34</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-8 617 881,74</i>	<i>-8 617 881,74</i>	<i>-8 497 962,06</i>	<i>-8 497 962,06</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-10 366 999,49</i>	<i>-10 366 999,49</i>	<i>-9 472 042,86</i>	<i>-9 472 042,86</i>
TOTAL IV	-60 568 012,84	-60 568 012,84	-71 338 522,89	-71 338 522,89
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	93,61	93,61	467,49	467,49
Produits constatés d'avance	-51 895,54	-51 895,54	-47 991,16	-47 991,16
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	47 498,42	47 498,42	89 111,35	89 111,35
TOTAL V	-4 303,51	-4 303,51	41 587,68	41 587,68
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	369 107 237,27	-	366 435 145,65	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	451 814 831,86	-	470 503 024,03

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 PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSON D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	37 225 163,16	-	-258 252,02	36 966 911,14
RÉSERVES	59 097,71	-	-	59 097,71
REPORT À NOUVEAU	18 402 920,13	2 319 925,28	-	20 722 845,41
RESULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 319 925,28	-2 319 925,28	2 930 343,64	2 930 343,64
Résultat de l'exercice	19 221 460,87	19 221 460,87	24 892 219,24	24 892 219,24
Acomptes sur distribution	-16 901 535,59	-16 901 535,59	-21 961 875,60	-21 961 875,60
TOTAL GÉNÉRAL	366 435 145,65	-	2 672 091,62	369 107 237,27

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
PRODUITS IMMOBILIERS	36 585 750,65	32 189 013,33
Loyers	24 276 918,41	23 483 320,41
Produits annexes	2 231 167,05	890 083,61
Produits annexes	2 229 667,05	866 211,82
Autres produits de gestion courante	1 500,00	23 871,79
Transferts de charges immobilières	62 629,50	355 753,78
Produits des participations contrôlées	1 787 251,31	1 646 210,51
Reprises de provisions	3 560 176,49	1 272 914,08
Reprises sur provisions pour gros entretiens	2 948 551,67	615 261,22
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	611 624,82	657 652,86
Charges remboursées par les locataires	2 024 668,08	2 088 703,12
Primes d'assurance	56 341,97	73 747,51
Taxes foncières	1 505 217,42	1 544 929,65
Taxes sur les bureaux	463 108,69	470 025,96
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	2 642 939,81	2 452 027,82
Taxes locatives	292 772,10	248 330,30
Charges locatives	2 350 167,71	2 203 697,52

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
CHARGES IMMOBILIÈRES	8 739 599,00	10 723 934,36
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 667 607,89	4 540 730,94
Primes d'assurance	56 341,97	73 747,51
Taxes foncières	1 505 217,42	1 544 929,65
Taxes sur les bureaux	463 108,69	470 025,96
Taxes locatives	292 772,10	248 330,30
Charges locatives	2 350 167,71	2 203 697,52
Charges d'entretien du patrimoine locatif	58 305,48	647 758,43
Entretiens, réparations	8 389,47	613 235,95
Travaux refacturables	49 916,01	34 522,48
Travaux de gros entretiens	-1 177,07	73 486,43
Autres charges immobilières	2 953 162,47	3 142 047,00
Services extérieurs	1 449 968,15	1 229 262,15
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	1 412 395,81	1 210 493,71
Primes d'assurance	37 572,34	18 768,44
Autres services extérieurs	561 824,29	792 656,61
Commissions et honoraires	475 573,86	720 721,94
Frais de contentieux	85 542,43	71 254,67
Publicité, insertions	708,00	680,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	941 370,03	1 120 128,24
Impôts fonciers	565 177,34	643 864,80
Taxes locatives	162 600,12	242 673,86
Taxes sur les bureaux	194 381,52	206 524,08
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	19 211,05	27 065,50
Dotations aux provisions pour gros entretiens	51 875,00	1 508 090,82
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 009 825,23	811 820,74
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	1 009 825,23	811 820,74
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RESULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	27 846 151,65	21 465 078,97

PRODUITS D'EXPLOITATION	31 792,50	636 388,25
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	31 792,50	636 388,25
CHARGES D'EXPLOITATION	2 818 755,03	3 693 121,82
Commissions de la société de gestion	2 381 833,28	3 176 844,63
Commission de gestion	2 350 040,78	2 540 456,38
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	31 792,50	636 388,25
Charges d'exploitation de la société	282 862,02	249 567,38
Services extérieurs	212 569,02	194 948,38
Honoraires	117 674,26	59 220,60
Frais d'actes	-	3 792,92
Services bancaires	89 200,65	125 204,03
Cotisations et contributions	5 694,11	6 730,83

