



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

FRANCE INVESTIPIERRE
Rapport annuel 2014



LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF
SOUS LE N° GP-07000031 EN DATE DU 1ER JUILLET 2007
ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014.

LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

Jacqueline FAISANT

- **MEMBRES**

Christine SONNIER

Directeur Général Délégué

Cyril de FRANCQUEVILLE

Directeur Général Délégué

Sylvie PITTICCO

Secrétaire Général - Directeur Financier

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

Sofia MERLO

Co-Présidente du Pôle Wealth Management de BNP Paribas

- **VICE-PRÉSIDENTE**

Dominique FIABANE

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

- **MEMBRES**

Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

Cardif Assurance Vie

représentée par **M^{me} Nathalie ROBIN**

Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Arnaud ROMANET-PERROUX

BNP PARIBAS REIM FRANCE

300 794 278 RCS Nanterre

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

Site : www.reim.bnpparibas.fr

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

• PRÉSIDENTS

François FERRUS

25, boulevard Flandrin
75116 Paris

Patrick KONTZ

248, chemin de Millas
40600 Biscarrosse

• SECRÉTAIRE

SCI PARISO

représentée par **Marie-France VUILLIER**

17, rue du Pont aux Choux
75003 Paris

• MEMBRES

Etienne BORDIER

102, rue du Centre
28630 Morancez

Jean-Luc BRONSART

10, avenue de la Forêt
44250 Saint-Brevin-Les-Pins

Jacques CHAUVEAU

15, rue du Colonel Moll
75017 Paris

Alain COTA

79, rue de la Tour
75116 Paris

Hubert MARTINIER

15, boulevard de la Colonne
73000 Chambéry

Banque MARTIN MAUREL

représentée par **Olivier JOURDAIN**

C/O MARTIN MAUREL GESTION

39, rue Grignan
13006 Marseille

CARDIF Assurance Vie

représentée par **Nathalie ROBIN**

8, rue du Port
92000 Nanterre

SCI AVIP SCPI SELECTION

représentée par **Pierre-Yves BOULVERT**

c/o Allianz Real Estate

Case Postale D403

93, rue de Richelieu
75088 Paris Cedex 02

SPIRICA,

représentée par **Daniel COLLIGNON**

50-56, rue de la Procession
75015 Paris

FRANCE INVESTIPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier

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

Capital : 257 233 950€

Visa AMF : n° SCPI 12-24 en date du 26 octobre 2012

note d'information mise à jour en juillet 2014

SIREN : 339 299 059 RCS Nanterre

COMMISSAIRES AUX COMPTES

• TITULAIRE

Edouard LEDUC

95, rue Jouffroy d'Abbans
75017 Paris

• SUPPLÉANT

Didier KLING

41, avenue de Friedland
75008 PARIS

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

3, rue d'Antin
75002 PARIS

EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise

4, quai de Bercy
94224 Charenton Cedex

LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2014

FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

Nom : France Investipierre
 Type : Immeubles d'entreprise diversifiés France entière
 Nombre de parts : 1 686 780 parts
 Capital : 257 233 950 €
 Nombre d'associés : 14 513 associés

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	413,91 M€	245,38 €
Valeur de réalisation	406,6 M€	241,02 €
Valeur de reconstitution	481,3 M€	285,35 €

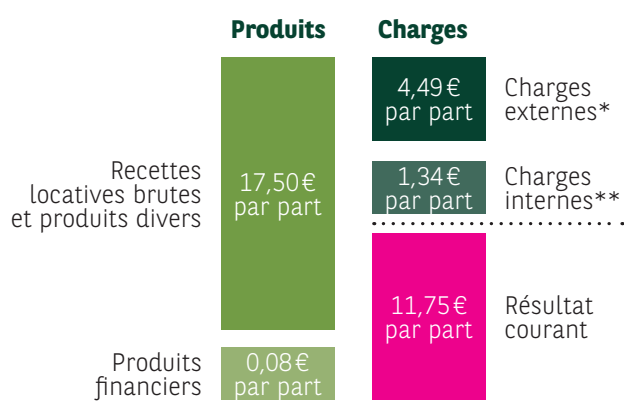
LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	11,20 €
Distribution complémentaire	1,00 €
Report à nouveau cumulé	2,94 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	8 910 671 €
Nombre de parts échangées	43 463 parts
Prix moyen net vendeur	205 €
Prix moyen acheteur	225 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h00

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

** Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

PERFORMANCES CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
2,10 %	7,40 %	5,35 %	0,03 %

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 N par le prix moyen de l'année N ;
- la **variation du prix moyen de la part 2014/2013** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

IMMOBILIER CHIFFRES CLÉS

160
Immeubles

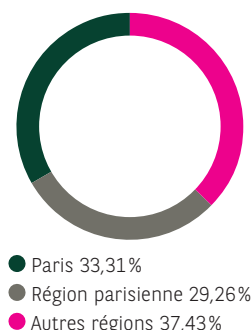
88,78 %
Taux d'occupation financier*

29,16 M€
De loyers facturés

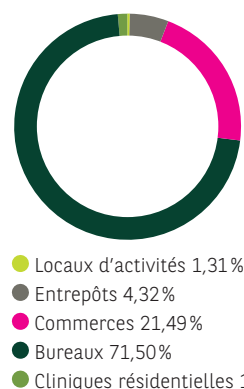
* Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



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

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie. Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense. Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, il y a lieu dorénavant de déclarer l'ensemble des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers des SCPI qui font donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien du patrimoine. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés 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 loué.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement 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 prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI.

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

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



RAPPORT ANNUEL 2014

SOMMAIRE

La Société de Gestion.....	2
La SCPI.....	3
La SCPI en bref.....	4
Le contrôle interne.....	7
Les marchés immobiliers.....	8
La responsabilité sociétale des entreprises.....	9
Le rapport de la Société de Gestion.....	10
Le rapport du conseil de surveillance.....	19
Les rapports du commissaire aux comptes.....	20
Les comptes annuels de l'exercice 2014.....	22
L'ordre du jour et le projet de résolutions.....	41

LE CONTRÔLE INTERNE

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 est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas 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 périodiquement ;
- 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 du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- 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^e niveau et 2^e niveau) et des contrôles périodiques (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 PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC de BNP Paribas Real Estate.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

En complément, BNP Paribas REIM France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). Le suivi de la mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des Risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Le contrôle permanent de 2^e niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits ;
- l'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques sont reprises dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie 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 de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- les Inspecteurs BNP Paribas et qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'Inspection Générale.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 118 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à l'année 2013. Après un 3^{ème} trimestre en retrait, le 4^{ème} trimestre a été plus dynamique avec 568 000 m² enregistrés. Néanmoins, la barre des 2,3 millions de m², soit la moyenne décennale en Île-de-France, n'est pas atteinte. Les grandes surfaces constituent encore le créneau le plus dynamique ce trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m² ont bondi de 24% en 2014 par rapport à 2013.

