

FRANCE INVESTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2019

INVESTMENT
MANAGEMENT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

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

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



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATRE
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur
du Fund Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Cyril de FRANQUEVILLE
Membre du directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Vice-président

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

Membres

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

LA SCPI

FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

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

Capital social : 257 233 950 euros

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

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

Visa AMF : SCPI n° 12-24 en date du 26 octobre 2012 - Note d'information mise à jour en août 2015

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Patrick KONTZ
40600 BISCARROSSE

Vice-président

- Marie-France VUILLIER
75003 PARIS

Membres

- Véronique AKOUN
75017 PARIS
- Jean-Luc BRONSART
44250 SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
- François FERRUS
75116 PARIS
- Hubert MARTINIER
73000 CHAMBÉRY
- SCI ALLIANZ INVEST PIERRE,
représentée par Jean-Pierre QUATRHOMME
92076 PARIS LA DÉFENSE
- SCI AVIP SCPI Sélection,
représentée par Pierre-Yves BOULVERT
92076 PARIS LA DÉFENSE
- CARDIF Assurance Vie,
représentée par Nathalie ROBIN
92000 NANTERRE
- LZ OBSERVATOIRE,
représentée par Christophe COUTURIER
75002 PARIS
- Société Anonyme de Consolidation
des Retraites de l'Assurance (SACRA),
représentée par Stève BAUMANN
75009 PARIS
- SPIRICA,
représentée par Daniel COLLIGNON
75015 PARIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

- Didier KLING
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

DÉPOSITAIRE

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

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

- Crédit Foncier Expertise
jusqu'au 31 décembre 2019
19, rue des Capucines
75001 PARIS
- Cushman & Wakefield
à partir du 1^{er} janvier 2020
Opus 12
77, esplanade du Général de Gaulle
92800 PUTEAUX

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION _____	2
ÉDITORIAL _____	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 _____	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 SEPTEMBRE 2020 _____	52
GLOSSAIRE _____	57



Éditorial

Par Dimitri Boyer,
Fund Manager
de la SCPI France Investipierre



La crise sanitaire liée à la Covid-19 a créé un choc sans précédent dans l'environnement économique encore en vigueur il y a quelques mois. Pour faire face à ces événements d'ampleur mondiale, l'immobilier en général et la pierre-papier en particulier disposent néanmoins d'un certain nombre d'arguments, dans une période toujours marquée par l'érosion du rendement des placements sans risque et par un accès au crédit encore aisé et à moindre coût.

La facilité d'investissement immobilier dans des fonds collectifs, possible à partir de quelques centaines d'euros, la forte mutualisation du risque locatif, qui se lit dans la résilience des rendements, sont autant de caractéristiques recherchées par les particuliers dans le cadre de leur stratégie patrimoniale, en particulier dans ces temps troublés.

France Investipierre présente le profil d'une valeur refuge : la diversité typologique et locative (près de 180 locataires), la part importante du patrimoine détenu à Paris intra-muros (plus de 40%), la résilience de la distribution (+ 5,8% en 2019 par rapport à 2018) et le niveau de réserves confortable (près de 12 mois de distribution) sont des indicateurs sécurisants pour les investisseurs.

Ces atouts indiscutables ont trouvé leur écho dans l'évolution du prix d'exécution sur l'exercice 2019. Le prix de la part sur le marché secondaire a crû de 23% entre la fin 2018 et la fin 2019 permettant d'éliminer la décote historique par rapport à la valeur de réalisation. Votre SCPI, par ailleurs, a été récompensée par deux nouveaux prix décernés par la presse spécialisée, attestant ainsi de la pertinence de sa stratégie au sein d'un environnement toujours plus concurrentiel.



« La politique active de rotation du patrimoine se poursuivra en 2020, afin d'assurer la pérennité de la performance sur le long terme. »

Les années qui viennent seront exigeantes. Les modes de travail se diversifient, les utilisateurs expriment des besoins plus nombreux en termes de services, les relations traditionnelles bailleur/preneur évoluent. Les tendances de fond déjà en cours avant la crise (flexibilité des espaces de travail, prise en compte des enjeux environnementaux ...) devraient encore s'accroître dans les prochains mois. Nous poursuivons la politique de rationalisation et de renouvellement du patrimoine. Elle s'est notamment matérialisée par la cession de 12 immeubles en 2019. Nous conserverons le niveau d'exigence élevé qui est le nôtre dans le réemploi des fonds et la sélection des opportunités d'investissement. Plusieurs dossiers sont ainsi sous exclusivité à fin 2019 avec une réalisation espérée pour 2020. L'activité de gestion d'actifs, enfin, prend une part de plus en plus prépondérante dans la performance d'un portefeuille immobilier. Les bonnes conditions de vente de l'immeuble à Lyon/Vaise, après renégociations locatives et réalisation de travaux de revalorisation, illustrent parfaitement l'importance du travail des actifs menés par les équipes.

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale des immeubles.....	486,69	288,53€
Valeur de réalisation.....	504,95	299,35€
Valeur de reconstitution.....	596,84	353,83€

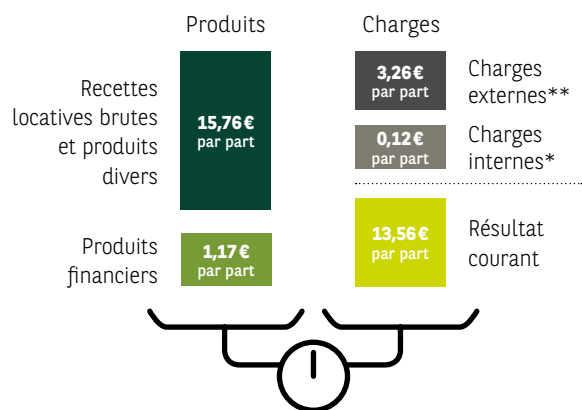
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle.....	12,70€/part
Distribution complémentaire.....	-
Report à nouveau cumulé.....	12,91€/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges.....	9 856 471€
Nombre de parts échangées.....	34 585
Prix moyen net vendeur.....	285€
Prix moyen acheteur.....	313€
Confrontations.....	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

FICHE D'IDENTITÉ

NOM FRANCE INVESTIPIERRE
TYPE Immeubles d'entreprises diversifiés France entière
NOMBRE DE PARTS 1 686 780
CAPITAL 257 233 950€
NOMBRE D'ASSOCIÉS 13 420

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

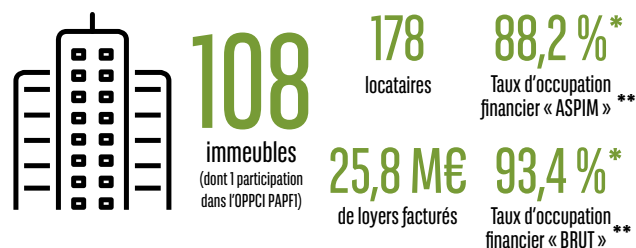
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
10,39 %	6,76 %	4,06 %	22,96 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent);
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acquéreur de l'année 2019;
- **La variation du prix moyen de la part 2019 / 2018** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

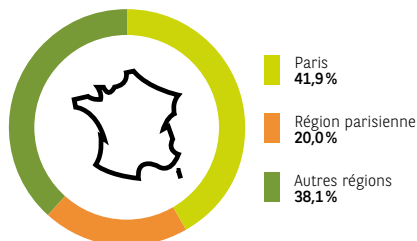


* Moyenne annuelle 2019.

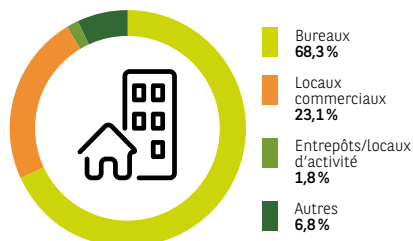
** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

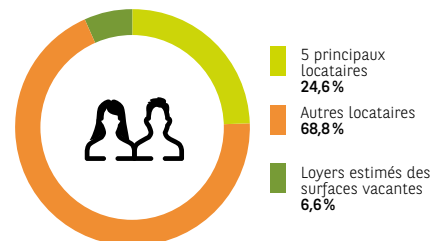
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

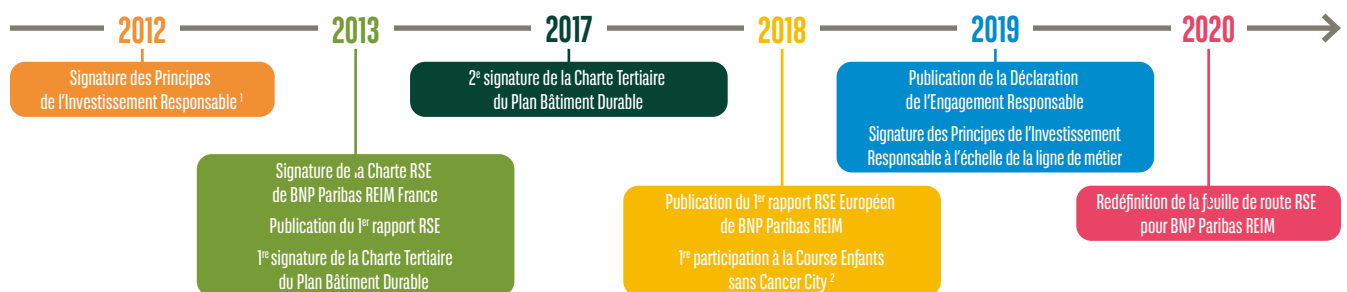
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI)¹. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence.

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 55% des actifs de France Investipierrre sont dans le panel RSE³ de BNP Paribas REIM France.



88 %
des actifs ont des toitures terrasses sécurisées⁴



38 %
des sites sont équipés pour le tri sélectif⁴



25 %
des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)⁴



25 %
des actifs disposent de places de vélos⁴



0 %
des actifs sont identifiés comme pollués⁴



Accès PMR⁴

25 %
EN NIVEAU 3
(accessibilité totale)

19 %
EN NIVEAU 2
(accessibilité partielle)

38 %
EN NIVEAU 1
(accessibilité partielle)

19 %
EN NIVEAU 0
(pas d'accessibilité)

¹ Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

² Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la « Course Enfants sans Cancer City » organisée par « Imagine for Margo ». Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (<https://imagineformargo.org/>).

³ Panel RSE : sélection des 252 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

⁴ Indicateurs exprimés en % du nombre d'actifs.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1%, dans un environnement économique international marqué par les tensions commerciales. En France, la croissance économique s'est montrée plus résiliente en 2019 (+1,3%) que celle de ses principaux partenaires européens.

Pour 2020, une contraction importante du PIB, en France et en Europe, est désormais attendue suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par les gouvernements français et européens et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normale le plus rapide possible.

L'Île-de-France reste portée par le secteur tertiaire qui a contribué à la bonne résistance de l'emploi régional au cours de l'année 2019 (82 000 emplois créés en 2019). Suite au ralentissement économique attendu du fait de la pandémie de Covid-19, le solde de créations d'emplois devrait être négatif pour 2020.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

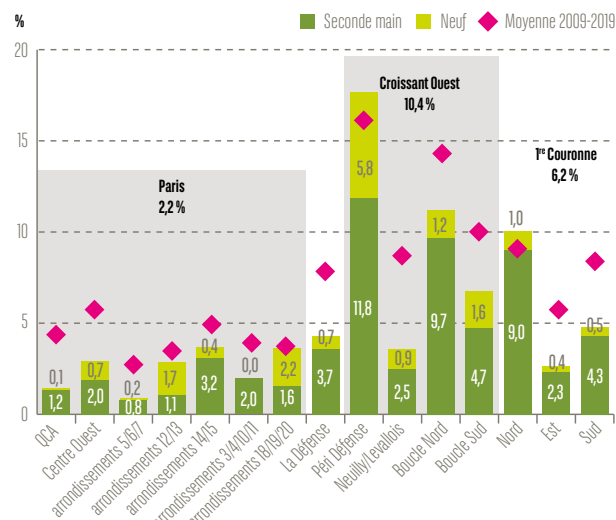
Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin.

Avec 2 316 500 m² de volumes placés en 2019, le marché des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10% par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200 m²).