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Impôts et taxes	70 293,00	54 619,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	70 293,00	54 619,00
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	112 446,80	213 356,11
Frais de tenue de conseils et assemblées	112 467,85	113 816,28
Pertes sur créances irrécouvrables	-	99 521,87
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-21,05	17,96
Dotations aux amortissements d'exploitation	41 612,93	53 353,70
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	-2 786 962,53	-3 056 733,57
PRODUITS FINANCIERS	798 399,77	387 056,19
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	798 399,77	387 056,19
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	937 363,39	393 700,84
Charges d'intérêts des emprunts	937 363,39	393 700,84
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-138 963,62	-6 644,65
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2,01	820 712,65
Produits exceptionnels	2,01	820 712,65
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	28 008,27	952,53
Charges exceptionnelles	28 008,27	952,53
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-28 006,26	819 760,12
TOTAL DES PRODUITS	37 415 944,93	34 033 170,42
TOTAL DES CHARGES	12 523 725,69	14 811 709,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	24 892 219,24	19 221 460,87

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Pas de fait caractéristique sur l'année 2024

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 notre 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 2024, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 0 % d'une expertise sur visite.

Évaluations des titres, parts et actions des entites 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 « Evaluation 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

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2023 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'irrécouvrabilité 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 societe 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 2024).

Le taux appliqué en 2024 est de 8,50 %.

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-après :

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	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2023	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	346 422 301,45	3 878 205,15	-	1 687 431,02	348 613 075,58
Frais d'acquisitions	9 275 676,01	-	-	2 275,00	9 273 401,01
Immobilisations en cours	-	657 240,78	-		657 240,78
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	355 697 977,46	4 535 445,93	-	1 689 706,02	358 543 717,37
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	1 456 308,98	-	-	-	1 456 308,98
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	354 241 668,50	4 535 445,93	-	1 689 706,02	357 087 408,41
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	23 299 990,00	-	-	-	23 299 990,00
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
TOTAL	23 299 990,00	-	-	-	23 299 990,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, actions et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	377 541 658,50	4 535 445,93	-	1 689 706,02	380 387 398,41

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	244 175 977,14	279 734 375,00	242 166 976,00	292 279 125,00
Commerces	112 203 144,38	152 022 375,00	112 023 647,00	155 006 875,00
Entrepôts, locaux d'activité	838 469,59	1 900 000,00	838 469,59	1 900 000,00
Cliniques	5 127 103,96	3 750 000,00	5 127 104,00	5 000 000,00
Écart de réévaluation	-5 914 528,09	-	-5 914 528,09	-
TOTAL	356 430 166,98	437 406 750,00	354 241 668,50	454 186 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	657 240,78	-	-	-
TOTAL	657 240,78	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	-	-	-	-
Camping	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,00
TOTAL GÉNÉRAL	380 387 397,76	463 043 118,00	377 541 658,50	478 660 985,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Provision 2024
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 237 001,00	-	-	-	1 237 001,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2022	267 385,00	-	-	-	267 385,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	176 031,00	-	-	-	176 031,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	611 166,67	-	51 875,00	-	611 166,67	51 875,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	574 968,00	-	-	-	574 968,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	82 000,00	-	-	-	82 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 948 551,67	-	51 875,00	-	2 948 551,67	51 875,00

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

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)				
Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	24 757 629,09	9 878 276,85	23 662 384,87
Dettes		-1 141 502,23		-2 334 616,45
Autres actifs	10 551 809,32	691 644,07	10 551 809,32	736 473,94
Disponibilités	2 869 903,83	1 328 597,06	2 869 903,83	2 410 742,85
Autres passifs	-	-	-	-
TOTAL	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,21
Compte Courant	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	23 299 990,00	25 636 368,00	23 299 990,00	24 474 985,21

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	25 636 368,00	299 539 733,86	21 962 429,35	305 368 865,95	8,40%
Total	23 299 990,00	25 636 368,00	299 539 733,86	21 962 429,35	305 368 865,95	-

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 31/12/2024	Au 31/12/2023	Détail des dettes financières	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Fonds de roulement syndics	164 803,95	175 841,07	Emprunts contractés par la SCPI	25 227 266,60	39 020 727,87
TOTAL	164 803,95	175 841,07	Dépôts de garantis versés	4 586 836,21	4 821 461,00
			Comptes bancaires créditeurs	-	-
			TOTAL	29 814 102,81	43 842 188,87

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 31/12/2024
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	-
4 rue Longchamps - PARIS	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00 %	12 973 300,00	12 973 300,00	-
SPPICAV PAPF1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00 %	9 999 990,00	9 999 990,00	-
BECM	BECM/6MOIS	19/05/2022	19/04/2026	0,85 % + euribor 6 mois	35 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
TOTAL							25 000 000,00
Intérêts courus sur emprunts							227 266,67
TOTAL GÉNÉRAL							25 227 266,67