Les petites et moyennes surfaces, de leur côté, sont restées un socle solide du marché et affichent une hausse de 8%. L'offre à un an s'élevait à 4,96 millions de m² au 31 décembre 2014, un niveau quasi stable depuis fin 2013 (-1%). Cependant, l'offre devrait entamer sa décrue en 2015, en raison de la faiblesse des livraisons lancées ces derniers mois. Toutefois, 23% des offres sont neuves ou restructurées, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'établit à 7,6%, contre seulement 7,4% à la fin de l'année 2013. Alors que les offres en chantier connaissent un niveau particulièrement bas avec 624 000 m² recensés, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire s'élève à plus de 2,3 millions de m².

Les développeurs privilégient des opérations pré-louées, avec seulement 11% des surfaces prévues pour un lancement en blanc. C'est le niveau le plus faible enregistré depuis 10 ans. Dans ce contexte, certains secteurs pourraient se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

COMMERCE

En 2014, dans un contexte économique contrasté (PIB +0,4% et hausse du chômage), les dépenses de consommation continuent de se redresser (+0,6% en 2014 contre +0,3% en 2013).

La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1,2% sur un an à la fin de l'année 2014, malgré un léger fléchissement au dernier trimestre. Les performances sectorielles sont toutefois hétérogènes. Les secteurs des équipements de l'information, de la beauté-santé et de la culture-loisirs ont été dynamiques. L'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer se portent mieux qu'en 2013, malgré un marché résidentiel en berne, justifiant les résultats de l'ameublement. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser pour atteindre des records comme sur l'avenue des Champs-Élysées (20 000 €/m² pondéré/an).

En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2015, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique, en Europe comme en France, et une stabilisation du chômage, la consommation des ménages devrait légèrement s'accroître (+0,9%).

INVESTISSEMENT

Avec 26,6 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2014 (+41% sur un an), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe sa deuxième meilleure année historique après 2007. L'Île-de-France, de par sa liquidité, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Les grands institutionnels français ont accéléré leurs processus d'investissement en se concentrant sur les grandes opérations. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche également de très bons résultats, en hausse de 38%. En termes de typologie, les investisseurs se tournent toujours vers les actifs les plus liquides, à savoir les bureaux et les commerces. Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement étrangers dominent le marché français avec 35% des montants engagés. Les acteurs disposant d'importantes liquidités tels que les compagnies d'assurances françaises et les SCPI/OPCI sont également bien présents sur le marché (34% des montants engagés). De son côté, les taux de rendement de bureaux se contractent, mécaniquement, par l'afflux de liquidité et de la baisse sensible des taux financiers. Paris QCA affiche dorénavant un taux de rendement « prime » de l'ordre de 4%. Sur l'ensemble de l'année 2015, les volumes investis resteront élevés, compris entre 23 et 25 milliards d'euros. Les investisseurs voudront profiter de la bonne tenue du marché et de la hausse des valeurs vénales pour concrétiser leurs plus values et pouvoir collecter de nouvelles liquidités.

BUREAUX EN RÉGIONS

En 2014, le marché des bureaux en Régions rebondit de 7% par rapport à 2013, avec 1 315 000 m² placés. Après trois années de baisse, la courbe s'est inversée pour atteindre un volume en ligne avec la moyenne décennale. Avec 243 000 m² placés, Lyon maintient sa première place malgré une baisse de 4%, Lille se maintient à 166 000 m² (-3%). Les marchés de Toulouse (140 000 m²) et Aix/Marseille (126 400 m²) font de belles performances (+27% et +18%). Cette hausse globale est due principalement aux transactions de grandes surfaces qui ont tiré le marché vers le haut avec une augmentation de 35% par rapport à 2013. En effet, 25 transactions supérieures à 5 000 m² ont été réalisées en Régions représentant 20% des volumes commercialisés. On recense notamment les 25 500 m² de SAFRAN à Toulouse Blagnac, les 23 000 m² d'Amadeus à Villeneuve-Loubet (Alpes Maritimes) ou la Caisse d'Épargne pour 17 700 m² dans la tour Incity (Lyon Part-Dieu). Le classement des secteurs d'affaires en Régions montre que Toulouse Blagnac est en haut du podium avec 70 000 m² placés, devant Lille centre (65 000 m²). Lyon Gerland occupe la troisième place avec 58 000 m² et dépasse pour la première fois la Part-Dieu qui est à égalité avec Euroméditerranée (46 000 m²). L'offre à un an se stabilise à 2 460 000 m². Néanmoins, le marché est à deux vitesses : le volume d'offres de seconde main poursuit sa tendance à la hausse (+4%), alors que l'offre neuve enregistre une baisse de -7%. La part de l'offre neuve est au plus bas depuis 2007, elle ne représente aujourd'hui que 27% de l'offre globale. Les valeurs locatives moyennes sont en hausse, que ce soit pour les biens neufs ou de seconde main. Cette tendance est toutefois à relativiser au regard de la progression du recours aux mesures d'accompagnement.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale est, depuis quelques années, déjà au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter six grands principes axés autour de la prise en compte des questions