De manière générale, le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs géographiques. On note tout de même de belles progressions, notamment celles de la 1^{re} Couronne Nord (+79%), et des Boucles Sud (+48%) et Nord (+24%). Il s'agit globalement de secteurs qui profitent du début de report des utilisateurs parisiens vers la périphérie. La Défense finit également l'année en légère progression (+8% sur un an). Faute d'offre disponible, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris affiche une baisse de 13% de la demande placée sur un an (407 000 m²). Il reste tout de même proche de sa moyenne décennale et représente 18% du volume global des transactions sur l'année 2019.

Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5,0% en Île-de-France fin 2019, mais certaines disparités persistent entre les différents marchés.

Taux de vacance des bureaux en Île-de-France à fin 2019



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France. Si en 2019 la demande placée a été contrainte par le manque d'offre, le taux de vacance a continué de se contracter pour atteindre 1,3%. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris.

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif. Ce modèle fait intervenir un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2019, la demande placée pour du coworking s'est établie à près de 180 000 m² sur l'ensemble de l'Île-de-France (+38% sur un an) et s'exporte désormais au-delà du seul QCA de Paris. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec 1 938 800 m² commercialisés en 2019, le marché des bureaux en régions* finit l'année sur une nouvelle augmentation de 8%.

Lyon domine le classement avec un nouveau volume record. Une

autre ville a connu une année exceptionnelle en 2019 : il s'agit de **Bordeaux** qui dépasse pour la première fois la barre des 200 000 m² placés, ce qui lui permet de se hisser sur la 3^e marche du podium. Elle ne parvient néanmoins pas à inquiéter **Lille**, qui conforte sa 2^e place. Au pied du podium, on retrouve **Aix/Marseille** qui a connu une très bonne année 2019. Enfin, si **Nantes** et **Toulouse** présentent un volume quasi similaire, leur trajectoire est bien distincte. **Toulouse** est en baisse significative après une année 2018 record, tandis que **Nantes** enregistre sa meilleure performance.

À noter : **Rennes** et **Montpellier** se rapprochent considérablement du top 6 historique.

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

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce en France a atteint 534 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2019 (+2,6% par rapport à 2018). Les secteurs qui ont le mieux performé sont une fois de plus les magasins alimentaires spécialisés (notamment le bio) et la restauration (particulièrement les fast-food). À l'inverse, l'habillement continue à voir son chiffre d'affaires reculer en 2019.

Si la part du e-commerce dans la totalité du commerce de détail reste encore faible (près de 9%), le e-commerce continue de progresser en France. Le chiffre d'affaires du e-commerce a augmenté de 12% en 2019, pour atteindre 103,4 milliards d'euros.

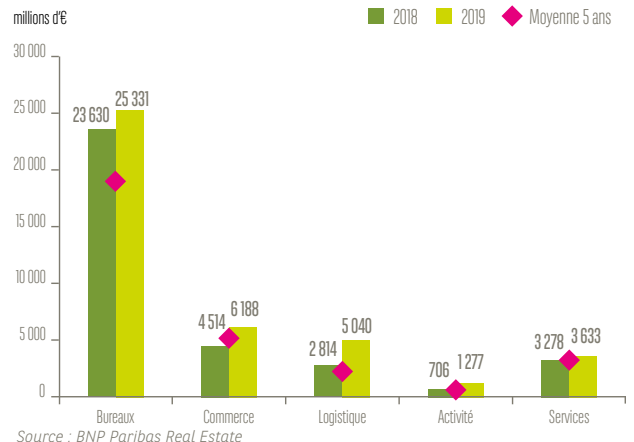
En 2019, 6,2 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une hausse de 38% par rapport à 2018. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes. On note par exemple la vente emblématique du 1^{er} magasin vitrine de la marque Nike sur les Champs-Élysées pour plus de 600 millions d'euros ou encore le portefeuille Leonardo, avenue Montaigne, pour 250 millions d'euros.

Au sujet des taux de rendement, les actifs «Prime» parisiens affichent des taux record proches de 2,50% (voire moins pour certains actifs présentant d'importants potentiels de création de valeur).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Un contexte économique résistant de 2019 et des taux financiers très bas ont poussé les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Ainsi le marché a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

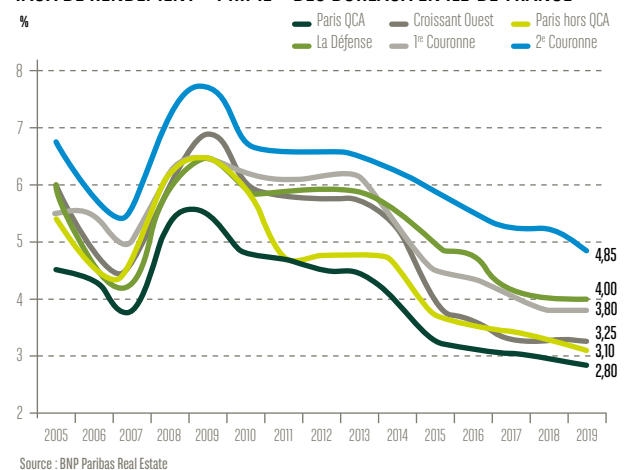


Source : BNP Paribas Real Estate

Cette année, le marché des Bureaux concentre un peu plus de 60% des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en Bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui y ont investi plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Ainsi, c'est le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1^{res} et 2^{es} couronnes affichent également des croissances positives. Les Régions n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais très dynamique.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux «prime» poursuivre leur compression. Ainsi, le taux «prime» Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3%. En Régions, le taux «prime» se comprime à 3,5% dans le marché lyonnais.

TAUX DE RENDEMENT «PRIME» DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

CESSIONS

En 2019, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs ne contribuant plus à la génération pérenne des revenus locatifs et au soutien de son taux d'occupation financier (obsolescence technique, dégradation de l'environnement locatif, ...).

Douze actifs ont été ainsi cédés par la SCPI France Investipierre pour un prix total de vente de près de 45 M€, à comparer à une valeur d'expertise d'environ 36 M€ au 31 décembre 2018 (soit +25%). Cette différence, importante, est principalement liée à l'actif de la rue Descombes à Paris 17^e. L'immeuble, alors vacant, a fait assez vite l'objet d'une marque d'intérêt à l'acquisition de la part d'un futur utilisateur, ce qui, nous le savions, constituait la meilleure stratégie de valorisation pour cet actif.

La plus-value nette comptable générée par ces ventes s'élève à 16,5 M€, soit environ 10 € par part.

La liste des cessions est reprise dans le tableau ci-dessous. L'actif parisien et les plateaux dans la tour Franklin à La Défense mis à part, elles concernent toutes des actifs ou des lots de copropriété dans des actifs soit devenus obsolètes, soit positionnés dans un marché locatif étroit.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de cession
Tour Mercure av. Albert 1 ^{er} - DIJON (21)	1 499	Bureaux	0,4	31/01/19
130, rue du 8 mai 1945 NANTERRE (92)	928	Bureaux	0,3	08/03/19
31, bd de la Paix ST-GERMAIN-EN-LAYE (78)	1 156	Bureaux	1,3	27/03/19
27-29, rue des Compagnons - ZAC Folie Couvrechef - CAEN (14)	1 829	Bureaux	1,5	16/04/19
6-12, bd de la Muette GARGES-LES-GONESSE (95)	764	Entrepôt	0,6	15/05/19
67, bd Charles de Gaulle PETIT-QUEVILLY (76)	664	Bureaux	0,6	19/06/19
9, rue Descombes PARIS (75017)	1 307	Bureaux	16,5	28/06/19
43, av. de l'Europe VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)	1 272	Bureaux	3,0	16/07/19
Tour Franklin - 20 ^e étage - LA DÉFENSE (92)	581	Bureaux	8,3	30/09/19
Tour Franklin - 18 ^e étage - LA DÉFENSE (92)	2 647	Bureaux	8,3	30/09/19
Bât. A - 1bis, rue du Petit Clamart - VÉLIZY- VILLACOUBLAY (78)	2 378	Bureaux	3,0	23/10/19
40, av. Victor Hugo BOIS-GUILLAUME (76)	542	Bureaux	0,7	20/11/19
TOTAL	15 567		44,5	

Par ailleurs, votre SCPI a cédé, le 10 janvier 2020, l'immeuble de bureaux situé à Lyon 9^e, quai Paul Sedallian (détenu en indivision à 65% par France Investipierre). Pour rappel, le bail du mono-locataire avait pu être renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2018 pour une durée ferme de 9 ans, permettant une valorisation optimale de cet actif. Le prix de cession s'élève à 38,5 M€ net vendeur pour la quote-part de détention détenue par France Investipierre.

ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2019, votre SCPI France Investipierre n'a pas réalisé de nouveaux investissements.

En revanche, l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1), spécialisé dans l'hôtellerie de plein air, dans lequel votre SCPI détient une participation, a poursuivi sa croissance en procédant à l'acquisition de 5 nouveaux actifs en 2019 pour un volume d'investissement total d'environ 76 M€ acte en main (AEM). Le patrimoine de l'OPPCI PAPF1 se compose désormais de 14 actifs au 31 décembre 2019, représentant une valorisation globale proche de 170 M€ hors droits.

Pour rappel, votre SCPI a renforcé sa participation dans l'OPPCI PAPF1 fin 2018 à hauteur de 13 M€ après une première participation minoritaire à hauteur de 10 M€ en 2017. La quote-part de détention de France Investipierre au capital de PAPF1 se situe à 15,6% au 31 décembre 2019. Cette participation devrait continuer à être diluée dans les prochains mois étant donné le plan d'investissement prévisionnel important de l'OPPCI PAPF1.

À la date de rédaction du présent rapport, votre SCPI a signé une promesse d'achat sur les murs d'un supermarché dans le 12^e arrondissement à Paris, pour un montant acte en main de 19,7 M€. Le preneur a signé un bail de 9 ans fermes. Deux autres dossiers sont sous exclusivité. Il s'agit d'une part d'un immeuble de bureaux récent situé à Lille, pour un montant de 20,6 M€, et d'autre part d'un projet de bureaux à Bordeaux pour un montant de 23,4 M€. Les réalisations de ces projets d'investissement devraient intervenir au cours de l'exercice 2020. Elles permettraient un réemploi très intéressant des fonds disponibles de France Investipierre résultant des cessions.



Sandaya Alicourts - Pierrefitte-sur-Sauldre (41)



Sandaya Littoral - Talmont-Saint-Hilaire (85)



Sandaya Orée du Bois - Les Mathes (17)

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

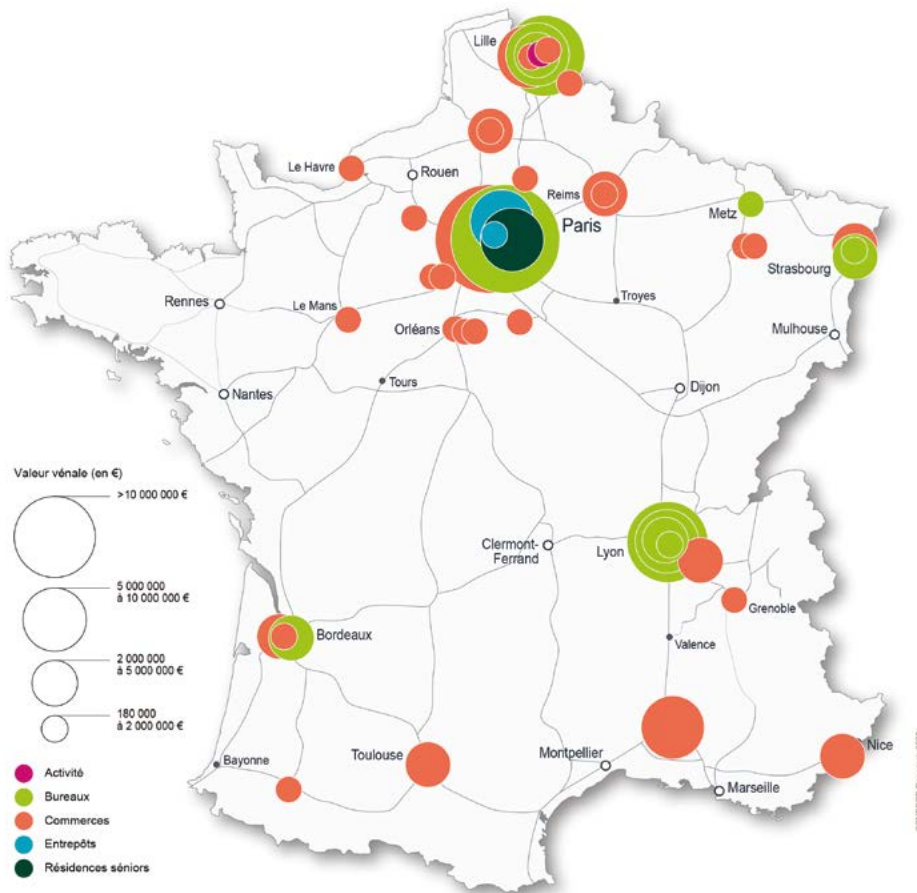
Le patrimoine de la SCPI, détenu directement et indirectement, est principalement concentré sur l'immobilier de bureaux. Cette dernière classe d'actifs représente 68% de la valeur vénale de votre SCPI. Les commerces se positionnent à 23%, et les entrepôts et locaux d'activité à près de 2%.