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	25 227 266,67	-	-	25 227 266,67
TOTAL	25 227 266,67	-	-	25 227 266,67

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2024	Détail des dettes diverses	31/12/2024
Appels de charges syndics et ADB	7 850 119,47	Acomptes sur charges refacturées	7 974 747,56
Fournisseurs avances et acomptes sur commandes	-	Fournisseurs d'immobilisations	109 423,85
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	2 226 525,84	Dettes fiscales	1 649 656,66
Débiteurs divers	10 560 435,68	Quote part Indivisaire à reverser	1 991 474,22
Créances fiscales	3 254 562,66	Locataires créditeurs	8 692 177,40
Quote part Indivisaire à recevoir	815 647,08	Associés / Dividendes à payer	8 617 881,74
Charges avancées sur sinistres	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Charges avancées en attente de remboursement	-	Compte d'attente marché des parts	339 401,91
Souscription versée	-	Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	61 375,80
TOTAL	24 707 290,73	Créditeurs divers	-
		TOTAL	29 436 139,14

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 2023	257 233 950,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	257 233 950,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	72 244 495,49
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	72 244 495,49

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	-12 855 102,32
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	-12 855 102,32

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2023	8 195 303,80
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	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 2023			37 225 163,16
Sous-total des immeubles vendus			-258 252,02
FONTENAY SOUS BOIS LE PERIPOLE	RSPE	-258 252,02	-
Reclassification de frais de cessions ultérieures			-
Sous-Total des régularisations de plus-value de cessions antérieures			-
Régularisations de plus-value de cessions			-
Sous-Total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs			-
Remplacements ou renouvellements de la période			-
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			-
Distribution plus-value			-
Solde au 31 décembre 2024			36 966 911,14

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023

Bénéfice net 2023	19 221 460,87
Report à nouveau 2022	18 402 920,13
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	37 624 381,00
Dividende versé	-16 901 535,59
REPORT À NOUVEAU 2023	20 722 845,41

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D’EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Diverses charges d’exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	48 430,66	49 165,50
Conseil de surveillance, remboursement de frais	19 215,50	19 108,81
Conseil de surveillance, assurance	4 321,69	5 041,97
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	94 770,74
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	4 751,13
Autres charges de gestion courante	-21,05	17,96
TOTAL	112 446,80	213 356,11

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits annexes		
Indermnités de résiliation	15 000,00	-13 323,49
Indemnités d'occupation	81 351,94	63 842,12
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	220 279,53	46 749,75
Travaux refacturés	49 096,34	32 381,60
Contribution additionnelle	2 723,63	2 612,91
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	1 861 215,61	733 948,93
Indemnités de déspécialisation	1 500,00	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	-	23 871,79
TOTAL	2 231 167,05	890 083,61

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Frais sur cessions d'actifs immobiliers vendu	62 629,50	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers antérieurs à 2024	-	-
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2023	-	355 753,78
TOTAL	62 629,50	355 753,78

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D’EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Commission arbitrage sur cession	31 792,50	-
Commissions arbitrage sur cessions 2023 (ALTH-COTY-LERO-DB11)	-	636 388,25
Frais divers sur cessions d'immeubles	-	-
Frais de financement BECM	-	-
TOTAL	31 792,50	636 388,25

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	798 399,77	387 056,19
TOTAL	798 399,77	387 056,19
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	-	-
Intérêts sur emprunt	937 363,39	393 700,84
TOTAL	937 363,39	393 700,84
RÉSULTAT FINANCIER	-138 963,62	-6 644,65

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières non reçus	-	12 993,00
Dégrèvements de taxes bureaux non reçus	-	-
Produits divers sur exercice antérieur	-	-
Produits divers	2,01	807 719,65
TOTAL	2,01	820 712,65
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	30,00	901,00
Charges diverses	27 978,27	51,53
Créances devenue irrécouvrables sur l’exercice	-	-
TOTAL	28 008,27	952,53
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-28 006,26	819 760,12

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	31 792,50
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	2 350 040,78
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 787 251,31
Nominal de l'avance en compte-courant	-
Intérêts versés / reçus	-
Souscriptions versées	-

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	416 145,14	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487 559,87
Créances locataires et comptes rattachés	136 904,74	Locataires avoirs à établir	107 579,48
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	4 375,00	Dettes fiscales	-
Créances fiscales	50 610,04	Intérêts courus sur emprunts	227 266,67
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	-	Autres charges à payer	-
TOTAL	608 034,92	TOTAL	822 406,02