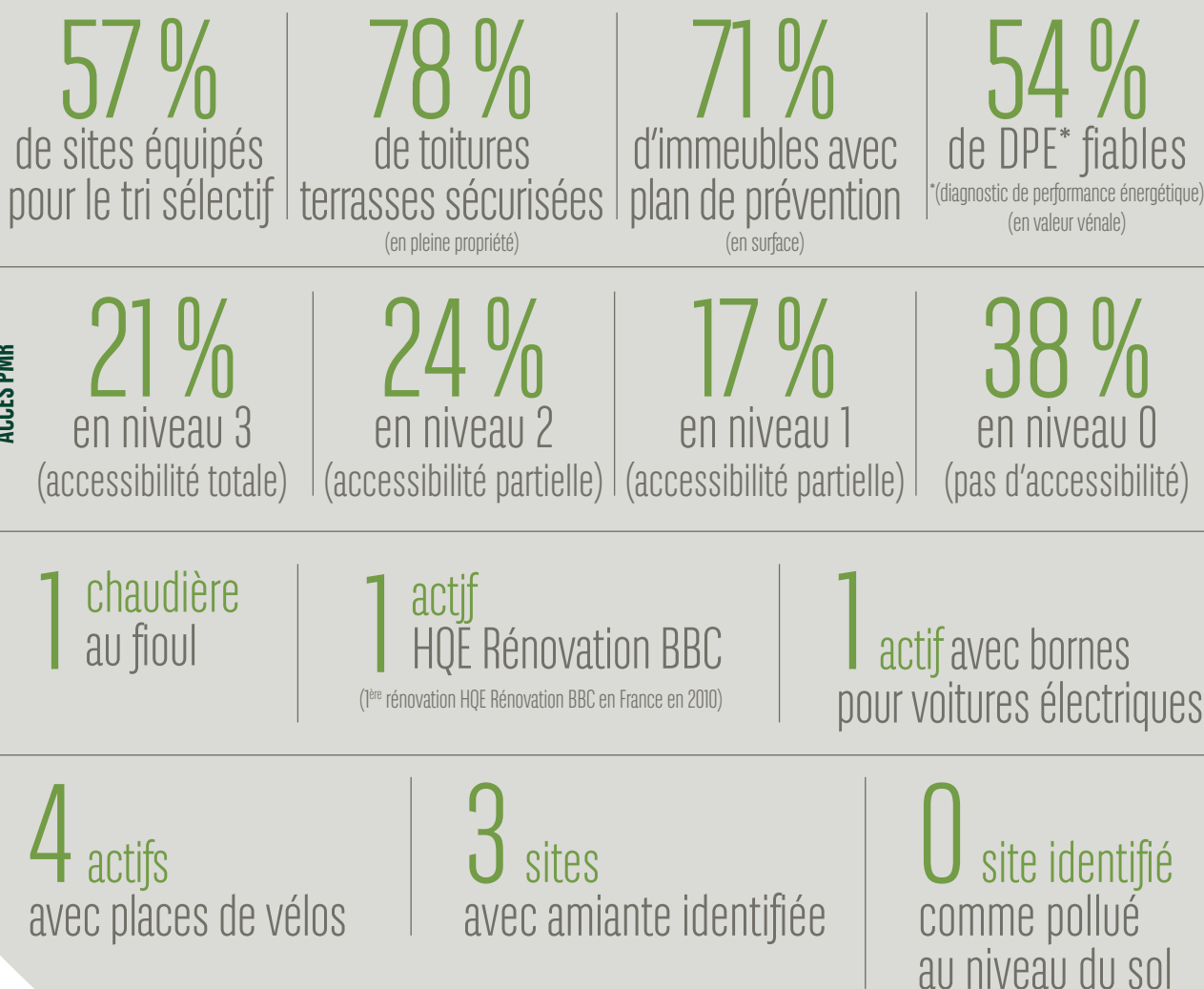
ESG (Environnementales, Sociétales et de Gouvernance), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Notre premier reporting sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable pour l'année 2013 est disponible sur le site www.unpri.org.

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site www.reim.bnpparibas.fr, a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

**La société de gestion
BNP Paribas REIM France**

LE POINT SUR FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 61% des actifs de France Investipierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



Retrouvez l'intégralité du rapport RSE et nos définitions sur www.reim.bnpparibas.com

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour mémoire, les assemblées générales ordinaire et extraordinaire réunies en 2014 ont approuvé des modifications des statuts de votre SCPI, en relation principalement avec la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI. En application de ces décisions, BNP Paribas Securities Services a été nommée en qualité de dépositaire et a mis en œuvre ses missions.

À la fin de l'exercice 2014, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 160 actifs contre 174 à la fin de l'année 2013. Deux acquisitions et seize cessions ont été réalisées.

La SCPI a poursuivi et même accéléré sa politique d'arbitrage d'actifs souvent anciens, ne participant plus suffisamment à la résilience de la performance de France Investipierre et ne présentant plus de potentiel de revalorisation.

Une partie des fonds issus de ces arbitrages a été réinvestie à la fin de l'exercice. Un immeuble de bureau situé à Lille – La Madeleine (Le Romarin) a ainsi été acquis en décembre pour 9,1 millions d'euros. Il convient de noter également l'acquisition du solde de la quote-part d'indivision de l'immeuble situé à Paris 17, 92 avenue des Ternes pour 384 975€ en avril 2014. Au terme de ces mouvements de vente et d'achat la répartition du patrimoine de votre SCPI par nature de locaux reste sans changement notable. Votre patrimoine reste majoritairement investi en bureaux. La poche d'actifs de commerces (56 actifs) continue à représenter une proportion un peu supérieure à 20%. Elle sécurise les flux locatifs de votre SCPI.



Le Romarin - Lille

▼ L'immeuble Le Romarin, 40 Allée Vauban, La Madeleine (59110) a été acquis le 08/12/2014, il est occupé en intégralité par le locataire Caci (groupe Crédit Agricole) au titre d'un bail de 9 ans fermes à compter du 01/01/2013. Le bâtiment s'élève sur 6 étages et 2 niveaux de sous-sol pour une surface globale de près de 3 700 m². Il est situé au pied du tramway, le reliant en une dizaine de minutes à la gare de Lille Europe.



92, avenue des Ternes - Paris 17

▼ Depuis 1978, la SCPI est propriétaire indivis à 97% d'un hôtel particulier situé au 92 avenue des Ternes à Paris et occupé par le locataire Grey Paris. Le 7 avril 2014, la SCPI a eu l'opportunité de devenir propriétaire de l'intégralité du bâtiment en acquérant auprès du dernier indivisaire les 12,5% de propriété restant. L'ensemble immobilier comprend deux bâtiments dont un s'élevant sur 3 étages et le second de plain-pied, le tout à quelques dizaines de mètres du quartier de la Porte Maillot.

Le solde des fonds issus des arbitrages de l'exercice a permis de rembourser le prêt souscrit en 2011 pour l'acquisition de l'immeuble situé à Lyon, 52 Quai Paul Sédaillan, pour 10 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier de France Investipierre s'est sensiblement amélioré au cours de l'exercice 2014, pour passer de 85% au 31 décembre 2013 à 88,78% au 31 décembre 2014. Parmi les relocations importantes intervenues au cours de l'exercice, notons celle à Paris 16, 43/47 avenue de la Grande Armée, suite à des travaux de rénovation de l'immeuble, mais également les relocations des actifs à Massy, 139 rue de Paris et Montreuil / Le Proxima, 102 rue de Paris. À l'inverse un congé significatif a été reçu à la fin de l'année 2014, sur la tour Franklin, actif situé à La Défense (92). Les mouvements locatifs devraient rester nombreux en 2015. La croissance du volume de bureaux loués en Île-de-France (+13% en 2014 par rapport à 2013) laisse espérer un rééquilibrage progressif des rapports de force entre preneurs et bailleurs.

Au cours de l'exercice 2015, de même, France Investipierre poursuivra son plan d'arbitrage dynamique. Sa réalisation nourrit le mouvement de renouvellement des actifs qui assure, à son tour, la compétitivité locative de ces derniers. Elle est la condition de l'atteinte d'un objectif plus ambitieux de taux d'occupation financier.

Le résultat de votre SCPI est resté quasi stable à 11,75€/part en 2014, contre 11,76€/part en 2013. La distribution a été maintenue à 12,20€/part avec un prélèvement de 1 euro par part sur la réserve de plus-values de la SCPI ; à l'inverse le report à nouveau a été augmenté de 55 centimes d'euros par part, pour atteindre 2,9 mois de distribution au 31 décembre 2014.

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITION

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix d'acquisition AEM*
LILLE (59) – LA MADELEINE 40, allée Vauban	4 388	Bureaux	9,1 M€
PARIS (17 ^{ème}) 92, avenue des Ternes	487	Bureaux	0,4 M€

* Actes en main.