La catégorie «Autres» est composée d'un EHPAD situé en Île-de-France et des 14 actifs d'hôtellerie de plein air détenus indirectement via la participation de France Investipierre dans l'OPPCI PAFP1. Elle représente environ 7% de la valeur vénale de votre SCPI.

Paris et la région parisienne continuent de représenter la majorité du patrimoine (plus de 60%).

	Bureaux	Commerces	Entrepôts & Locaux d'activité	Autres	TOTAL
Paris	30,8%	11,1%	-	-	41,9%
Région parisienne	15,7%	1,5%	1,4%	1,4%	20,0%
Autres régions	21,8%	10,5%	0,4%	5,4%	38,1%
TOTAL	68,3%	23,1%	1,8%	6,8%	100,0%

RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



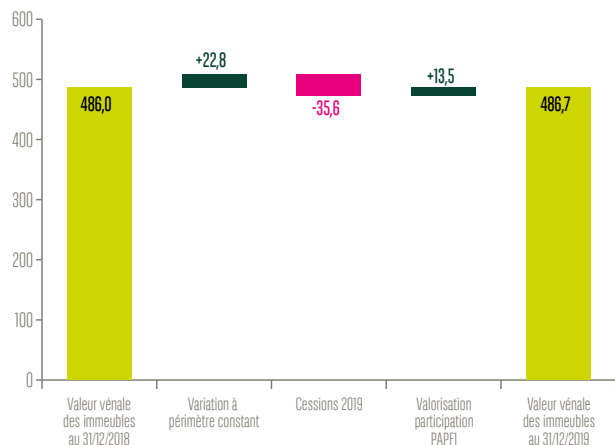
LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 486,7 M€ au 31 décembre 2019, contre 486,0 M€ au 31 décembre 2018.

La progression de 0,7 M€ en 2019 s'explique par les événements et effets suivants :

- +22,8 M€ de création de valeur à périmètre constant ;
- -35,6 M€ (valeurs au 31 décembre 2018) de cessions ;
- +13,5 M€ au titre du renforcement de la participation de votre SCPI dans l'OPPCI PAFP1, opéré fin 2018 mais qui est effectif depuis janvier 2019.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2018 ET 2019 (M€)



La valeur vénale des immeubles détenus en direct progresse de 5,2% à périmètre constant. Le phénomène de contraction des taux de rendement s'est ainsi poursuivi cette année et notamment pour les actifs de bureaux situés dans les localisations les plus favorables.

Les évolutions sont toutefois contrastées par type d'actifs et par secteur géographique (hors participation) :

Segments	Poids	Nombres d'actifs *	Variation
Bureaux à Paris	32,5%	24	+9,6%
Bureaux région parisienne	16,6%	17	-1,1%
Bureaux autres régions	23,1%	11	+5,9%
BUREAUX	72,2%	52	+5,8%
COMMERCES	24,4%	51	+4,0%
AUTRES	3,4%	4	+2,0%
TOTAL	100,0%	107	+5,2%

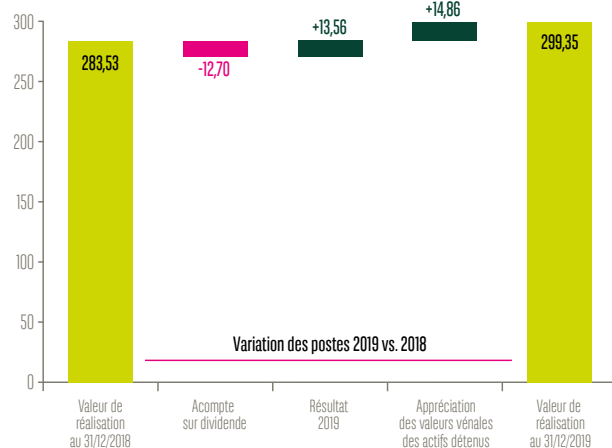
* Immeubles détenus en direct à périmètre constant.

La valorisation a été significative pour certains actifs comme celui du Général Camou à Paris 7^e ou ONIX à Lille (59), en lien avec la baisse des taux de rendement retenus par l'expert, du fait de la qualité de leur localisation au sein de leur environnement respectif.

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

	31/12/2018		31/12/2019		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	478,3	283,53	504,9	299,35	15,82	5,6
Valeur de reconstitution	567,8	336,59	596,8	353,83	17,24	5,1

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ENTRE 2018 ET 2019 (€/PART)



556-559, avenue Willy Brandt – Lille (59)

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

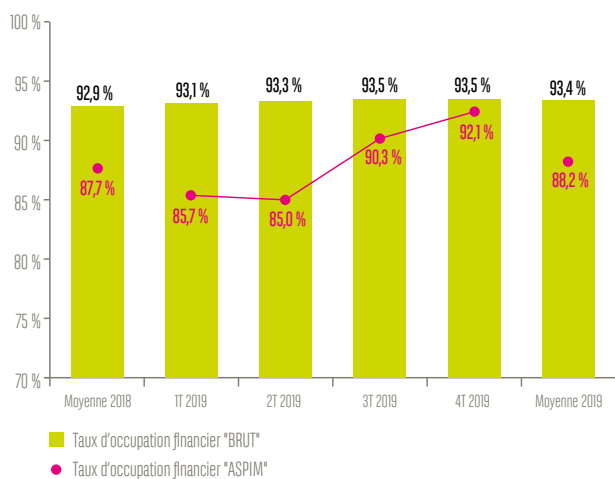
Le taux d'occupation financier «ASPIM» moyen sur l'année 2019 s'est établi à 88,2%, soit une légère hausse par rapport à 2018 (87,7%).

La part des locaux sous franchises de loyer est restée stable en 2019 à 5,2%. En revanche, les variations ont été significatives au cours de l'année avec une diminution notable depuis le 3^e trimestre 2019. Pour rappel, cette évolution s'explique principalement par la situation de l'immeuble à Lyon/Vaise. Dans le cadre de la renégociation locative menée avec son locataire, une franchise de loyer lui a été accordée en contrepartie d'une durée ferme du bail de 9 ans. Ces mesures d'accompagnement ont pris fin au 30 juin 2019. Pour mémoire, cet actif a depuis été cédé le 10 janvier 2020.

Le taux d'occupation brut s'est élevé à 93,4% en moyenne en 2019, en légère progression par rapport à 2018 (92,9%).

	Moyenne 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne 2019
TOF BRUT	92,9%	93,1%	93,3%	93,5%	93,5%	93,4%
TOF «ASPIM»	87,7%	85,7%	85,0%	90,3%	92,1%	88,2%
Locaux loués en franchise de loyer	5,2%	7,5%	8,3%	3,2%	1,4%	5,2%
LOCAUX VACANTS	7,1%	6,9%	6,7%	6,5%	6,5%	6,6%
En travaux ou sous promesse de vente	0,5%	1,1%	3,3%	1,0%	1,0%	1,7%
Locaux disponibles à la location	6,6%	5,7%	3,4%	5,5%	5,5%	4,9%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2019

Les congés ayant pris effet en 2019 représentent un total de 1,2 M€ de loyer annuel, soit un montant relativement stable par rapport à 2018 (1,1 M€).

La principale libération concerne Prosodie, le locataire principal du 148-156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92), dont une partie des surfaces a pu être relouée (dès 2019 pour le rez-de-chaussée de 205 m², avec une prise d'effet en 2020 pour le R+6 de 713 m²). Seul le R+1 (988 m²) demeure en cours de commercialisation.

Les locaux libérés par Alter&Go à Paris 12^e et par le Ministère de l'écologie à Bordeaux ont également pu être immédiatement commercialisés au cours de l'année (cf. principales locations de 2019).

Enfin, l'entrepôt à Rosny-sous-Bois a fait l'objet d'une promesse de vente, signée le 24 janvier 2020, avec une réitération initialement prévue à la fin du 1^{er} trimestre 2020 et décalée au 2^e trimestre 2020.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	1 906	Bureaux	PROSODIE
Zac De La Garenne ROSNY-SOUS-BOIS (93)	1 615	Entrepôt/ locaux d'activité	CR DESIGN
94, bd de Sébastopol PARIS (75003)	207	Commerce	LOGIRAMA SAS
47, bd Diderot PARIS (75012)	152	Bureaux	ALTER&GO
38, rue Charles Domercq BORDEAUX (33)	465	Bureaux	MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE
Autres (6 locataires)	714	-	-
TOTAL	5 059	1,2 M€ de loyers, soit 4,2% des loyers de la SCPI	

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2019

Les prises à bail représentent près de 3 700 m² de bureaux et un total d'environ 0,8 M€ de loyer annuel. La différence avec les loyers « sortants » s'explique principalement par le fait que certains actifs ont été volontairement laissés vacants en vue de leur vente à un acquéreur-utilisateur (entrepôt à Rosny-sous-Bois) et que certains baux négociés ne prendront effet qu'en 2020 comme sur l'actif du 148-156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt.

La principale location concerne l'immeuble d'ILLKIRCH, dont l'intégralité des surfaces a été prise à bail par Alsachim (secteur pharmaceutique) dans le cadre d'un engagement longue durée. Cette relocation, très satisfaisante sur un marché immobilier relativement local, s'est faite sans investissement lourd préalable et à un niveau de loyer quasiment équivalent au précédent (-2%).

L'autre fait marquant de l'exercice concerne l'actif du 4, rue de Longchamp à Paris 16^e, qui a vu l'extension d'un locataire existant, le cabinet d'avocat Eversheds, sur la totalité des surfaces libérées par Nocibe en 2018. L'actif est désormais de nouveau loué en intégralité.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataires
9001, rue Tobias Stimmer ILLKIRCH (67)	1 467	Bureaux	SAS ALSACHIM
4, rue de Longchamp PARIS (75016)	220	Bureaux	EVERSHEDS
47, boulevard Diderot PARIS (75012)	153	Bureaux	BNP PARIBAS
47, boulevard Diderot PARIS (75012)	152	Bureaux	COALLIA HABITAT
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	205	Bureaux	SIPARTECH
38, rue Charles Domercq BORDEAUX (33)	465	Bureaux	CONSEIL DÉPARTEMENTAL
Autres (6 locataires)	1 010	-	-
TOTAL	3 672	0,8 M€ de loyers, soit 3,9% des loyers de la SCPI	

Aucun renouvellement de bail n'est intervenu en 2019.



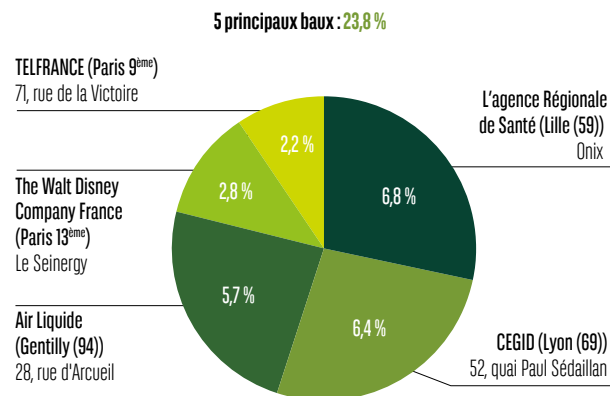
4, rue de Longchamp - Paris (75016)

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2019, les 5 principaux baux concentrent 23,8% des revenus potentiels de France Investipierre. En dehors de l'actif de Lyon vendu début 2020, on notera la présence de deux locataires importants à Gentilly et à Lille. La qualité de la contrepartie locative, dans les deux cas, ne fait pas de doute. Leur poids dans le loyer global de la SCPI justifie une attention tout particulière des équipes de la société de gestion dans le suivi de ces locataires.