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2024
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 854 494,62	1 009 830,25	611 629,84	-	2 252 695,03
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
TOTAL	1 854 494,62	1 009 830,25	611 629,84	-	2 252 695,03

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Promesses d'achats	
N/A	-
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 également engagée auprès de BECM dans le cadre d’un crédit revolving contracté en date du 19 mai 2022, à respecter pendant la durée de l’emprunt, les ratios financiers suivants : • LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25% • ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 3 • Patrimoine : < 40%	-
Engagements reçus	Montants
Promesse de vente	
MROT - 7 MARIOTTE PARIS 75017	3 200 000,00
Cautions	
France Investipierre ne detiend aucune caution en engagement hors bilan au 31 décembre 2024	-

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Pas d’évènement postérieur à la clôture

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	220	686 021	-	4 310	690 331		
75004 PARIS 28, boulevard de Sebastopol	27/01/2012	137	605 000	-	-	605 000		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/2000	917	2 103 796	-	117 588	2 221 384		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/2000	245	716 510	-	-	716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/2000	1 141	3 811 225	-	8 577	3 819 803		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	600 000	-	-	600 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/2000	466	3 117 800	-	111 914	3 229 714		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann Vente partielle 2013	27/01/2012	237	1 344 398	-	-	1 344 398		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 299	9 345 887	-	993 236	10 339 123		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 110 000	-	-	1 110 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/2012	668	4 290 000	-	127 815	4 417 815		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/2000	922	1 372 041	-	109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/2000	2 000	2 210 511	-	3 615 820	5 826 330		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision	30/09/2005	3 158	23 001 241	159 061	72 218	23 232 520		
	15/09/2015	-	-	-	-	-		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/2000	352	1 524 490	-	-	1 524 490		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	1 539 735	-	35 501	1 575 236		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/2001	1 580	8 746 762	-	422 926	9 169 689		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/2012	355	1 650 000	-	18 909	1 668 909		
75016 PARIS 4, rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	12 060 000	899 186	5 800	12 964 986		
75017 PARIS 28 ter, rue Guersant	01/01/2000	555	1 222 641	-	4 000	1 226 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	360	881 155	-	-	881 155		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/2012	95	520 000	-	42 210	562 210		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/2012	487	2 181 513	-	733 767	2 915 280		
TOTAL BUREAUX PARIS		17 300	84 640 728	1 058 247	6 423 707	92 122 682	144 594 750	144 260 250

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	1 912	2 103 796	-	44 238	2 148 034		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	664	1 082 388	-	100 825	1 183 213		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	560 000	-	2 000	562 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/1987	3 010	14 592 482	-	320 870	14 913 352		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/2000	3 800	1 676 939	-	-	1 676 939		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/1988	697	2 298 177	-	78 666	2 376 844		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000	-	-	900 000		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton - Cédé le 17/07/2023	01/01/2000	-	-	-	-	-		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/2007	2 545	6 170 000	61 700	200 440	6 432 140		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole - 58 rue Roger Salengro	01/01/2000	-	-	-	-	-		
94250 CHARENTON Place des Marseillais 42,5 % en indivision	20/05/2003	1 831	5 382 200	-	-	5 382 200		
94220 GENTILLY 28 rue d'Arcueil	02/04/2007	7 170	24 000 000	1 917 035	165 378	26 082 413		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		22 139	58 765 983	1 978 735	912 416	61 657 134	57 336 875	48 671 625
BUREAUX PROVINCE								
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/1988	2 003	2 869 247	-	78 777	2 948 024		
44550 MONTTOIR DE BRETAGNE 71 bis et 71 ter, rue Henri Gautier	30/11/2021	10 426	14 724 001	32 086	-	14 756 087		
59000 LILLE 556-559, avenue Willy Brandt	18/10/2012	8 558	33 496 000	528 831	1 664	34 026 495		
59000 LILLE 163 bis, avenue de Bretagne	15/09/2020	6 312	19 036 500	1 586 210	6 227	20 628 937		
59223 RONCQ 2 et 2 bis, avenue de L'Europe et 2, avenue Alcide Gasperi	30/09/2021	9 354	10 110 000	717 756	1 770	10 829 525		
59110 La Madeleine - 40, allée Vauban Cédé le 22/12/2023	19/11/2014	-	-	-	-	-		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/2000	1 114	1 332 448	-	-	1 332 448		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol - 3, quai Kléber Cédé en 2022	27/01/2012	-	-	-	-	-		
69003 LYON 3, Cours Albert Thomas Cédé le 19/10/2023	08/01/1988	-	-	-	-	-		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	445	1 100 000	-	-	1 100 000		
69760 LIMONEST Lieudit "Le bois des Côtes " 304, route Nationale 6 50 % en indivision	27/01/2012	2 230	4 755 000	-	19 645	4 774 645		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		40 442	87 423 195	2 864 883	108 083	90 396 161	90 347 500	86 802 500