CESSIONS

Au cours de l'année 2014, votre SCPI a cédé un total de 16 actifs pour un montant de 21,8M€ net vendeur, générant une plus-value globale de 2,9 M€. La valeur vénale correspondante de ces actifs s'élevait à 20,6M€. Ces cessions ont concerné des actifs occupés, partiellement occupés ou parfois vacants, qui auraient nécessité à court terme des travaux de rénovation conséquents (pour retrouver preneurs) sans perspective de retour sur investissement au regard de l'activité des marchés immobiliers concernés.

À noter la vente à son exploitant des murs de la clinique à Rennes / Cesson Sévigné. Dans le patrimoine de France Investipierre depuis le milieu des années 1980, l'actif n'a pas connu une journée de vacance locative. Des extensions successives, parfois financées par l'équipe médicale d'origine, avaient peu à peu compliqué la structuration de la propriété des murs de cet établissement de santé. Il nous a semblé être le bon moment pour répondre favorablement au souhait de l'exploitant de se porter acquéreur de son outil de travail.

Si on retire la clinique à Cesson Sévigné, la moyenne des lignes arbitrées est faible, moins de 1M€. Cette politique d'arbitrage répond aussi à la volonté de reconcentrer raisonnablement le portefeuille d'actifs. Un patrimoine d'une valeur vénale de près de 400M€ ne doit pas nécessairement détenir 160 actifs pour assurer une bonne mutualisation des risques locatifs.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix net vendeur
ARGENTEUIL (95) 4, rue de Diane	284 m²	Bureaux	346 K€
REIMS (51) 10, allée René Fonck	682 m²	Bureaux	376 K€
REIMS (51) 8, allée René Fonck	448 m²	Bureaux et Activités	329 K€
VANDŒUVRE LES NANCY (54) Parc Club Nancy B11	1 092 m²	Bureaux et Activités	660 K€
VANDŒUVRE LES NANCY (54) 4-6, avenue de la forêt de la Reine	685 m²	Bureaux et Activités	376 K€
Les ULIS (91) 1, rue Terre Neuve	988 m²	Bureaux	500 K€
LA PLAINE SAINT-DENIS (93)	1225 m²	Bureaux	1 200 K€
PUTEAUX (92) 5 -18, terrasse Bellini	1 203 m²	Bureaux	3 300 K€
STRASBOURG (67) 3, quai Kleber	1 124 m²	Bureaux	900 K€
CLERMONT FERRAND (63) 2, avenue Léonard de Vinci	1 330 m²	Bureaux	1 400 K€
VALBONNE (06) Route des Dolines Bat B5	238 m²	Bureaux	960 K€
CERGY (95) Parvis de la Préfecture	426 m²	Bureaux	720 K€
CESSON SEVIGNE (35) Rue du Chêne Germain	8 730 m²	Clinique	7 950 K€
VALBONNE (65) Lieu-dit Les Cardoulines	1 304 m²	Bureaux et Activités	1 400 K€
VANDŒUVRE LES NANCY (54) Parc Club Nancy B11	329 m²	Activités	660 K€
TOULOUSE (31) 78, chemin des 7 Deniers	188 m²	Bureaux	690 K€
TOTAL			21,8 M€

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2014, EN % DES VALEURS VÉNALES)

La répartition du patrimoine de la SCPI a très peu évolué par rapport à l'année 2013, malgré les arbitrages et l'acquisition réalisés au cours de l'exercice. Le patrimoine conserve ainsi une diversification élevée en termes de typologie d'actifs, avec plus de 70% en bureaux, de l'ordre de 22% en commerces et le solde en locaux d'activités et entrepôts et une bonne diversification géographique, avec environ un tiers du patrimoine à Paris intra-muros, un tiers en région parisienne et un tiers dans les régions.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entrepôts	Cliniques résidentiels	TOTAL
Paris	24,13%	9,18%	-	-	-	33,31%
Région parisienne	23,24%	1,61%	0,91%	2,12%	1,38%	29,26%
Province	24,13%	10,70%	0,40%	2,20%	-	37,43%
TOTAL	71,50%	21,49%	1,31%	4,32%	1,38%	100,00%

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À périmètre constant (hors cessions et acquisition), la valeur vénale globale du patrimoine est pratiquement stable avec une légère augmentation de 0,61%. Cette progression résulte de deux tendances observées par les évaluateurs externes (experts immobiliers), à effet contraire : la première tendance est le mouvement baissier des valeurs locatives de marché (VLM) ; elle tend les valeurs vénales à la baisse. La deuxième est la contraction des taux de rendement à l'acquisition ; elle a pour effet de valoriser mécaniquement les actifs. Les effets de ces deux tendances se sont quasiment annulés. De façon plus détaillée, la valeur vénale des commerces s'est davantage appréciée (+2% en moyenne) que celle des bureaux (+0,3%) et autres actifs (+0,6%), confirmant la bonne résistance des actifs commerciaux.

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

	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2014 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation par part
Valeur de réalisation	403 768	239,37	406 556	241,02	0,68%
Valeur de reconstitution	475 599	281,96	481 322	285,35	1,20%

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Les relocations intervenues à la fin de l'année 2013 ont permis d'améliorer progressivement le taux d'occupation financier de votre SCPI au cours du 1^{er} trimestre 2014, au fur et à mesure des prises d'effet des nouveaux baux. Le taux d'occupation financier a ainsi été renforcé par les locations des actifs situés au 43/47, avenue de la Grande Armée à Paris 16, à Lyon, 1/3, Cours Albert Thomas ou encore à St Germain en Laye, 29/31, boulevard de la Paix. La cession de certains actifs vacants ou partiellement vacants a également permis d'améliorer le taux d'occupation financier. C'est le cas des actifs à Argenteuil (95), rue de Diane, Les Ulis (78), rue Terre Neuve et La Plaine St Denis (93), 194, avenue du Président Wilson.

Aucun congé significatif n'a pris effet au cours de l'exercice 2014. Le taux d'occupation est ainsi passé de 85% au 31 décembre 2013 à 88,78% au 31 décembre 2014.

Deux congés significatifs ont été reçus à la fin de l'année 2014. Ils impacteront le taux d'occupation financier à partir du 1^{er} trimestre 2015, sauf nouvelles relocations intervenues dans les premiers mois de l'année 2015.

Moyenne 2013	85,4%
Au 31/03/2014	88,2%
Au 30/06/2014	88,16%
Au 30/09/2014	87,57%
Au 31/12/2014	88,78%
Moyenne 2014	88,18%

2,9 M€
de plus-value générées par
la cession de 16 actifs pour
21,8 M€

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2014

Le montant des loyers annuels des principaux congés est de 633 K€.