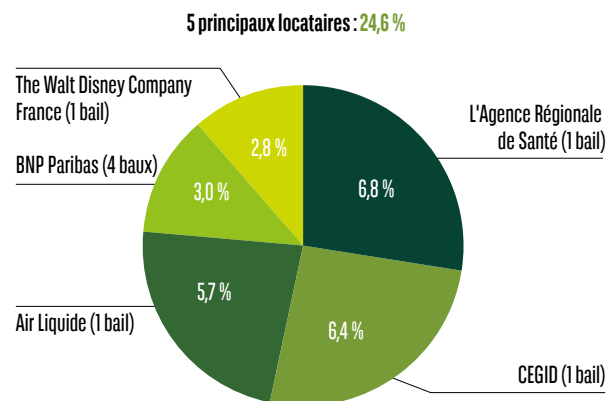
Plus de 40% des loyers de votre SCPI sont sécurisés au moins jusqu'en 2022 (notamment l'Agence Régionale de Santé, The Walt Disney Company France ou encore Telfrance).



La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'une enseigne ou d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

Il s'agit de signatures de premier ordre (Notations Intuiz Altares ⁽¹⁾ comprises entre 15/20 et 20/20).

Les locataires concernés sont les mêmes que dans l'approche précédente à l'exception de BNP Paribas, qui est locataire sur 4 sites distincts à Massy (91), Montreuil (93), Paris 12^e (boulevard Diderot) et Paris 16^e (avenue Victor Hugo).

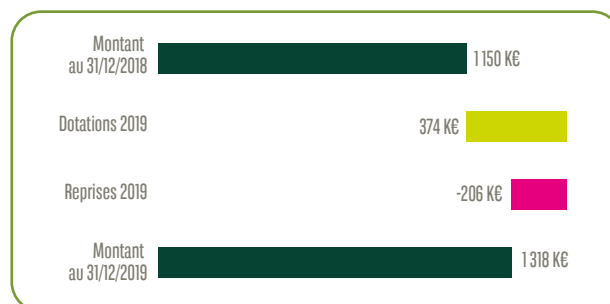


PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses s'élevaient à 1 318 K€ au 31 décembre 2019 (vs 1 150 K€ au 31 décembre 2018). Les variations comprennent :

- des dotations de 374 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois,
- des reprises de dépréciation d'environ 183 K€, en raison des recouvrements,
- des reprises de dépréciation pour environ 23 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables.



La dotation 2019 concerne principalement 4 locataires pour 299 K€ (dont 225 K€ pour l'actif d'Orléans - 81 boulevard Alexandre Martin). Le solde de la dotation est réparti entre 19 locataires, représentant une dotation moyenne de 3,9 K€ par locataire.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2019

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
81, bd Alexandre Martin ORLÉANS (45)	340	Procédure en cours pour défaut de paiement
ZAC de la Garenne ROSNY-SOUS-BOIS (93)	182	2 locataires, dont 1 en liquidation judiciaire
5, place des Marseillais CHARENTON-LE-PONT (94)	90	Protocole en cours suite à un sinistre
La Jacotte ANTIBES (06)	80	Ancien locataire expulsé, passage en pertes à prévoir
6, place de Clichy PARIS (75009)	54	Procédure collective en cours, plan de redressement respecté
Autres contentieux (environ 80 locataires)	572	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES DOUTEUSES	1 318	

⁽¹⁾ Score sur 20, reflétant le risque de défaillance d'une société. Un faible score représente un risque significatif de défaillance.

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX REALISÉS EN 2019

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

Immeuble	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	TOTAL (en K€)	Nature
28, rue d'Arcueil GENTILLY (94)	283	-	283	Remplacement des «ventilo-convecteurs» et mise en conformité des ascenseurs
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	217	-	217	Rénovation partielle du R+6 suite au départ du locataire
Quai Paul Sedaillan LYON 9 ^e (69)	164	-	164	Travaux sur la structure de l'immeuble préalables à la cession
43-47, avenue de la Grande Armée PARIS (75016)	-	123	123	Travaux de ravalement
7, rue Chardin - PARIS (75016)	99	-	99	Travaux de désamiantage
47, boulevard Diderot - PARIS (75012)	-	83	83	Travaux sur la verrière et de désamiantage
Autres immeubles	103	419	522	
TOTAL	866	625	1 491	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total d'environ 1,5 M€ (dont près de 0,9 M€ de travaux immobilisés et 0,6 M€ de travaux d'entretien), soit 0,3% de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2019. Ces travaux ont principalement concerné les sites de Gentilly (94), Boulogne-Billancourt (92) et Lyon (69).

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017, s'élève à 48 K€ au 31 décembre 2019 (vs 75 K€ au 31 décembre 2018).

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.



28, rue d'Arcueil - Gentilly (94)

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

L'assemblée générale du 20 juin 2019 a fixé la limite maximale du montant cumulé des emprunts à 25% de la valeur de réalisation, avec, à l'intérieur de cette limite, un maximum de 10% pour les emprunts relais.

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

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

Au 31/12/2019	Crédits Long terme		
Banque prêteuse	LCL		
Opération financée	Onix / Lille	PAPF1	Longchamp
Capital restant dû	16 M€	10 M€	13 M€
Type d'amortissement	in fine	in fine	in fine
Date d'échéance	Avril 24	Avril 24	Avril 24
Taux d'intérêts (fixe)	1,0%	1,0%	1,0%

En 2019, votre SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt direct. En revanche, elle a constaté un levier indirect supplémentaire via l'endettement mis en place au niveau de l'OPPCI PAFP1, dont France Investipierre détient 15,6% du capital au 31 décembre 2019. Le financement de long terme mis en place par PAFP1 s'élève à 35,5 M€ au 31 décembre 2019, soit environ 5,5 M€ d'endettement indirect complémentaire réintégré en quote-part de France Investipierre.

Au 31 décembre 2019, le niveau d'endettement bancaire effectif de France Investipierre s'élève ainsi au global à 44,5 M€.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 8,8% au 31 décembre 2019.

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

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

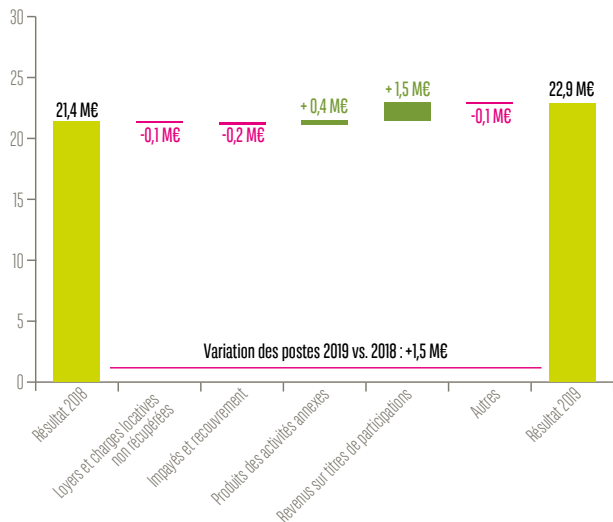
En fonction des opportunités d'acquisition et des besoins de trésorerie et après réemploi des fonds issus des arbitrages, la flexibilité supplémentaire offerte par les nouvelles limites d'endettement votées en 2019 (permettant un volume d'investissement additionnel d'environ 20 M€) pourrait être utilisée à court ou moyen terme.

LE RÉSULTAT

Le résultat net 2019 s'élève à 22,9 M€ (13,56 €/part), soit une hausse de 7% par rapport à 2018 (21,4 M€ soit 12,69 €/part).

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

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2018 ET 2019 (K€)



Loyers et charges locatives non récupérés : Poste globalement stable, la baisse des loyers bruts (-0,8 M€) résultant des cessions 2018 et 2019 ayant été compensée par la diminution des charges locatives non récupérés, en lien avec la hausse du taux d'occupation financier (+0,4 M€), ainsi que la diminution des charges d'entretiens et réparations (+0,3 M€).

Impayés / Recouvrements : L'impact résultat net des impayés et recouvrements s'est élevé à -0,2 M€ (vs impact nul en 2018).

Produits des activités annexes : Augmentation liée à des éléments non récurrents, et en particulier l'indemnité de résiliation versée par Prosodie sur l'immeuble 148-156, rue de Gallieni en 2019 (0,4 M€).

Revenus sur titres de participation : Hausse liée au renforcement de la participation dans l'OPPCI PAPP1 ainsi qu'à l'augmentation des dividendes versés par ce dernier (distribution du résultat 2019 + rattrapage au titre de 2018).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 2 931 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI;
- 6 758 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.



71, rue de la Victoire - Paris (75009)

LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2019, la distribution s'est élevée à 12,70 € par part, soit une augmentation de 5,8% par rapport au montant de la distribution 2018 (12,00 € par part). Cette distribution a pris la forme de 4 acomptes sur dividendes d'un montant de 3,10 € par part pour les 2 premiers trimestres de l'année, puis de 3,25 € par part pour les 2 suivants (pas de distribution de plus-value en 2019).

Après affectation du résultat de l'exercice de 13,56 € par part, le report à nouveau a ainsi progressé à 12,91 € par part à fin 2019 (+0,85 € par part par rapport à fin 2018), soit environ 1 année de report à nouveau selon le rythme actuel de distribution.

DISTRIBUTION 2019 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

12,70 €

Dont revenus de produits financiers

-

Dont revenus de valeurs mobilières*

1,17192 €

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

0,20157 €

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

0,15001 €

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles

-

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

** Sauf cas de dispense justifié.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Capital au 31/12/2019 (nominal de la part : 152,50€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950 €	1 686 780	13 420

Transactions réalisées en 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
34 585	285 €

Le dernier prix d'exécution à fin 2019 s'établit à 300 € par part, soit une augmentation significative de +23% par rapport à fin 2018.

Au cours de l'année 2019, le nombre de parts échangées représente 2,1% du nombre total de parts, ce qui représente le pourcentage le plus bas des 5 dernières années. Ce phénomène traduit la faible proportion d'associés qui ont souhaité vendre leurs parts au cours de l'exercice, alors que les acquéreurs étaient toujours présents, entraînant une hausse du prix de la part.

Ordres en cours au 31/12/2019

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)
1 456	0,09%	-

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)
2015	42 294	2,5%	NS	208	306 573 €
2016	73 982	4,4%	NS	284	697 978 €
2017	39 173	2,3%	NS	11 123	371 063 €
2018	55 726	3,3%	NS	1 515	522 741 €
2019	34 585	2,1%	NS	1 456	390 417 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	207,65 €	210,00 €	229,00 €	244,00 €	243,17 €
Prix d'exécution moyen annuel	209 €	219 €	243 €	232 €	285 €
Prix acheteur moyen correspondant	229 €	240 €	267 €	254 €	313 €
Dividende versé au titre de l'année	11,80 € ⁽²⁾	11,80 € ⁽²⁾	11,80 € ⁽²⁾	12,00 € ⁽²⁾	12,70 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	5,15%	4,92%	4,42%	4,72%	4,06%
Report à nouveau cumulé par part	4,05 €	5,24 €	9,87 €	12,06 €	12,91 €

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

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

Ainsi, la performance globale de France Investipierre comprend :

- **4,06% de DVM en 2019** (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire), contre 4,72% en 2018;
- **22,96% de VPM en 2019** (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2018 et le prix moyen acheteur 2019 sur le marché secondaire), contre - 4,63% en 2018.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêt des comptes, d'en apprécier l'impact.

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

- Nomination de trois 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 leur suffrage;
- Nomination d'un commissaire aux comptes suppléant;
- Modalités de calcul de la commission d'arbitrage perçue par la société de gestion : suppression du plafond légal qui s'appliquait aux produits des ventes d'actifs immobiliers (résolution à caractère extraordinaire);
- Autorisation de tenir les conseils de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication;
- Augmentation du nombre de pouvoirs de représentation délégués à un mandataire au conseil de surveillance.