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	283	1 372 041	-	211 932	1 583 973		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	157	1 925 000	-	3 940	1 928 940		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	102	375 025	-	-	375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	336	507 655	-	-	507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	163	1 237 886	-	-	1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	125	653 614	-	4 240	657 854		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47 % en indivision	27/01/2012	14	987 000	-	-	987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré 50 % en indivision	27/01/2012	99	3 600 000	-	-	3 600 000		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	188	1 070 192	-	-	1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	433	1 097 633	-	-	1 097 633		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/2012	876	2 700 000	-	9 104	2 709 104		
75012 PARIS 34, rue de Reuilly	04/09/2020	1 916	18 363 790	1 348 349	-	19 712 139		
75012 PARIS 37, avenue du Général Bizot	01/01/2000	220	343 010	-	-	343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/2000	194	747 000	-	-	747 000		
75015 PARIS 349, Rue de Vaugirard 40 % en indivision	27/01/2012	121	1 280 000	-	-	1 280 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	48	378 074	-	-	378 074		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	27/01/2012	105	2 700 000	-	-	2 700 000		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	45	167 694	-	-	167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	55	379 598	-	-	379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	133	368 927	-	-	368 927		
TOTAL COMMERCES PARIS		5 613	40 254 139	1 348 349	229 216	41 831 703	66 481 875	66 042 375
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/2000	32	83 847	-	-	83 847		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	110	347 584	-	-	347 584		
91070 BONDOUFLE 6 rue du Canal	22/12/2021	6 808	10 900 000	788 594	1 770	11 690 364		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE- DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 115	3 500 000	-	-	3 500 000		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		9 065	14 831 431	788 594	1 770	15 621 795	16 380 000	16 220 000