Adresse	Surface	Nature	Locataires
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	334 m²	Bureaux	EXAPROBE ECS
MONTREUIL (93) 96/100 et 102, rue de Paris	837 m²	Bureaux	GEP C/O BNP PARIBAS IMEX
TOURS ST AVERTIN (37) 20, rue des Granges Galand	1 012 m²	Bureaux	I R F SS CROIX ROUGE FRANÇAISE
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 14-18, avenue Hoche	320 m²	Bureaux	S.A.R.L SOCIÉTÉ EX&COM

PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2014

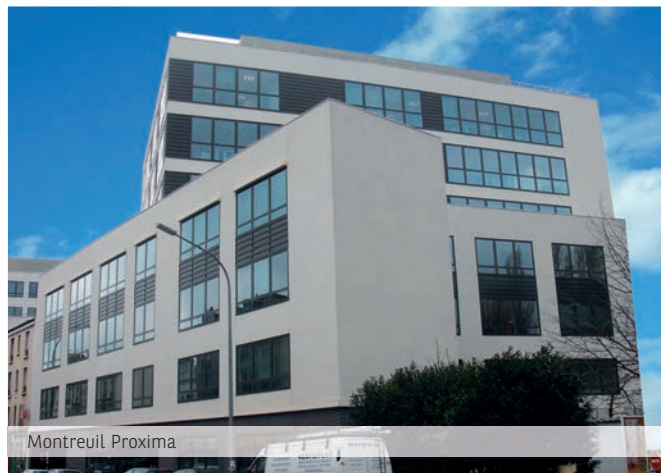
Le montant des loyers annuels des principales relocations est de 1 493 K€.

Adresse	Surface	Nature	Locataires
PARIS (16) - 43/47, avenue de la Grande Armée	921 m²	Bureaux	KEOPS - CILOGER
LYON (69) 1 /3, cours Albert Thomas	997 m²	Bureaux	CVO-EUROPE
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 1, rue du Petit Clamart	1 074 m²	Bureaux	EXAPROBE ECS
MASSY (91) 135 139, rue de Paris	2 025 m²	Bureaux	BNP PARIBAS
MONTREUIL (93) 96/100 et 102, rue de Paris	837 m²	Bureaux	BNP PARIBAS



43/47, avenue de la Grande Armée - Paris 16

▼ Des travaux de rénovation importants, réalisés entre 2013 et 2014, ont permis la relocation complète de cet immeuble détenu à 50% par France Investipierre et situé au pied du métro Argentine.



Montreuil Proxima

▼ Cet immeuble acquis en 2010 a été libéré au cours de l'exercice 2014 puis reloué à son précédent locataire à compter du 25 novembre 2014. Il est détenu à 25% par France Investipierre, en indivision avec deux autres SCPI, Accimmo Pierre et Primopierre.

PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2014

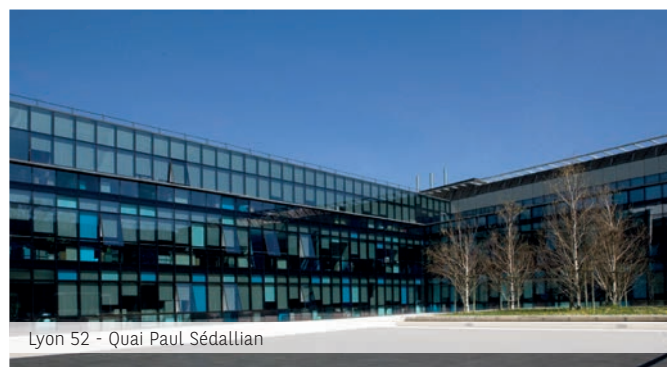
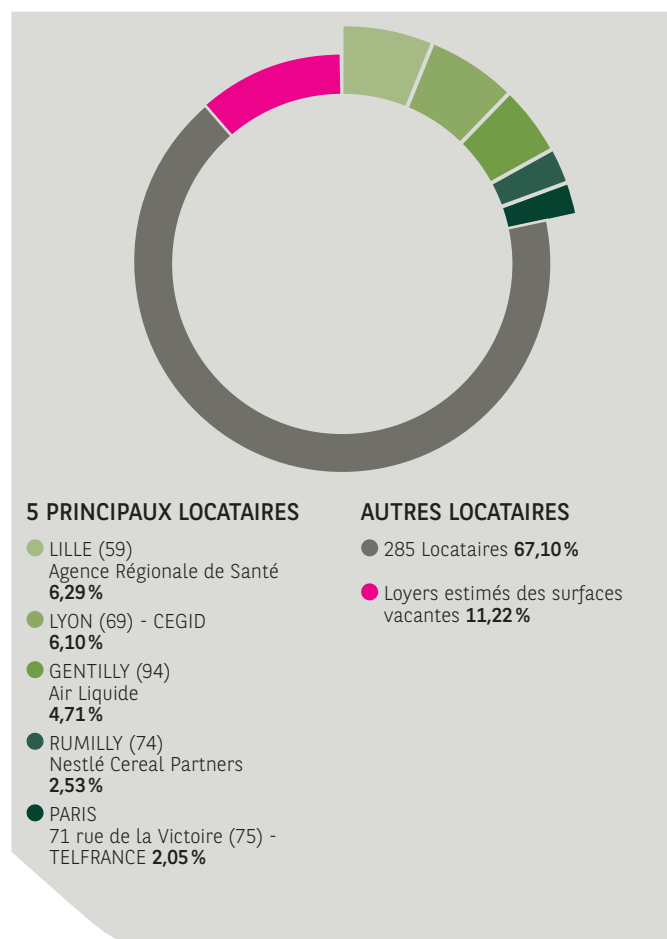
Le montant des loyers annuels des principaux renouvellements est de 155 K€.

Adresse	Surface	Nature	Locataires
ST-GERMAIN EN LAYE (78) 29/31, boulevard de la Paix	98 m²	Bureaux	GmbH France R.A RODRIGUEZ
ERAGNY (95) CENTRE COMMERCIAL	117 m²	Commerces	LAFITTE OPTIQUE ENSEIGNE ALAIN AFFLELOU
FONTENAY LE FLEURY (78)	245 m²	Commerce	JB AUTOS
ANTIBES JACOTTE (06) Chemin de St Clause	450 m²	Commerce	CITY SPORT

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2014)

Les 5 principaux locataires pèsent environ 22% des loyers de votre SCPI. Le bail de la société CEGID à Lyon a été récemment renégocié. Il convient de noter que ces principaux locataires sont presque tous engagés sur des durées fermes au titre de leurs baux, jusque fin 2017 pour Air Liquide, jusque fin 2018 pour Cegid et fin 2022 pour l'Agence Régionale de Santé. Le bail de Telfrance à Paris est en cours de renouvellement. Enfin pour l'actif de Rumilly (entrepôt), des négociations sont en cours avec le locataire, qui envisage notamment l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et un nouvel engagement locatif en parallèle.



PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Le stock total des provisions pour créances douteuses a augmenté au cours de l'exercice pour représenter 1 896 K€ à la fin de l'année 2014. Le montant des dotations pour l'année s'élève à 954,5 K€ dont près de la moitié concerne les trois actifs décrits ci-après (Lyon, quai Paul Sédallian, Boulogne, 31, rue de l'Est et Paris 10, rue d'Enghien). Enfin les reprises ont représenté 382,9 K€, dont 260,4 K€ correspondent à des créances recouvrées et 122,5 K€ des passages en pertes sur l'année.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2014	1 324,9 K€
Dotations 2014	954,5 K€
Reprises 2014	382,9 K€
Montant au 31/12/2014	1 896,5 K€

PRINCIPAUX CONTENTIEUX

Immeuble	Montant	Commentaires
LYON (69) Quai Paul Sédallian	122,3 K€	Protocole d'accord en cours de signature avec le locataire
BOULOGNE (92) 31, rue de l'Est	178,5 K€	Locataire parti, en liquidation judiciaire et bail résilié depuis juin 2014 – procédure contentieuse en cours – audience prévue en juin 2015
PARIS (75) rue d'Enghien	174,3 K€	Deux locataires partis - Procédure contentieuse en cours avec audience en mars 2015
LYON (69) 16, rue de Montbrillant	87,8 K€	Procédure contentieuse en cours sur la validité d'une date de congé – locataire parti
PARIS (75) Place de Clichy	77,1 K€	Locataire en redressement judiciaire – paiements en cours dans le cadre de la procédure de redressement

LES TRAVAUX

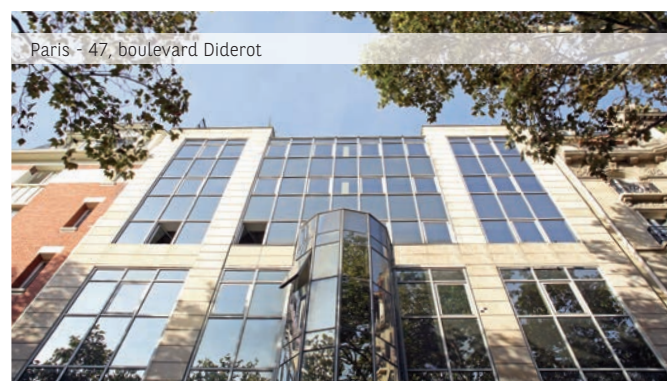
Au cours de l'exercice 2014, un montant de 2 353,6 K€ a été doté à la provision pour grosses réparations, représentant 5,5% des loyers facturés par la SCPI et une dotation exceptionnelle de 750 K€. Les travaux réalisés sur l'exercice ont représenté un total de 1 224,3 K€, dont près de la moitié correspondant aux travaux détaillés ci-après sur 6 immeubles, principalement à Paris et en région parisienne.

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE

Immeuble	Montant	Nature
PARIS (75) 43/47, avenue de la Grande Armée	431,5 K€	Solde des travaux de rénovation des plateaux vacants, du hall et de reprise de la façade
PARIS (75) 47, boulevard Diderot	307 K€	Solde des travaux de rénovation complète de l'immeuble
BOULOGNE (92) Espace Gallieni	180,9 K€	Curage des locaux et rénovation du 5e étage
ANTIBES (06) la Jacotte	78,4 K€	Travaux d'étanchéité et de reprise de la terrasse
CHARENTON (94) 5, place des Marseillais	63,9 K€	Modernisation et mise en conformité des ascenseurs
LYON (69) Quai Paul Sédallian	47,1 K€	Reprise de la verrière de l'immeuble – travaux pris en charge par l'assurance

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2014	1 070 K€
Dotations 2014	2 353,6 K€
Reprises 2014	1 224,3 K€
Montant au 31/12/2014	2 199,3 K€



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Rapporté à une part, le résultat net de l'exercice s'établit à 11,75€ contre 11,76€ en 2013.

La distribution au titre de 2014 reste maintenue à 12,20€ par part, après prélèvement de 1€ par part sur le poste plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble. Sous réserve de validation en Assemblée Générale, le report à nouveau pourra ainsi être augmenté de 0,55€ pour s'établir à 2,94€ par part en fin d'exercice, soit un peu moins de trois mois de distribution.

DISTRIBUTION COURANTE 2014 (par part)

11,20€

+/- VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES (par part)

1,00€

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

0,07€

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (PAR PART - 15,5 %)

0,011€

PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX (PAR PART - 39,5 %)

0,028€

* Sauf cas de dispense justifié

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2014 (NOMINAL DE LA PART : 152,50€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950€	1 686 780	14 513

L'année 2014 permet de constater une amélioration du prix d'exécution qui est passé de 203€ par part fin 2013 à 207,65€ par part à la dernière confrontation de décembre. Le nombre de parts échangées est resté quant à lui relativement stable tout en représentant un volume qui illustre une bonne activité sur ce marché. En fin d'année le nombre de parts offert à la vente est peu important comparé aux deux années précédentes.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2014

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
43 463	205€

ORDRES EN COURS AU 31/12/2014

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)
3 278	0,19%	0,15%

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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)
-------	------------------------	---	---------------------------------------	-----------------------------	--

Investipierre

2010	22 607	1,7%	NS	420	206 616€
2011*	16 612	1,2%	NS	0	137 781€

France Investipierre

2012*	25 719	1,5%	NS	7 918	182 139
2013	46 304	2,7%	NS	13 619	407 617
2014	43 463	2,6%	NS	3 278	486 148

*Pour mémoire, le marché secondaire a été suspendu à partir du 15 décembre 2011 pour reprendre le 9 février 2012, à l'issue des opérations de fusion.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	Investipierre		France Investipierre		
	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	225€	250€	220€*	206€	204€
Prix d'exécution moyen annuel	229€	242€	205€	205€	205€
Prix acheteur correspondant	252€	266€	226€	225€	225€
Dividende versé au titre de l'année	14,40€	14,20€	12,30€	12,30€	12,20€***
Rentabilité de la part en % **	5,7%	4,7%	5,4%	5,5%	5,4%
Report à nouveau cumulé par part	3,69€	3,30€	2,92€	2,39€	2,94€

* Valeur au 15/12/2011 pour cause de suspension du marché secondaire jusqu'au 9 février 2012, suite aux opérations de fusion.

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

*** Comportant 1€ par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Au cours du 1^{er} trimestre 2015, la SCPI a signé une promesse de vente pour l'actif situé à Eragny sur Oise (95), 5 allée Rosa Luxembourg, pour un montant de 1,35 M€.

L'actif situé à Blagnac, 2 rue Henri Farman, sous promesse depuis le 9 décembre 2014, a été cédé le 4 mars 2015 pour 430 K€.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

- la nomination des membres du conseil de surveillance : les mandats des douze membres composant le conseil arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.
- la distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, pour un montant de 1,50€ maximum par part.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en Euro H.T.)