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	16,38	99,85%	16,86	99,60%	16,73	99,39%	16,15	98,40%	15,71	92,81%
Produits financiers	0,03	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,26	1,58%	1,17	6,92%
Produits divers ⁽²⁾	0,00	0,02%	0,07	0,40%	0,09	0,54%	0,00	0,02%	0,05	0,27%
TOTAL REVENUS	16,41	100,00%	16,93	100,00%	16,83	99,94%	16,41	100,00%	16,93	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,55	9,43%	1,58	9,35%	1,59	9,43%	1,80	10,97%	1,64	9,70%
Autres frais de gestion	0,78	4,77%	0,86	5,06%	1,15	6,80%	0,64	3,87%	0,34	2,01%
Entretien du patrimoine	0,83	5,08%	0,77	4,57%	0,58	3,45%	0,60	3,63%	0,37	2,19%
Charges locatives non récupérées	1,13	6,87%	0,96	5,67%	0,89	5,29%	0,82	4,98%	0,91	5,35%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,29	26,14%	4,17	24,65%	4,20	24,98%	3,85	23,45%	3,26	19,25%
Amortissements nets										
du patrimoine	0,28	1,69%	0,31	1,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾										
pour travaux	0,58	3,54%	0,64	3,75%	-0,17	-1,01%	-0,14	-0,84%	-0,02	-0,09%
autres	-0,15	-0,94%	0,32	1,89%	0,04	0,22%	0,01	0,07%	0,13	0,79%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,71	4,30%	1,26	7,45%	-0,13	-0,79%	-0,13	-0,77%	0,12	0,69%
TOTAL CHARGES	5,00	30,44%	5,43	32,11%	4,07	24,19%	3,72	22,69%	3,38	19,94%
RÉSULTAT COURANT	11,41	69,56%	11,49	67,89%	12,76	75,81%	12,69	77,31%	13,56	80,06%
Variation report à nouveau	1,11	6,78%	1,19	7,05%	2,46	14,59%	2,19	13,35%	0,86	5,05%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,30	62,77%	10,30	60,84%	10,30	61,19%	10,50	63,97%	12,70	75,01%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,25	62,49%	10,30	60,84%	10,30	61,19%	10,50	63,97%	12,65	74,71%

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

⁽²⁾ Y compris les produits exceptionnels.

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	861 190,75	73 281,53	143 018,10	297 771,31	18 127,33	402 274,01
Nombre Factures	952					
% des achats de l'exercice	9,60%	0,82%	1,59%	3,32%	0,20%	4,48%
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	861 190,75	73 281,53	143 018,10	297 771,31	18 127,33	402 274,01
Nombre Factures	952					
% des achats de l'exercice	9,60%	0,82%	1,59%	3,32%	0,20%	4,48%

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	2 344 109,10	102 472,22	52 998,91	120 277,06	261 144,81	1 909 688,32
Nombre Factures	2 208					
% du CA de l'exercice	7,15%	0,31%	0,16%	0,37%	0,80%	5,82%
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	2 344 109,10	102 472,22	52 998,91	120 277,06	261 144,81	1 909 688,32
Nombre Factures	2 208					
% du CA de l'exercice	7,15%	0,31%	0,16%	0,37%	0,80%	5,82%



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	309 145 233,55
Valeur comptable des participations	23 299 990,00
Valeur nette des autres actifs	23 347 517,81
Valeur comptable	355 792 741,36

SOIT POUR UNE PART :

210,93 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	460 217 500,00
Valeur vénale des participations (expertise)	21 380 902,80
Valeur nette des autres actifs	23 347 517,81
Valeur de réalisation	504 945 920,61

SOIT POUR UNE PART :

299,35 €

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

Valeur de réalisation	504 945 920,61
Frais d'acquisition	34 593 072,64
• sur immeubles	33 524 027,50
• sur titres	1 069 045,14
Commission de souscription	57 296 176,27
Valeur de reconstitution	596 835 169,53

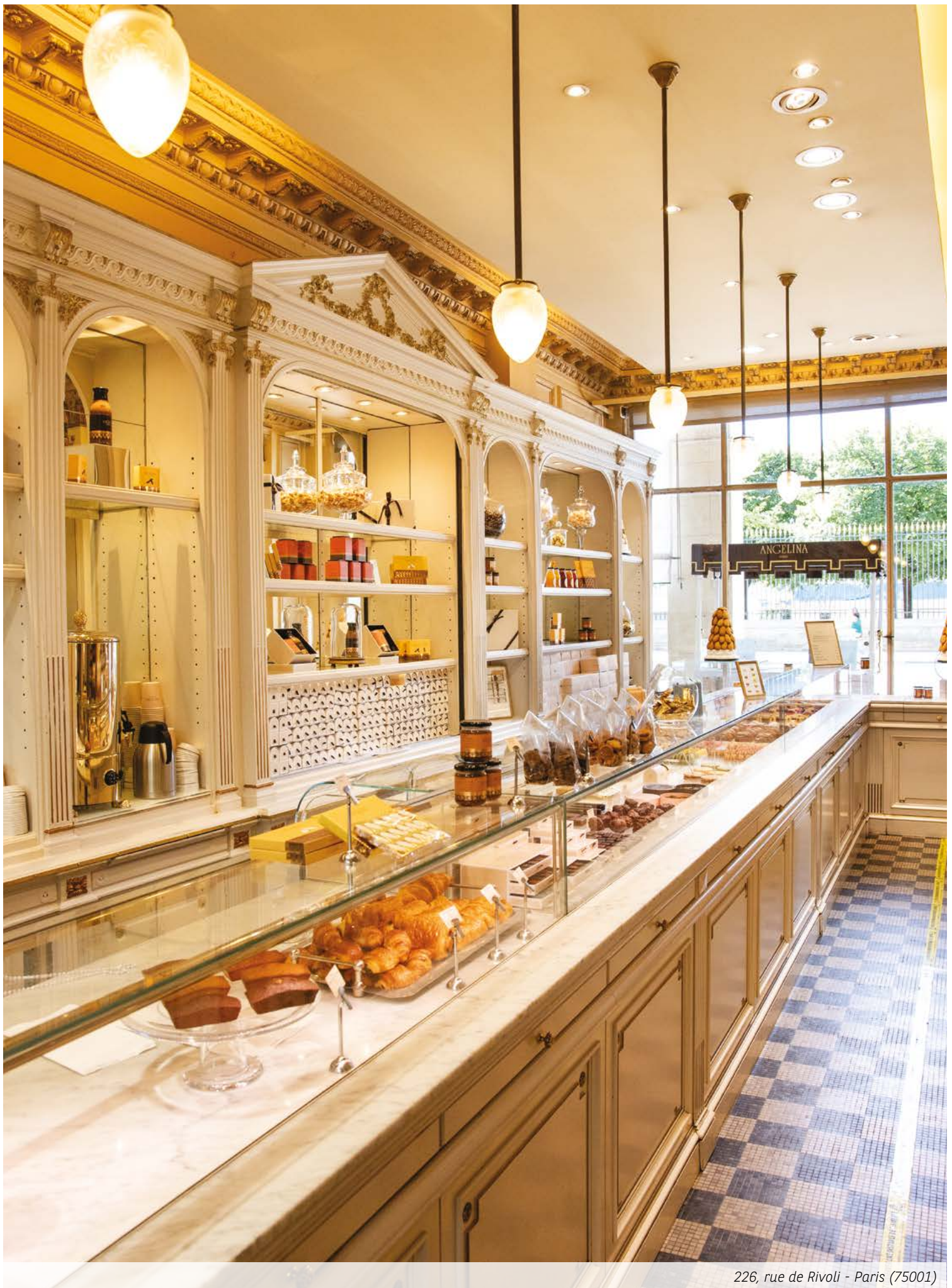
SOIT POUR UNE PART :

353,83 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ Fonds Collectés	284 283 626	0	284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	0	45 253 917
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-10 630 016	2 418 040	-8 211 976
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	10 630 016	-2 418 040	8 211 976
- Achats + cessions d'Immeubles	-350 819 718	15 011 495	-335 808 223
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	12 929 444	12 613 599	25 543 043
- Frais Prélevés sur les Primes d'Émission & Fusion	-12 855 102	0	-12 855 102
- Autres Immobilisations Corporelles	-6 392 756	-868 451	-7 261 207
- Amt Immobilisations Corporelles	2 811 176	-447 166	2 364 010
- Immobilisations en Cours	0	0	0
SOLDE	-24 789 413	26 309 477	1 520 064





LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

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

➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV);
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologies du Groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM);
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement;
- **La responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation;
- **La séparation des tâches**, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique;

- **L'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas);
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de votre SCPI.

• La fonction Conformité

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

1. La primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque. BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39% (32% en rémunération fixe et 65% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick Kontz
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2019.

L'assemblée générale du 20 juin 2019 a renouvelé les mandats de 2 membres du conseil de surveillance sortants et se représentant à vos suffrages.

Ont donc été réélus, dans l'ordre du nombre de voix :

- SCI AVIP SCPI SÉLECTION (représentée par Pierre-Yves BOULVERT) ;
- LZ OBSERVATOIRE (représentée par Christophe COUTURIER).

En plus de ces réélections, l'assemblée a également élu SCI ALLIANZ INVEST PIERRE (représentée par Jean-Pierre QUATRHOMME) et Véronique AKOUN, portant ainsi à 12 le nombre de membres du conseil.

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- le 6 mars 2019,
- le 20 juin 2019,
- le 17 septembre 2019,
- le 11 décembre 2019.

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

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

ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

- poursuivre une politique d'arbitrage sélective, notamment en ce qui concerne les actifs situés dans des zones secondaires, plus susceptibles d'être exposés à des risques de rotation locative ou d'impayés et qui ne contribuent pas de façon optimale à la performance de la SCPI ;
- investir pour l'avenir, en privilégiant la qualité des actifs et leur localisation au sein des marchés les plus dynamiques ;
- en fonction des opportunités d'investissement et de la trésorerie disponible, poursuivre la mise en place d'un niveau de dette raisonnable afin de financer de nouvelles acquisitions et faire ainsi bénéficier la SCPI d'un effet de levier relatif.

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

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages réalisés, le nombre d'actifs détenus en direct par notre SCPI est passé de 119 à la fin de l'année 2018 à 107 à fin 2019 (auxquels il faut ajouter les 14 actifs détenus indirectement via l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).

12 actifs ont été cédés pour un prix de vente d'environ 44,5 M€ à comparer avec une valeur d'expertise fin 2018 de 35,6 M€ hors droits. Le produit de ces arbitrages devrait être rapidement réemployé avec plusieurs dossiers d'investissement sous exclusivité dont la concrétisation est espérée au 1^{er} semestre 2020.

Le taux d'occupation financier moyen 2019 ressort à 88,2% soit une légère hausse par rapport à 2018 (87,7%). Il correspond à 6,6% de locaux effectivement vacants et présentés à la commercialisation (le solde de 5,2% étant lié aux locaux loués en franchise de loyer).

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ:

L'expertise réalisée fin 2019 fait ressortir une valeur vénale de 486,7 M€ hors droits, soit un montant quasiment stable par rapport à fin 2018 (486,0 M€). Les cessions de l'exercice ont été compensées par le renforcement de la participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 opéré fin 2018 et effectif depuis début 2019 et par une hausse de la valeur du patrimoine à périmètre constant (+5,2%).

LES RÉSULTATS 2019

Le résultat ressort à 22,9 M€ fin 2019 (13,56 € par part), soit une hausse de 7% par rapport à 2018 (12,69 € par part).

Ces bonnes performances ont permis d'augmenter la distribution à hauteur de 12,70 € par part sans aucune distribution de plus-value. Cette distribution établit un rendement de 4,06% par rapport au prix acheteur moyen constaté sur le marché secondaire.

Le prix d'exécution moyen, de son côté, a fortement progressé (285 € en 2019 contre 232 € en 2018), permettant ainsi de constater une performance en capital de près de 23% sur l'année.

La performance globale 2019 de France Investipierre d'environ 27% (capital et rendement) lui permet ainsi d'être classée première parmi les 87 SCPI d'immobilier d'entreprise selon les données IEIF.

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 12,91 € par part à fin 2019 (vs 12,06 € à fin 2018).

Lors de notre conseil de surveillance du mercredi 4 mars 2020, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et finalisé notre propre rapport.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de 3 membres du conseil de surveillance viennent à échéance lors de cette assemblée générale. Il s'agit de ceux de :

- CARDIF Assurance Vie (représentée par Nathalie ROBIN);
- Hubert MARTINIER;
- Patrick KONTZ (actuellement Président du conseil de surveillance).