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
COMMERCES PROVINCE								
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 232	1 372 041	-	-	1 372 041		
27000 EVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	91	137 204	-	3 240	140 444		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	439	399 416	-	5 850	405 266		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	70	144 827	-	-	144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	683	1 524 490	-	206 619	1 731 109		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	88	160 071	-	-	160 071		
33000 BORDEAUX 1, Cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	90	553 390	-	4 200	557 590		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	131	135 680	-	-	135 680		
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des sayes	27/01/2012	793	4 200 000	-	-	4 200 000		
45000 ORLÉANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	222	457 347	-	-	457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/2000	714	437 529	-	6 400	443 929		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	59	88 420	-	2 790	91 210		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	318	1 096 108	-	-	1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	59	201 233	-	-	201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	169	844 568	-	5 650	850 218		
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/2000	100	176 841	-	2 980	179 821		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	143	121 959	-	-	121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	113	137 204	-	-	137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Centre commercial d'Englos Sequedin	01/01/2000	2 403	1 547 289	-	-	1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	293	251 541	-	4 650	256 191		
60200 COMPIEGNE 26, rue de Solférino	01/01/2000	93	131 106	-	-	131 106		
64000 LESCAR 6, rue Flandres Dunkerque	30/05/1988	903	716 510	-	1 770	718 280		
64100 BAYONNE 22, Boulevard du BAB Acquis en 2022	28/12/2022	2 838	8 972 800	667 896	-	9 640 696		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	277	1 646 449	-	-	1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	118	289 653	-	3 535	293 188		
76600 LE HAVRE 26, av. René Coty Cédé le 10/07/2023	01/01/2000	-	-	-	-	-		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	745	868 959	-	-	868 959		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménage-ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	87	147 876	-	-	147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	1 683	4 421 022	-	13 756	4 434 778		
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac Acquis en 2023	17/07/2023	5 456	21 924 324	566 697	147 756	22 638 776		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		20 407	53 105 858	1 234 593	409 195	54 749 646	72 145 000	69 760 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac Cédé en 2022	30/12/2008 31/12/2009	-	-	-	-	-		
TOTAL ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE		-	-	-	-	-	-	-
ENTREPÔTS PROVINCE								
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470	-	-	838 470		
TOTAL ENTREPOTS PROVINCE		3 183	838 470	-	-	838 470	1 900 000	1 900 000
RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN-BICETRE 21, avenue Eugène Thomas 50 % en indivision	03/04/1990	2 757	5 113 456	-	13 648	5 127 104		
TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES RÉGION PARISIENNE		2 757	5 113 456	-	13 648	5 127 104	5 000 000	3 750 000
ÉCART DE RÉÉVALUATION		-	-	-	-	-5 914 528		
TOTAL GÉNÉRAL		120 906	344 973 260	9 273 401	8 098 035	356 430 168	454 186 000	437 406 750
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		120 906	344 973 260	9 273 401	8 098 035	356 430 168	452 661 000	437 406 750
IMMOBILISATIONS EN COURS								
BUREAUX PARIS								
75004 PARIS 28, boulevard de Sebastopol	27/01/2012	137	2 620	-	-	2 620		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	1 240	-	-	1 240		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/2000	466	9 593	-	-	9 593		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 217	-	-	1 217		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/2012	668	58 764	-	-	58 764		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision	30/09/2005	3 158	37 956,71	-	-	37 957		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	9 621	-	-	9 621		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/2001	1 580	109 403	-	-	109 403		
75016 PARIS 4, rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	19 980	-	-	19 980		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	360	63 083	-	-	63 083		
TOTAL BUREAUX PARIS		8 474	313 476	-	-	313 476	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	30 424	-	-	30 424		
94250 CHARENTON Place des Marseillais 42,5 % en indivision	20/05/2003	1 831	5 492	-	-	5 492		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		2 031	35 916	-	-	35 916	-	-
BUREAUX PROVINCE								
59000 LILLE 163 bis, avenue de Bretagne	15/09/2020	6 312	12 412	-	-	12 412		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		6 312	12 412	-	-	12 412	-	-
COMMERCES PARIS								
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	163	8 460	-	-	8 460		
75012 PARIS 34, rue de Reuilly	04/09/2020	1 916	8 580	-	-	8 580		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	27/01/2012	105	16 261	-	-	16 261		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	55	422	-	-	422		
TOTAL COMMERCES PARIS		2 239	33 724	-	-	33 724	-	-
COMMERCES PROVINCE								
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des sayes	27/01/2012	793	5 137	-	-	5 137		
45000 ORLÉANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	222	937	-	-	937		
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/2000	100	1 595	-	-	1 595		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	143	236 230	-	-	236 230		
64000 LESCAR 6, rue Flandres Dunkerque	30/05/1988	903	4 740	-	-	4 740		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	745	6 360	-	-	6 360		
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac Acquis en 2023	17/07/2023	5 456	6 713	-	-	6 713		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		8 361	261 712	-	-	261 712	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS		27 417	657 241	-	-	657 241		
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		27 417	657 241	-	-	657 241		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
CAMPING PROVINCE								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	15/06/2017	373 902	23 299 990	-	-	23 299 990	24 474 985	25 636 368
Côte de Nacre - ST AUBIN SUR MER (14) 17, rue du Général Moulton								
Douce Quiétude - ST RAPHAËL (83) 3435, bd Jacques Baudino								
Le Col Vert - VIEILLE SAINT-GIRONS (40) 1548, route de l'Etang								
Plein Air des Chênes - CLAPIERS (34) - Avenue Georges Frêche								
Hervé Vagues - VENDRES PLAGE (34) Chemin des Montilles								
Soustons - NICOT LES PINS (40) 63, avenue 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								
La Grande Dague - ATUR (24) La Grande Dague								
Camping Château des Marais MUIDES DUR LOIRE (41) 27/29 Rue de Chambord								
Camping Sequoia - SAINT JUST LUZAC (17) - La Prise des Auneaux								
Camping La Dragonnière - VIAS (34) 2024, chemin de Vias a Portigranes								
Camping Soleil Vivarais SAMPZON (07) - Route du Rocher								
Camping de l 'anse du brick MAUPERTUS-SUR-MER (50) 18 Anse du brick								
Camping la Ribeyre - MUROL (63) - Jassat								
Camping Escale Saint Gilles BENODET (29) - Cor de la mer								
9,31 % en indivision (63 509,98 m²)								
TOTAL CAMPINGS PROVINCE		373 902	23 299 990	-	-	23 299 990	24 474 985	25 636 368
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		373 902	23 299 990	-	-	23 299 990	24 474 985	25 636 368

⁽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 63 509,98 m² correspond à la surface exploitée du camping detenue par France INVESTIPIERRE. La surface totale terrain est de 4 016 133 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 mètres existants

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024 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 2024;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais;
- Nomination de quatre membres du Conseil de Surveillance;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 2 – « Objet » des statuts;
- Modification de l'article 18 – 1 – « Conseil de surveillance – Nomination » des statuts;
- Suppression de l'article 18 – 2 – « Conseil de surveillance - Dispositions transitoires » des statuts et modification corrélative de la numérotation;
- Modification de l'article 18- 3 « Organisation » des statuts;
- Modification de l'article 20 – « Assemblées Générales » des statuts;
- Modification de l'article 21 - « Assemblées Générales Ordinaires » des statuts;
- Modification de l'article 22 - « Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts;
- Modification de l'article 23 – « Consultation par correspondance »;
- Pouvoir pour formalités.