Année	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,81	99,22%	17,54	98,87%	18,05	99,39%	18,11	99,31%	17,48	99,49%
Produits financiers	0,13	0,72%	0,16	0,90%	0,08	0,42%	0,06	0,30%	0,08	0,42%
Produits divers	0,01	0,06%	0,04	0,23%	0,04	0,19%	0,07	0,39%	0,02	0,08%
Revenus	17,95	100,00%	17,74	100,00%	18,16	100,00%	18,24	100,00%	17,58	100,00%
Charges										
Commission de gestion	1,66	9,25%	1,65	9,30%	1,67	9,16%	1,69	9,27%	1,63	9,26%
Autres frais de gestion	0,44	2,45%	0,63	3,55%	0,76	4,17%	1,19	6,52%	0,88	5,01%
Entretien du patrimoine	1,57	8,75%	2,34	13,19%	0,84	4,59%	2,80	15,34%	0,77	4,40%
Charges locatives non récupérées	1,27	7,08%	1,38	7,78%	1,63	9,02%	1,52	8,35%	1,20	6,85%
Sous-total charges externes	4,94	27,53%	6,00	33,82%	4,90	26,93%	7,20	39,49%	4,49	25,53%
Amortissements										
Patrimoine	0,17	0,95%	0,19	1,07%	0,16	0,89%	0,21	1,13%	0,26	1,46%
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,38	-2,12%	-0,46	-2,59%	1,09	6,02%	-0,86	-4,71%	0,67	3,81%
Autres	0,11	0,61%	0,00	0,00%	0,14	0,77%	-0,06	0,36%	0,42	2,36%
Sous-total charges internes	-0,10	-0,56%	-0,27	-1,52%	1,39	7,66%	-0,72	-3,96%	1,34	7,63%
Total charges	4,84	26,97%	5,73	32,30%	6,28	34,60%	6,49	35,55%	5,83	33,16%
Résultat courant	13,11	73,03%	12,01	67,70%	11,87	65,41%	11,76	64,45%	11,75	66,84%
Variation du report à nouveau	-1,29	-7,19%	-0,39	-2,20%	-0,43	-2,34%	-0,54	-2,91%	0,55	3,12%
Revenus distribués										
avant prélèvement	14,40	80,22%	12,40	69,90%	12,30	67,73%	12,30	67,43%	11,20	63,72%
après prélèvement	14,37	80,06%	12,34	69,56%	12,27	67,57%	12,28	67,33%	11,13	63,30%

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en Euro)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2014	657 859,04	50 541,95	139 773,72	448 103,37	19 440,00
	2013	791 894,69	55 968,20	304 222,43	425 350,31	6 353,75
Dettes litigieuses	2014	0,00				
	2013	0,00				
Total	2014	657 859,04	50 541,95	139 773,72	448 103,37	19 440,00
	2013	791 894,69	55 968,20	304 222,43	425 350,31	6 353,75

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2014 (en Euro)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	
Valeur comptable des immeubles	337 136 316,46
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	-7 350 402,49
VALEUR COMPTABLE	329 785 913,97
Soit pour une part :	
	195,51€

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	413 906 165,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	-7 350 402,49
VALEUR DE RÉALISATION	406 555 762,51
Soit pour une part :	
	241,02€

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
VALEUR DE RÉALISATION	406 555 762,51
sur immeubles	28 559 525,39
sur titres	0,00
Frais d'acquisition	28 559 525,39
Commission de souscription	46 206 933,23
VALEUR DE RECONSTITUTION	481 322 221,13
Soit pour une part :	
	285,35€

EMPLOI DE FONDS (en Euro)

	TOTAL AU 31/12/2013	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31/12/2014
+ Fonds Collectés	284 283 626		284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917		45 253 917
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-18 877 445	581 605	-18 295 840
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	18 877 445	-581 605	18 295 840
- Achats + cessions d'Immeubles	-362 816 267	8 114 406	-354 701 861
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	25 224 007	1 223 950	26 447 957
- Frais Prélevés sur les Primes d'Émission & Fusion	-12 855 102	0	-12 855 102
- Autres Immobilisations Corporelles	-5 889 262	-780 444	-6 669 707
- Amortissement Immobilisations Corporelles	3 313 123	427 018	3 740 141
- Immobilisations en Cours	0		0
SOLDE	-23 485 958	8 984 930	-14 501 028

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2014, votre conseil s'est réuni à trois reprises afin d'assister et de surveiller les opérations menées par la société de gestion au cours de l'exercice. Les activités en termes d'arbitrages et de relocations ont fait l'objet d'une attention particulière. La société de gestion a mis à la disposition du Conseil de Surveillance tous les documents et informations lui permettant d'exercer pleinement ses missions.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Le nombre total d'actifs détenus par notre SCPI a été réduit pour représenter 160 actifs à la fin de l'année 2014, contre 174 en 2013. En effet, la société de gestion a fait preuve d'un dynamisme important pour les opérations d'arbitrages. Les actifs arbitrés sont très majoritairement des bureaux, à l'exception de l'actif situé à Cesson-Sévigné (35), une clinique, cédée pour un montant de 7,9 M€. En parallèle, la SCPI s'est portée acquéreur d'un actif de bureaux situé à Lille en fin d'année 2014.

Votre conseil suit particulièrement l'évolution de la vacance de la SCPI. Le taux d'occupation financier de la SCPI s'est amélioré au cours de l'exercice pour être porté à 88,78% à la fin de l'année 2014.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine immobilier s'élève à 414 millions d'euros contre 422 millions d'euros en 2013. A périmètre constant, c'est-à-dire sans tenir compte des arbitrages et de l'acquisition réalisée, la valeur vénale globale du patrimoine a progressé de 0,61%.

LES RÉSULTATS 2014

Le résultat par part s'établit à 11,75€. La distribution a été maintenue à 12,20€ par part en prélevant 1€ par part sur la réserve de plus-values comme l'avait autorisé l'assemblée générale annuelle.

Le report à nouveau a été doté de 0,55€ par part et le poste plus-values de 1,2 million d'euros provenant des cessions réalisées en 2014.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 214-106 du CMF, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

LE MARCHÉ DES PARTS EN 2014

Le prix d'exécution moyen est resté stable à 205€ par part même si le dernier prix de l'année a augmenté pour finir à 207,65€ par part.

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale devra se déterminer sur une nouvelle proposition de distribution de plus-values, comme l'an dernier.

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler et vous invitons à voter favorablement les résolutions présentées.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance cette année.

Le Conseil de surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par le Code Monétaire et Financier.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion et soumis à votre Conseil de Surveillance dans sa séance du 13 mars 2015. Les valeurs vénale des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par un expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il m'appartient d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie que les comptes annuels sont 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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification des appréciations du Commissaire aux comptes, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de mon appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, j'ai vérifié le caractère approprié des méthodes comptables au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et je me suis assuré de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans une démarche d'audit portant sur les comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve exprimée dans la première partie du présent rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par le Code Monétaire et Financier.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 21 mars 2015.