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

Hubert MARTINIER et Patrick KONTZ sollicitent leur renouvellement. En plus de ces 2 membres, 11 autres candidats se présentent à vos suffrages.

Vous aurez à voter pour 3 candidats seulement.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- Vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case « je donne procuration au Président de l'assemblée générale »; ou
- Vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case « je donne procuration à ... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale;

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

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

POINT D'ATTENTION POUR 2020

Au moment où nous écrivons ces lignes, la priorité est de résoudre la crise sanitaire. Il est encore trop tôt pour évaluer les conséquences économiques et les effets sur notre SCPI, néanmoins le conseil de surveillance estime que la qualité, la localisation des actifs ainsi que son niveau confortable de réserves lui procurent une certaine résilience.

Le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion que lors de notre prochaine réunion, le jeudi 17 septembre, un point exhaustif soit fait sur les conséquences du confinement, les différentes mesures accordées tant en termes de report des loyers que d'échelonnement de ceux-ci, d'effacement de dettes et de chiffrer le manque à gagner par part en raison de toutes ces mesures.

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

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE INVESTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante :

Avec la société BNP Paribas :

Bail commercial

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

Au titre de l'exercice 2019, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 33 305,57 € hors taxes et hors charges locatives.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Commission de souscription

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier, une commission de souscription qui ne pourra excéder 8% hors taxes au maximum du prix de souscription des parts.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2019.

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 2019, un montant de 2 769 793,72 € hors taxes.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 1 046 140,86 € 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^e, détenus à 50% en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1^{er} mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1^{er} mars 2015.

Au titre de l'exercice 2019, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 165 123,41 € 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 381 884,38 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2019.

- Un bail commercial pour l'immeuble « Proxima 2 » situé à Montreuil (93), détenu à 20% en indivision avec deux autres S.C.P.I.; avec date d'effet au 25 novembre 2014.

Au titre de l'exercice 2019, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 239 503,02 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	309 193 454,03	460 217 500,00	333 771 292,21	473 082 500,00
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	309 193 454,03	460 217 500,00	333 771 292,21	473 082 500,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-48 220,48		-75 000,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-48 220,48		-75 000,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	332 445 223,55	481 598 402,80	343 696 282,21	482 636 122,00
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	262 889,84	262 889,84	283 471,35	283 471,35
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	262 889,84	262 889,84	283 471,35	283 471,35
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	15 075 387,07	15 075 387,07	27 948 626,92	27 948 626,92
Locataires et comptes rattachés	4 277 510,30	4 277 510,30	4 983 573,19	4 983 573,19
Locataires douteux	1 784 016,52	1 784 016,52	1 700 717,00	1 700 717,00
Dépréciations des créances douteuses	-1 318 053,55	-1 318 053,55	-1 150 305,55	-1 150 305,55
Autres créances	10 526 364,89	10 526 364,89	22 609 093,37	22 609 093,37
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	1 182 496,82	1 182 496,82	243 576,80	243 576,80
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	214 759,90	214 759,90	323 366,40	323 366,40
<i>Associés, opérations sur capital</i>			3,13	3,13
<i>Créances fiscales</i>	1 526 561,65	1 526 561,65	904 485,99	904 485,99
<i>Débiteurs divers</i>	7 602 546,52	7 602 546,52	21 137 661,05	21 137 661,05
Provision pour dépréciations des créances	-194 451,09	-194 451,09	-194 451,09	-194 451,09

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	75 632 785,00	75 632 785,00	35 619 722,67	35 619 722,67
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	75 632 785,00	75 632 785,00	35 619 722,67	35 619 722,67
TOTAL III	90 971 061,91	90 971 061,91	63 851 820,94	63 851 820,94
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-163 246,57	-163 246,57	-129 246,57	-129 246,57
DETTES	-67 547 288,87	-67 547 288,87	-68 115 685,74	-68 115 685,74
Dettes financières	-43 429 983,51	-43 429 983,51	-43 993 817,65	-43 993 817,65
Dettes d'exploitation	-747 323,61	-747 323,61	-1 586 249,60	-1 586 249,60
Dettes diverses	-23 369 981,75	-23 369 981,75	-22 535 618,49	-22 535 618,49
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-494 881,07</i>	<i>-494 881,07</i>	<i>-786 475,74</i>	<i>-786 475,74</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-478 661,62</i>	<i>-478 661,62</i>	<i>-110 163,34</i>	<i>-110 163,34</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-6 040 808,73</i>	<i>-6 040 808,73</i>	<i>-6 618 334,36</i>	<i>-6 618 334,36</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-7 198 178,34</i>	<i>-7 198 178,34</i>	<i>-6 451 723,60</i>	<i>-6 451 723,60</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-9 157 451,99</i>	<i>-9 157 451,99</i>	<i>-8 568 921,45</i>	<i>-8 568 921,45</i>
TOTAL IV	-67 710 535,44	-67 710 535,44	-68 244 932,31	-68 244 932,31
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	48 177,39	48 177,39	98 637,44	98 637,44
Produits constatés d'avance	-32 710,21	-32 710,21	-83 541,03	-83 541,03
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	71 524,16	71 524,16		
TOTAL V	86 991,34	86 991,34	15 096,41	15 096,41
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	355 792 741,36		339 318 267,25	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		504 945 920,61		478 258 107,04

➤ 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	-10 630 015,60		2 418 039,60	-8 211 976,00
Écarts de réévaluation	-10 630 015,60		2 418 039,60	-8 211 976,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	12 929 443,47		12 613 599,59	25 543 043,06
RÉSERVES	59 097,71			59 097,71
REPORT À NOUVEAU	16 640 803,74	3 695 594,76		20 336 398,50
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 695 594,76	-3 695 594,76	1 442 834,92	1 442 834,92
Résultat de l'exercice	21 406 784,76	-21 406 784,76	22 864 940,92	22 864 940,92
Acomptes sur distribution	-17 711 190,00	17 711 190,00	-21 422 106,00	-21 422 106,00
TOTAL GÉNÉRAL	339 318 267,25		16 474 474,11	355 792 741,36

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	35 052 174,12	35 640 785,96
LOYERS	25 835 086,37	26 591 737,88
PRODUITS ANNEXES	1 325 405,61	903 242,52
Produits annexes	1 270 540,82	897 807,76
Autres produits de gestion courante	54 864,79	5 434,76
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	1 976 774,87	437 710,00
REPRISES DE PROVISIONS	232 729,16	655 155,20
Reprises sur provisions pour gros entretiens	26 779,52	308 213,13
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	205 949,64	346 942,07
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	2 512 807,31	2 890 983,06
Primes d'assurance	46 743,15	66 232,18
Taxes foncières	1 881 295,52	2 244 449,41
Taxes sur les bureaux	584 768,64	580 301,47
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	3 169 370,80	4 161 957,30
Taxes locatives	415 753,58	418 144,18
Charges locatives	2 753 617,22	3 743 813,12
CHARGES IMMOBILIÈRES	8 807 976,26	10 465 622,36
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	5 682 178,11	7 052 940,36
Primes d'assurance	46 743,15	66 232,18
Taxes foncières	1 881 295,52	2 244 449,41
Taxes sur les bureaux	584 768,64	580 301,47
Taxes locatives	415 753,58	418 144,18
Charges locatives	2 753 617,22	3 743 813,12
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 224 512,13	1 205 308,60
Entretiens, réparations	624 614,97	960 774,91
Travaux refacturables	599 897,16	244 533,69
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		43 500,00
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	479 065,81	832 975,54
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	435 268,06	818 292,34
Primes d'assurance	43 797,75	14 683,20
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	576 250,94	470 389,62
Commissions et honoraires	449 409,39	214 800,81
Frais de contentieux	65 853,55	72 668,81
Publicité, insertions	988,00	
Diverses autres charges immobilières	60 000,00	182 920,00
IMPÔTS ET TAXES	472 271,63	547 255,26
Impôts fonciers	295 727,09	348 680,66
Taxes locatives	50 078,32	58 227,61
Taxes sur les bureaux	114 976,38	113 475,66
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	11 489,84	26 871,33
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		75 000,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	373 697,64	238 252,98
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	373 697,64	238 252,98
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	26 244 197,86	25 175 163,60

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 515 287,88	432 139,88
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	21 000,00	
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	1 494 287,88	432 139,88
CHARGES D'EXPLOITATION	4 522 748,88	3 805 741,75
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 815 934,58	3 036 734,62
Commission de gestion	2 769 793,72	3 036 734,62
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 046 140,86	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	517 994,50	447 929,62
Services extérieurs	148 849,24	98 303,99
Honoraires	48 869,42	71 884,58
Frais d'actes	-376,49	2 666,62
Services bancaires	96 291,12	19 794,67
Cotisations et contributions	4 065,19	3 958,12
Impôts et taxes	369 145,26	349 625,63
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	368 715,49	349 625,63
TVA non récupérable	429,77	
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	117 132,36	191 830,94
Frais de tenue de conseils et assemblées	71 162,31	74 143,16
Pertes sur créances irrécouvrables	23 430,47	80 763,53
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	22 539,58	36 924,25
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	16 687,44	-
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	55 000,00	129 246,57
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	55 000,00	129 246,57
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-3 007 461,00	-3 373 601,87
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	394 782,43	394 782,43
Charges d'intérêts des emprunts	394 782,43	394 782,43
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-394 782,43	-394 782,43
PRODUITS EXCEPTIONNELS	22 987,43	5,46
Produits exceptionnels	22 987,43	5,46
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,94	
Charges exceptionnelles	0,94	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	22 986,49	5,46
TOTAL DES PRODUITS	36 590 449,43	36 072 931,30
TOTAL DES CHARGES	13 725 508,51	14 666 146,54
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	22 864 940,92	21 406 784,76



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

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

INVESTISSEMENTS

En date du 24/12/2018, la SCPI a investi la somme de 13 300 000 € afin d'acquérir 124 176 parts de la SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1. La jouissance de ces dernières est intervenue le 01/01/2019 et portait à 25 le pourcentage de détention de la SCPI FIP dans l'OPCI PAPF1.

Courant 2019, l'OPCI PAPF1 a procédé à plusieurs augmentations de capital auxquelles la SCPI France Investipierre n'a pas participé. Au 31 décembre 2019, la SCPI détient 16% des titres de la SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1.

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.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

En 2019, 98% des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 2% d'une expertise sur visite.

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

COMMISSION DE GESTION

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

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 8,50% hors taxes au maximum (soit 10,20% au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2019).

Le taux appliqué en 2019 est de 8,48%.

COMMISSION D'ARBITRAGE

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

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

TRANCHE CALCULÉE SUR LA VALEUR DE RÉALISATION DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Sur les ventes

Produit des ventes <= à 3,5%	2,50% HT.
Produit des ventes > à 3,5% et <= à 10%	2,25% HT.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	2,00% HT.