PROJETS DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2024 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2024.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 Ordinaire, 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 Ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2024	24 892 219,24 €
Majoré du report à nouveau	20 722 845,41 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	45 615 064,65 €
Affecté comme suit :	
DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2024	- 21 961 875,60 €
Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	23 653 189,05 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 13,02 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 2024	2 ^e trim 2024	3 ^e trim 2024	4 ^e trim 2024
Pour un trimestre entier	3,27 €	3,25 €	3,25 €	3,25 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur comptable 369 107 237,27 €
soit 218,82 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur de réalisation 451 814 831,86 €
soit 267,86 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur de reconstitution 536 394 061,40 €
soit 318,00 € par part

NEUVIÈME 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 0 €.
- le montant à régulariser sur les distributions des porteurs de parts personnes morales non-résidentes s'élève 0 €

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, dans le cadre des refinancements, des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

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

Il y a cette année 2025, 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 2027**.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

- Véronique AKOUN (en renouvellement)
- Christophe COUTURIER (en renouvellement)
- Xavier DECROCQ (en renouvellement)
- Alexandra LAFON (en renouvellement)
- Michelle BAUDRY-AUBOURG
- Laetitia BIZOUARD

- Philippe CABANIER
- Henry DE GANAY
- Christian DESMAREST
- Jean-Marc ETIENNE
- Joffrey FEVRE
- Christian LEFEVRE
- Jacques MORILLON
- Patrick WASSE
- SCI AAAZ Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC
- SCI BEAUGAILLARD représentée par Monsieur Thierry OUDIN
- SC REGLISSE Représentée par Thierry OUDIN

Ces quatre candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de 2027.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire 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.



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - FRANCE INVESTIPIERRE

11^{ème} résolution - 4 postes à pourvoir – 17 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge ⁽¹⁾	Nombre de parts ⁽²⁾	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM ⁽³⁾	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
Véronique AKOUN	57	257	Renouvellement	1	Consultante en finance Membre de l'IFA (institut français des administrateurs)
Christophe COUTURIER	61	308	Renouvellement	2	Directeur générale ECOFI INVESTISSEMENT Directeur général BTP CAPITAL INVESTISSEMENT
Xavier DECROCQ	61	395	Renouvellement	4	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprise Membre du conseil de 5 SCPI
Alexandra LAFON	43	530	Renouvellement	2	Employée de jeux
Michelle BAUDRY-AUBOURG	50	199	Nouveau	N/A	Technicienne de recherche Chimie/électrochimie
Laetitia BIZOUARD	42	750	Nouveau	1	Ostéopathe et enseignante Gestionnaire de foncière familiale
Philippe CABANIER	53	108	Nouveau	10	Directeur financier - investisseur
Henry DE GANAY	68	482	Nouveau	1	Directeur juridique de ACPR (jusqu'en 2022) Retraité de la banque de France depuis février 2022
Christian DESMAREST	63	270	Nouveau	5	Ingénieur marketing chez Schneider Electric à la retraite Bailleur privé d'un logement locatif Investisseur privé gestionnaire d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans
Jean-Marc ETIENNE	68	200	Nouveau	2	Dirigeant de société Investisseur et bailleur privé
Joffrey FEVRE	29	188	Nouveau	N/A	Responsable d'équipe - Banque de France Consultant finance, RSM (cabinet de conseil) Consolideur, société générale
Christian LEFEVRE	74	180	Nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP PARIBAS Ingénieur financier Cardif assurance vie Chargé de cours Centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
Jacques MORILLON	60	518	Nouveau	11	Ingénieur, investisseur immobilier et bailleur privé
Patrick WASSE	61	1304	Nouveau	6	Chargé des engagements Société Générale de Services
SCI AAAZ Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC	-	110	Nouveau	2	Propriété et gestion d'immeubles
SCI BEAUGAILLARD représentée par Monsieur Thierry OUDIN	-	200	Nouveau	1	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
SC REGLISSE Représentée par Thierry OUDIN	-	581	Nouveau	1	Acquisition, gestion et propriété de participations, prise d'intérêt dans toutes sociétés. Propriété, administration et exploitation par voie de location ou autrement de tous immeubles

⁽¹⁾ À la date de l'assemblée générale.
⁽²⁾ Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2025 par le candidat.
⁽³⁾ 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.