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

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

► INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	333 144 644,53	868 451,35		26 101 089,76	307 912 006,12
Frais d'acquisitions	3 645 457,85				3 645 457,85
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	336 790 102,38	868 451,35	0,00	26 101 089,76	311 557 463,97
Amortissements des agencements, aménagement, installations et constructions sur sol d'autrui	3 018 810,17			654 800,26	2 364 009,91
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	333 771 292,21	868 451,35	0,00	25 446 289,50	309 193 454,06
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	9 999 990,00	13 300 000,00			23 299 990,00
TOTAL	9 999 990,00	13 300 000,00	0,00	0,00	23 299 990,00
TOTAL GÉNÉRAL	343 771 282,21	14 168 451,35	0,00	25 446 289,50	332 493 444,06

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	252 907 156,79	332 388 500,00	279 582 870,03	349 383 500,00
Commerces	50 579 760,08	112 119 000,00	50 565 574,58	107 829 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	8 804 009,04	8 960 000,00	9 138 359,04	9 420 000,00
Cliniques	5 114 503,96	6 750 000,00	5 114 503,96	6 450 000,00
Écart de réévaluation	-8 211 976,00		-10 630 015,60	
TOTAL	309 193 453,87	460 217 500,00	333 771 292,01	473 082 500,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
Camping	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces				
TOTAL	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00
TOTAL GÉNÉRAL	332 493 443,87	481 598 402,80	343 771 282,01	482 636 122,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Provision 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2017						
Dépenses prévisionnelles sur 2018						
Dépenses prévisionnelles sur 2019	75 000,00				26 779,52	48 220,48
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
TOTAL GÉNÉRAL	75 000,00	0,00	0,00	0,00	26 779,52	48 220,48

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

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)			
	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	20 911 679,59	9 878 276,85	9 154 977,97
Dettes				-2 383 043,73
Autres actifs	10 551 809,32	155 347,63		286 257,43
Disponibilités	2 869 903,83	313 875,58	121 713,15	2 495 430,33
Autres passifs				
TOTAL	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	23 299 990,00	21 380 902,80	9 999 990,00	9 553 622,00

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	21 380 902,80	134 316 530,91	9 630 211,88	137 173 534,03	15,59%
TOTAL	23 299 990,00	21 380 902,80	134 316 530,91	9 630 211,88	137 173 534,03	

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 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	262 889,84	283 471,35
TOTAL	262 889,84	283 471,35

Détail des dettes financières

Emprunts contractés par la SCPI	39 020 727,85	39 020 737,87
Dépôts de garantis versés	4 409 255,66	4 973 079,78
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	43 429 983,51	43 993 817,65

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 31/12/2019
556-559, avenue Willy Brandt - LILLE	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	15 964 155,00	15 964 155,00	15 964 155,00
4, rue Longchamps - PARIS	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	12 973 300,00	12 973 300,00	12 973 300,00
SPPICAV PAPF1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
TOTAL							38 937 455,00
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS							83 282,85
TOTAL GÉNÉRAL							39 020 737,85

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
<i>Emprunts amortissables</i>				
<i>Emprunts « in fine »</i>	83 282,85	38 937 455,00		39 020 737,85
Emprunts à taux variables				
<i>Emprunts amortissables</i>				
<i>Emprunts « in fine »</i>				
TOTAL	83 282,85	38 937 455,00	0,00	39 020 737,85

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	6 380 071,78
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	1 397 256,72
Débiteurs divers	19 289,74
Créances fiscales	1 526 561,65
Quote part Indivisaire à recevoir	1 174 170,23
Charges avancées sur sinistres	29 014,77
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Souscription versée	0,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
TOTAL	10 526 364,89

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	6 380 071,78
Fournisseurs d'immobilisations	478 661,62
Dettes fiscales	494 881,07
Quote part Indivisaire à reverser	703 592,06
Locataires créditeurs	6 040 808,73
Associés / Dividendes à payer	7 198 178,34
Dépôts de garantie des locataires sortis	90 924,45
Compte d'attente marché des parts	1 119 282,93
Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	10 975,90
Créditeurs divers	852 604,87
TOTAL	23 369 981,75

➤ 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 2018	257 233 950,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	257 233 950,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	72 244 495,49
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	72 244 495,49

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	12 855 102,32
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	12 855 102,32

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	10 630 015,60
Mouvements de l'exercice	-2 418 039,60
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	8 211 976,00

Il s'agit des corrections de valeurs liées à la réévaluation des immobilisations locatives de la S.C.P.I. absorbante, actées au 31 décembre 1999. Le mouvement sur l'exercice correspond à l'écart de réévaluation d'actifs cédés au cours de l'exercice et à la sortie de l'écart de réévaluation de l'actif VAN1 Parc d'Activités de Nancy-Brabois (54) pour 732 365 €, cédé en 2014.



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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	12 929 443,47
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	12 662 763,06
40, avenue Victor Hugo - 76230 BOIS-GUILLAUME	195 054,37
16-12, boulevard de la Muette - 95140 GARGES-LES-GONNESSE	170 388,18
13, avenue Albert 1 ^{er} - 21000 DIJON	-632 903,61
120-138, rue du 8 mai 1945 - 92000 NANTERRE	-1 006 346,57
29/31, boulevard de la Paix - 78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE	73 460,89
27/29, rue des Compagnons - 14000 CAEN	117 459,08
67, boulevard Charles de Gaulle - 76140 LE PETIT QUEVILLY	-154 684,15
9, rue Descombes - 75017 PARIS	11 462 688,73
43, avenue de l'Europe - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	987 988,05
7, place de la Défense « Tour Franklin » - 92800 PUTEAUX	2 530 282,55
7, place de la Défense « Tour Franklin » - 92800 PUTEAUX	54 535,20
1, rue du Petit Clamart - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	-1 272 241,66
135/139, rue de Paris - 91300 MASSY	137 082,00
RECLASSIFICATION DE FRAIS DE CESSIONS ULTÉRIEURES	-3 577,00
8, rue du Général Foy - 75008 PARIS / rue Molière - 92800 COURBEVOIE	-3 577,00
SOUS-TOTAL DES RÉGULARISATIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS ANTÉRIEURES	3 488,54
Régularisations de plus-value de cessions antérieures	3 488,54
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-49 075,00
Remplacements ou renouvellements de la période	-49 075,00
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	0,00
Distribution plus-value - 1,5€ par part	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	25 543 043,07

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	21 406 784,76
Report à nouveau 2018	16 640 803,74
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	38 047 588,50
Dividende versé	-17 711 190,00
REPORT À NOUVEAU 2019	20 336 398,50



DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	20 973,41	22 083,91
Conseil de surveillance, remboursement de frais	6 757,81	8 795,33
Conseil de surveillance, assurance	2 931,09	2 763,92
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	23 430,47	80 756,58
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	6,95
Autres charges de gestion courante	22 539,58	36 924,25
TOTAL	117 132,36	191 830,94

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	384 214,22	76 542,28
Indemnités d'occupation	110 700,98	299 310,57
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	96 413,36	61 033,55
Travaux re facturés	599 897,16	244 533,69
Contribution additionnelle	2 235,82	2 161,15
Indemnités assurances	26 248,45	201 168,05
Indemnités diverses	50 830,83	1 058,47
Indemnités de déspecialisation	0,00	12 000,00
Intérêts de retard locataires	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante	54 864,79	5 434,76
TOTAL	1 325 405,61	903 242,52

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

Néant

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Commission arbitrage sur les cessions d'immeubles	1 046 140,86	423 932,22
Frais divers sur cessions d'immeubles	359 935,42	8 207,66
Régularisation d'étalement des frais d'emprunt	88 211,60	
TOTAL	1 494 287,88	432 139,88

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
TOTAL	0,00	0,00
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	394 782,43	394 782,43
TOTAL	394 782,43	394 782,43
RÉSULTAT FINANCIER	-394 782,43	-394 782,43

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	22 986,20	
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	1,23	5,46
TOTAL	22 987,43	5,46
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,94	
TOTAL	0,94	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	22 986,49	5,46

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers :	1 046 140,86
Commissions de souscription :	0,00
Commissions de gestion :	2 769 793,72
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé :	1 976 774,87
Nominal de l'avance en compte-courant :	0,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	0,00

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	214 759,90
Créances locataires et comptes rattachés	682 712,37
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Créances fiscales	58 598,04
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	19 864,77
TOTAL	975 935,08
Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	931 551,13
Locataires avoirs à établir	333 775,63
Dettes fiscales	53 742,59
Intérêts courus sur emprunts	83 282,85
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	1 402 352,20

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2019
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 150 305,55	373 697,64	182 519,17	23 430,47	1 318 053,55
Dépréciation des créances diverses	194 451,09				194 451,09
Provisions pour risques et charges	129 246,57	55 000,00	21 000,00		163 246,57
TOTAL	1 474 003,21	428 697,64	203 519,17	23 430,47	1 675 751,21

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Promesses d'achat	0,00
Hypothèques Un privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence en faveur du Crédit Lyonnais à hauteur de trente huit millions neuf cent trente sept mille quatre cent cinquante cinq euros (38 937 455 €) en principal, majoré des intérêts pour mémoire et de 10% au titre des commissions, frais et accessoires.	
Cession des créances Cession Dailly de garantie relatif aux emprunts de la LCL, notifiable à tout moment de la totalité des créances résultant des baux commerciaux présents et à venir signés avec les locataires sur les biens sis Zac Centre International d'Affaires des Gares, 556-594 avenue Willy Brandt - 59000 LILLE et 4 rue de Longchamps 75016 PARIS	
Covenants bancaires La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none"> • LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25% • ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10% • Patrimoine : > 350 millions d'euros 	
Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes	
• 52, quai Paul Sedallian - 69009 LYON	38 512 500,00
Cautions	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	90 762,00

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêt des comptes, d'en apprécier l'impact.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2018	Valeurs vénales 2019
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/00	917	2 103 796		88 738	2 192 535		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/00	231	716 510			716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du G ^{al} Camou	01/01/00	1 140	3 811 225		927	3 812 153		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/00	458	3 117 800			3 117 800		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/88	1 441	9 345 887			9 345 887		
75013 PARIS 69 rue Barrault	01/01/00	922	1 372 041		109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/00	1 652	2 210 511		13 648	2 224 159		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision	30/09/05 15/09/15	3 158	9 427 715 13 573 526	159 061		23 160 302		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/00	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/00	556	1 402 531		99 614	1 502 145		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/00	503	1 539 735		32 501	1 572 236		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/01	1 519	8 746 762		422 926	9 169 689		
75016 PARIS 4, rue de Longchamps Acquisition sur 2017	12/06/17	1 197	12 060 000	899 186		12 959 186		
75017 PARIS 9, rue Descombes Cédé en 2019	01/01/00							
75017 PARIS 28 ter, rue Guersant	01/01/00	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/00	350	881 155			881 155		
75004 PARIS 28, bd de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75009 PARIS 43, bd Haussmann Vente partielle 2013	27/01/12	205	1 344 398			1 344 398		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/12	297	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 47 boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/12	668	4 290 000		127 385	4 417 385		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/12	95	520 000			520 000		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/12	487	2 181 513		740 827	2 922 340		
TOTAL BUREAUX PARIS		17 517	86 043 259	1 058 247	1 635 684	88 737 190	145 648 500	149 580 500

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2018	2019
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
77420 CHAMPS/MARNE Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/00	1 176	670 776		12 113	682 889		
78100 SAINT-GERMAIN- EN-LAYE Parc d'Activités du Bel Air 25 et 27, bd du Bel Air 2 et 4, rue de Temera Cédé en 2019	01/01/00							
78140 VÉLIZY- VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe Cédé en 2019	01/01/00							
78140 VÉLIZY- VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart Cédé en 2019	22/12/87 01/01/00							
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/00	2 025	2 103 796		44 238	2 148 034		
92000 NANTERRE Avebye. Frédéric et Irène Joliot Curie Cédé en 2019	01/01/00							
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/00	664	1 082 388		100 825	1 183 213		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/00	435	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/87	2 997	14 592 482		228 035	14 820 517		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/00	3 800	1 676 939		4 500	1 681 439		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/88	697	2 298 177		1 764	2 299 941		
92800 LA DÉFENSE Tour Franklin 77% en indivision Cédé en 2019	30/09/04							
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton	01/01/00	1 572	3 466 073		96 927	3 563 001		
93160 NOISY-LE-GRAND (Le Central I) ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la- Vallée	01/01/00	756	487 837			487 837		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/07	2 545	6 170 000	61 700	220 165	6 451 865		
94120 FONTENAY- SOUS-BOIS Le Pérípole 58, rue Roger Salengro	01/01/00	1 692	1 687 431			1 687 431		
94220 CHARENTON Place des Marseillais 42,5% en indivision	20/05/03	1 831	5 382 200		62 567	5 444 767		
94220 GENTILLY 28 rue d'Arcueil	02/04/07	7 170	24 000 000	1 917 035	444 574	26 361 609		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2018	2019
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreleup	27/01/12	1 549	1 990 000			1 990 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du Vieux Pont de Sèvres	27/01/12	200	560 000			560 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/12	310	900 000			900 000		
92800 PUTEAUX LA DÉFENSE Tour Franklin 20 ^e étage 100, terrasse Boieldieu 25 % en indivision Cédé en 2019	27/01/12							
93100 MONTREUIL Proxima II 96/100 et 102, rue de Paris 20 % en indivision	27/01/12	837	3 534 000			3 534 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		30 256	71 364 345	1 978 735	1 215 708	74 558 788	100 510 000	76 600 500