PROJETS DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, décide de modifier l'article 2 - « objet » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 2 – OBJET

La Société a pour objet, *conformément à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier*; l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, *directement ou indirectement*, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut *procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

Elle peut *procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

À titre accessoire, elle peut *acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.*

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, *directement ou indirectement*, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, *cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.*

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 18 – 1 – « Conseil de surveillance – Nomination » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« 1. NOMINATION

Sous-réserve du paragraphe 3 ci-dessous :

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire ; toutefois, en cas de carence de candidature, le nombre de membres du conseil pourra temporairement être inférieur à sept, sans descendre au-dessous de trois.

Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de 3 ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée Annuelle.

Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum, et devra conserver au minimum cent parts pendant toute la durée de son mandat.

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion propose aux associés de voter sur une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Pour le cas où le nombre des membres du Conseil deviendrait inférieur à *sept* trois, l'assemblée générale devrait être convoquée pour le compléter.

Lorsque la Société de gestion néglige de convoquer l'Assemblée tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues à l'alinéa 11 ci-dessus.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président et de Vice-président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président ou un Vice-président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président ou de Vice-président, selon le cas.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président ou le Vice-président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels. Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle. »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, décide de supprimer l'article 18 – 2 – « Conseil de surveillance - Dispositions transitoires ». Consécutivement à la suppression de cet article, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de la modification corrélative de la numérotation de l'article 18 des statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, décide modifier l'article 18-3 « Conseil de surveillance - Organisation » comme suit :

Nouvelle rédaction

« 3. ORGANISATION

Sous-réserve du paragraphe 2 ci-dessus, le Le Conseil de Surveillance élit à la majorité absolue des membres présents et représentés un Président ainsi qu'un Vice-Président qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance ou pour une durée inférieure déterminée par le Conseil de surveillance.

Si la majorité absolue n'est pas atteinte, ils sont élus au second tour à la majorité des présents et représentés.

En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI, ou le plus âgé en cas d'égalité des parts (dans le cas d'une personne morale, c'est l'âge du représentant déclaré dans l'acte de candidature au conseil de surveillance qui est pris en compte, ou du représentant légal de la personne morale à défaut de déclaration).

En cas d'absence du Président, le Conseil est présidé par le Vice-Président. Si ce dernier est absent, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, par courrier simple, soit du Président ou de la moitié des membres en fonction, soit de la société de gestion, au moins deux fois par an à l'initiative de cette dernière. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent tenir leurs réunions par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective dans les conditions arrêtées dans un règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, ou donner même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de trois de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire ou à défaut par deux membres du Conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la société de gestion.

Les membres sont tenus à la confidentialité des débats. Ils s'interdisent d'utiliser tant pour eux-mêmes que pour leurs alliés et affiliés, toute information portée à leur seule connaissance.

Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 20 – « Assemblées Générales » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 20 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation, dans le département du siège social ou dans les départements limitrophes. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts ou pour toutes autres décisions que ceux-ci lui attribuent ou encore prévues par la réglementation en vigueur et d'« ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation.

~~Pour le calcul du quorum,~~ La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Tout associé peut également, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées règlementairement et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, établis conformément à la réglementation, qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante ~~se tenant sur première convocation~~.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 21 - « Assemblées Générales Ordinaires » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction :

« Article 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace-le ou les Commissaires aux Comptes ainsi que les membres du Conseil de Surveillance. Elle fixe la rémunération de ces derniers.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

~~Elle approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société.~~

Elle nomme, révoque et pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

Elle statue sur les conventions entre la SCPI et la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 22 - « Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction :

« Article 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.

Elle statue sur les mesures prévues par l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- Fixer les modalités de l'augmentation et de la réduction du capital,
- Constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social.~~

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 23 - « Consultation par correspondance » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés sous réserve que la participation des associés respecte les conditions ~~de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée.~~

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. »

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

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

Glossaire

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir 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 cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

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 des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

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. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut

varier en fonction de la situation fiscale et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé 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.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES

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

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

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

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 « ASPIM » (TOF)

Le 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 loué. 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 HT.

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

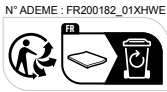


Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture
17, boulevard Gambetta - Grenoble (38)

Crédits photographiques
Meero – DR BNP Paribas Real Estate – Frédérique TOULET –
lbreakstock/stock.adobe.com – Jeff/stock.adobe.com –
Onchira/stock.adobe.com – Pixels Hunter/stock.adobe.com –
Saran/stock.adobe.com – Taslima/stock.adobe.com –
TensorSpark/stock.adobe.com – Wang/stock.adobe.com –
Zhu Difeng/stock.adobe.com – August_0802/Shutterstock.
com – Asharkyu/Shutterstock.com – Fotoali/Shutterstock.com –
Jamestehart/Shutterstock.com – Leungchopan/Shutterstock.com

Création et mise en page
Tintabule – Avril 2025



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change