BUREAUX PROVINCE

14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons Cédé en 2019	02/07/87							
21000 DIJON Le Mercure 13, avenue Albert 1 ^{er} Cédé en 2019	01/01/00							
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/88	2 003	2 869 247		78 777	2 948 024		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/00	1 114	1 332 448		0	1 332 448		
59110 LA MADELEINE 40, allée Vauban	19/11/14	3 697	9 100 000	2 275	0	9 102 275		
67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/94	1 477	1 875 123		38 106	1 913 229		
69003 LYON 3, cours Albert Thomas	08/01/88	2 737	3 779 967		156 590	3 936 557		
69009 LYON 52, quai Paul Sedallian 65 % en indivision	16/06/11	13 754	29 027 700	1 235	164 024	29 192 959		
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux Cédé en 2019	06/12/94							
57000 METZ Technopole Metz 2000 Rue Thomas Edison"	27/01/12	773	500 000			500 000		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2 ^e et 3 ^e étage) 3, quai Kléber Immeuble vendu partiellement en 2011	27/01/12	1 056	787 981			787 981		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/12	548	1 100 000			1 100 000		
69760 LIMONEST Lieudit "Le bois des Côtes" 304, route Nationale 6 50 % en indivision	27/01/12	4 475	4 755 000		17 876	4 772 876		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2018	2019
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo Cédé en 2019	27/01/12							
59000 LILLE 556-559, av. Willy Brandt	18/10/12	8 517	33 496 000	528 831		34 024 831		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		40 150	88 623 465	532 341	455 373	89 611 179	103 225 000	106 207 500

COMMERCES PARIS

75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/00	369	1 372 041		211 932	1 583 973		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/00	124	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, bd de l'Hôpital	01/01/00	377	507 655			507 655		
75006 PARIS 89, bd du Montparnasse	01/01/00	114	1 237 886			1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/00	179	653 614			653 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/00	166	1 070 192			1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/00	517	1 097 633			1 097 633		
75012 PARIS 37, avenue du G ^{al} Bizot	01/01/00	220	343 010			343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/00	206	747 000			747 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/00	56	378 074			378 074		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/00	45	167 694			167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/00	55	379 598			379 598		
75018 PARIS 100-102, av. de St-Ouen	01/01/00	141	368 927			368 927		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/12	163	1 925 000			1 925 000		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47% en indivision	27/01/12	20	987 000			987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint-Honoré 50% en indivision	27/01/12	93	3 600 000			3 600 000		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/12	876	2 700 000		9 104	2 709 104		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 40% en indivision	27/01/12	141	1 280 000			1 280 000		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50% en indivision	27/01/12	140	2 700 000			2 700 000		
TOTAL COMMERCES PARIS		4 001	21 890 349		221 036	22 111 385	50 829 000	53 919 000

COMMERCES RÉGION PARISIENNE

94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/00	34	83 847			83 847		
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/00	117	347 584			347 584		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2018	2019
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/12	2 109	3 500 000			3 500 000		
TOTAL COMMERCE		2 260	3 931 431			3 931 431	6 830 000	7 200 000
RÉGION PARISIENNE								

COMMERCE PROVINCE

06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/88	1 350	1 372 041			1 372 041		
27000 ÉVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/00	94	137 204			137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/00	439	399 416			399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/00	71	144 827			144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/00	1 210	1 524 490		18 415	1 542 905		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clemenceau	01/01/00	96	160 071			160 071		
33000 BORDEAUX 1, cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/00	90	553 390			553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/00	156	135 680			135 680		
45000 ORLÉANS 81, bd Alexandre Martin	01/01/00	260	457 347			457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/00	714	437 529			437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/00	59	88 420			88 420		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/00	355	1 096 108			1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/00	78	201 233			201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/00	169	844 568			844 568		
54000 NANCY 40, rue Saint-Jean	01/01/00	100	176 841			176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/00	146	121 959			121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/00	120	137 204			137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Bâtiment A	01/01/00	2 403	1 547 289			1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/00	332	251 541			251 541		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solférino	01/01/00	90	131 106			131 106		
64000 LESCAR près de PAU ZAC de Monhauba Route de Bayonne	30/05/88	1 018	716 510			716 510		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/00	313	1 646 449			1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/00	118	289 653			289 653		
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/00	588	609 796			609 796		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2018	2019
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/00	785	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/00	118	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/00	1 683	4 421 022			4 421 022		
38080 L'ISLE D'ABEAU ZAC de Saint Hubert Centre commercial régional	27/01/12	793	4 200 000			4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, faubourg Banner	27/01/12	2 066	1 700 000			1 700 000		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		15 813	24 518 530		18 415	24 536 945	50 170 000	51 000 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/00	1 615	503 082			503 082		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/08 31/12/09	9 609	7 363 473	76 135	22 850	7 462 458		
95140 GARGES-LES-GONESSE ⁽²⁾ 6-12, bd de la Muette Cédé en 2019 50% en indivision	27/01/12							
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		11 224	7 866 555	76 135	22 850	7 965 539	7 530 000	7 040 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
59700 MARCQ-EN-BARCEUL 70, avenue de Flandre	01/01/00	3 183	838 470			838 470		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		3 183	838 470			838 470	1 890 000	1 920 000
RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 21, av. Eugène Thomas 50% en indivision	03/04/90	2 757	5 113 456		1 048	5 114 504		
TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE		2 757	5 113 456		1 048	5 114 504	6 450 000	6 750 000
ÉCART DE RÉÉVALUATION						-8 211 976		
TOTAL GÉNÉRAL		127 161	310 189 859	3 645 458	3 570 114	309 193 454	473 082 500	460 217 500
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		127 161	310 189 859	3 645 458	3 570 114	309 193 454	473 082 500	460 217 500



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2018	2019

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

CAMPINGS PROVINCE

SPPICAV PLEIN AIR	15/06/17	5 787	23 299 990			23 299 990		
--------------------------	----------	-------	------------	--	--	------------	--	--

PROPERTY FUND 1 (PAPF1)

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

**15,59 % de quote part
de 37 128,03 m² ⁽²⁾**

TOTAL CAMPINGS PROVINCE		5 787	23 299 990			23 299 990	9 553 622	21 380 903
--------------------------------	--	--------------	-------------------	--	--	-------------------	------------------	-------------------

TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		5 787	23 299 990			23 299 990	9 553 622	21 380 903
--	--	--------------	-------------------	--	--	-------------------	------------------	-------------------

⁽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 37 128 m² correspond à la surface bâtie, exploitée des campings. La surface totale terrain est de 2 345 135 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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 SEPTEMBRE 2020

➤ ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- 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 2019,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Nomination de KPMG Audit FSI en qualité de commissaire aux comptes suppléant,
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance,

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 17 des statuts de la société, notamment sur les modalités de calcul de la commission d'arbitrage perçue par la société de gestion,
- Modification de l'article 18 des statuts de la société en vue de permettre la tenue des conseils de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication,
- Modification de l'article 18 des statuts de la société en vue de l'augmentation du nombre de pouvoirs de représentation délégués à un mandataire au conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ PROJET DE RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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



CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	22 864 940,92 €
Majoré du report à nouveau	20 336 398,50 €
Résultat distribuable	43 201 339,42 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	21 422 106,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	21 779 233,42 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 12,70 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2019	2 ^e trim 2019	3 ^e trim 2019	4 ^e trim 2019
Pour un trimestre entier	3,10€	3,10€	3,25€	3,25€

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur comptable 355 792 741,36 €
soit 210,93 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation 504 945 920,61 €
soit 299,35 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de reconstitution 596 835 169,53 €
soit 353,83 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminué de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10% de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de nommer KPMG Audit FSI, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Il y a cette année 13 candidatures pour 3 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.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Patrick KONTZ,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA),
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Charles-Henri CHAILLET,
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER
- Monsieur Xavier DECROCQ,
- Monsieur Didier DESPEYROUX,
- Monsieur Jean-Marc ÉTIENNE,
- Monsieur Christian LEFÈVRE,
- Monsieur Jacques MORILLON,
- AAZ SCI,
- GLERM INVEST.

Ces trois 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 2022.

► PROJET DE RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 17 des statuts de la société comme suit :

Ancienne rédaction :

«ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
[...]

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, payée dans les conditions ci-après :

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

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente **Sur les ventes**

Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% HT.
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% HT.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	2% HT.

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié HT à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié HT suite au remploi 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% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25% HT de ce prix hors droit revenant à la société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

[...]»

Nouvelle rédaction :

«ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
[...]

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, payée dans les conditions ci-après :

- Si la vente ou l'échange 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 telle qu'arrêtée dans le tableau ci-après (i) du prix de cession net vendeur de l'actif immobilier détenu en direct (ii) ou du prix échangé des actifs immobiliers ou des droits réels détenus en direct par la SCPI, ou (iii) la valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des filiales (au prorata de la quote part cédée).

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié hors taxes du montant net revenant à la société (ou le cas échéant à sa filiale) à la signature de l'acte de vente ou d'échange, puis seconde moitié hors taxes du montant net revenant à la société (ou le cas échéant à sa filiale) suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Commission de cession sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% HT.
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% HT.
Produit des ventes > à 10%	2% HT.

- Si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% 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 suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

[...]»

Le reste de l'article 17 demeure inchangé.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 18 des statuts de la société comme suit :

Ancienne rédaction :

«ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

4. ORGANISATION

[...]

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.

[...]»

Nouvelle rédaction :

«ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

4. ORGANISATION

[...]

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.

[...]»

Le reste de l'article 18 demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 18 des statuts de la société comme suit :

Ancienne rédaction :

«ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

4. ORGANISATION

[...]

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 deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

[...]»

Nouvelle rédaction :

«ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

4. ORGANISATION

[...]

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 représenter plus de trois de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

[...]»

Le reste de l'article 18 demeure inchangé.

QUINZIÈME RÉOLUTION

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

11^E RÉOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 13 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
KONTZ Patrick (*)	<ul style="list-style-type: none"> Retraité de la Gendarmerie Président du conseil de surveillance sortant 	65	3 387
MARTINIER Hubert (*)	<ul style="list-style-type: none"> Conseiller en gestion de patrimoine Président du conseil de surveillance de Pierre Sélection et de Grand Paris Pierre (Inter Gestion) Membre du conseil d'Atout Pierre Diversification, Efimmo, Ficommerce, Immorente, Sofiprime Vice-Président du conseil de surveillance de la SIIC Sélectirente 	67	857
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur BAUMANN Stève – Président du Directoire du Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire du secteur de l'assurance – Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et FRANCE INVESTIPIERRE 		17 000
BOULAND Claude	<ul style="list-style-type: none"> Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 Ha), Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et d'Edissimmo 	68	368
CHAILLET Charles-Henri	<ul style="list-style-type: none"> Solution Architect-Mediarithmics 2020 Membre du conseil d'administration de la mutuelle des motards depuis 2015 Ingénieur conseil Alten 2017-2020 Responsable Projet Central Supelec 2013-2017 	37	100
CHAPOUTHIER Marc	<ul style="list-style-type: none"> Responsable commercial et d'exploitation au sein de Remondis France (déchets, recyclage) Membre des conseils d'administration de Saint Jean Groupe (coté à Euronext) et de la caisse d'allocations familiales de Moselle 	62	217
DECROCQ Xavier	<ul style="list-style-type: none"> Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprise Vice-président Accès Valeur Pierre 	57	105
DESPEYROUX Didier	<ul style="list-style-type: none"> Depuis juillet 2018 : Dirigeant de la société ASTERLING, spécialisée en urbanisme commercial De septembre 2014 à septembre 2017 : société SUDECO (Groupe Casino) Directeur Régional Jusqu'en juin 2014 : société Klépierre (Foncière spécialisée en contrat commerciaux), Directeur 	57	142
ÉTIENNE Jean-Marc	<ul style="list-style-type: none"> Directeur général d'une entreprise agro-alimentaire 	64	200
LEFÈVRE Christian	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS Ingénieur financier Cardif Assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et Bailleur privé 	70	155
MORILLON Jacques	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur Investisseur immobilier privé 	56	282
AAAZ SCI	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Madame BLANC BERT Marie Dominique – Administrateur du Centre technique régional de la consommation d'Île de France – Responsable d'une association de consommateurs – Membre de conseil de surveillance de SCPI 		110
GLERM INVEST	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur MOULIN Gilles – Gestion de la société GLERM INVEST – Trésorier bénévole dans plusieurs associations 		198

(*) Membre du conseil de surveillance de FRANCE INVESTIPIERRE dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.
(**) À la date de l'assemblée générale.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



NOTES



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 556-559, avenue Willy Brandt - Lille (59)



BNP PARIBAS REAL ESTATE

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