Edouard LEDUC
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier dont j'ai été avisé. Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer sur la base des informations qui m'ont été données les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance sans avoir à me prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Un contrat de bail entre la SCPI France Investipierre et BNP Paribas (société mère de BNP PARIBAS REIM) a été conclu le 15 octobre 2014 concernant des bureaux situés à Massy- Palaiseau (91300) moyennant un loyer annuel de 364 840€ HT.

Aucun loyer n'a été facturé dans l'exercice sous revue (Franchise applicable en 2014).

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

a) Contrat de prêt

Il est rappelé qu'un contrat de prêt assorti d'un contrat de « swap » a été conclu entre BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM FRANCE) et votre SCPI en date du 18 octobre 2012 pour un montant de 19 630 000€ d'une durée de sept années.

Le montant de l'emprunt restant dû au 31 décembre 2014 est de **17 708 858€**. Le montant des intérêts pris en charge est de **609 347€**.

b) Ouverture de crédit

Il est rappelé qu'un contrat de crédit assorti d'un contrat de « swap » avait été passé avec effet du 30 juin 2011 entre BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM FRANCE) et la Scpi INVESTIPIERRE d'un montant de 17 416 000€ pour une durée de 36 mois à compter de la signature du contrat.

Ce contrat venait à expiration le 30 juin 2014. Le montant de l'emprunt restant dû au 31 décembre 2014 est donc nul. Le montant des intérêts pris en charge a été de **170 497€**.

c) Commissions de gestion

Aux termes de l'article 17 des statuts, la Société de Gestion est rémunérée moyennant une commission assise sur les produits locatifs hors-taxes et les produits financiers nets encaissés, le total ne pouvant excéder 8,50% HT des recettes ainsi définies. Au titre de l'exercice 2014, la Société de Gestion a perçu un montant de **2 728 433,80€** hors-taxes.

d) Commissions d'arbitrages

La Société de Gestion perçoit une commission sur les arbitrages, qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission est payable par moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du remploi des fonds provenant des ventes. Au titre de l'exercice 2014, les commissions d'arbitrages se sont élevées à **539 978,25€** hors-taxes.

e) Contrat de bail (rappel)

Le contrat de bail conclu le 1^{er} mars 2006 entre la SCPI France Investipierre (en indivision à 50% avec une autre SCPI) et BNP Paribas (société mère de BNP PARIBAS REIM FRANCE) concerne des bureaux situés 96, avenue Victor-Hugo à Paris (16^{ème}). Au 31 décembre 2014, le loyer facturé s'est élevé à 155 377,55€/HT.

Fait à Paris, le 18 mars 2015.

Edouard LEDUC
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

ÉTAT DU PATRIMOINE (en Euro)

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	357 631 425,13	413 906 165,00	365 392 405,51	422 158 000,00
Terrains et constructions locatives	354 701 859,74	413 906 165,00	362 816 265,98	422 158 000,00
Améliorations et agencements	2 929 565,39	0,00	2 576 139,53	0,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-20 495 108,67	0,00	-19 947 422,72	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 199 268,52	0,00	-1 069 977,37	0,00
Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Écart de réévaluation	-18 295 840,15	0,00	-18 877 445,35	0,00
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	337 136 316,46	413 906 165,00	345 444 982,79	422 158 000,00
II - TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	306 849,98	306 849,98	329 564,49	329 564,49
Immobilisations financières	306 849,98	306 849,98	329 564,49	329 564,49
CRÉANCES	12 725 359,98	12 725 359,98	13 770 296,96	13 770 296,96
Locataires et comptes rattachés	4 328 314,66	4 328 314,66	4 176 407,48	4 176 407,48
Locataires douteux	2 465 084,22	2 465 084,22	1 746 075,42	1 746 075,42
Dépréciations des créances douteuses	-1 896 495,26	-1 896 495,26	-1 324 946,02	-1 324 946,02
Autres créances	7 828 456,36	7 828 456,36	9 172 760,08	9 172 760,08
Fournisseurs débiteurs	546 081,88	546 081,88	437 320,80	437 320,80
Fournisseurs avoirs à recevoir	98 506,50	98 506,50	93 368,87	93 368,87
Créances fiscales	1 211 671,01	1 211 671,01	1 342 396,97	1 342 396,97
Débiteurs divers	5 972 196,97	5 972 196,97	7 299 673,44	7 299 673,44
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	23 735 958,15	23 735 958,15	23 623 105,97	23 623 105,97
Valeurs mobilières de placement	19 656 453,2	19 656 453,2	19 045 663,8	19 045 663,80
Autres disponibilités	4 079 504,92	4 079 504,92	4 577 442,17	4 577 442,17
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0,00	0,00	0,00	0,00
DETTES	-44 222 483,58	-44 222 483,58	-56 237 716,67	-56 237 716,67
Dettes financières	-22 904 493,54	-22 904 493,54	-34 048 273,94	-34 048 273,94
Dettes d'exploitation	-573 070,88	-573 070,88	-821 162,80	-821 162,80
Dettes diverses	-20 744 919,16	-20 744 919,16	-21 368 279,93	-21 368 279,93
Dettes fiscales	-699 120,31	-699 120,31	-656 441,71	-656 441,71
Fournisseurs d'immobilisation	-2 609,68	-2 609,68	-13 809,36	-13 809,36
Locataires créditeurs	-6 723 810,76	-6 723 810,76	-4 528 692,66	-4 528 692,66
Associés, dividendes à payer	-5 929 863,21	-5 929 863,21	-5 831 438,01	-5 831 438,01
Créditeurs divers	-7 389 515,20	-7 389 515,20	-10 337 898,19	-10 337 898,19
TOTAL	-7 454 315,47	-7 454 315,47	-18 514 749,25	-18 514 749,25

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	103 912,98	103 912,98	124 687,16	124 687,16
TOTAL	103 912,98	103 912,98	124 687,16	124 687,16
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	329 785 913,97		327 054 920,70	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	406 555 762,51		403 767 937,91	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en Euro)

	AU 31 DÉCEMBRE 2013	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013	AUTRES MOUVEMENTS	AU 31 DÉCEMBRE 2014
CAPITAL	257 233 950,00		0,00	257 233 950,00
Capital souscrit	257 233 950,00		0,00	257 233 950,00
PRIMES D'ÉMISSION	59 389 393,17		0,00	59 389 393,17
Prime d'émission	27 049 676,22		0,00	27 049 676,22
Prime d'émission bloquée	13 478 170,06		0,00	13 478 170,06
Prime de fusion	31 716 649,21		0,00	31 716 649,21
Prélèvement sur prime de fusion	-5 786 675,86		0,00	-5 786 675,86
Prélèvement sur prime d'émission	-7 068 426,46		0,00	-7 068 426,46
ÉCARTS D'ÉVALUATION	-18 877 445,35		581 605,20	-18 295 840,15
Écart de réévaluation	-18 877 445,35		581 605,20	-18 295 840,15
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	26 447 957,12		1 223 950,03	26 447 957,12
RÉSERVES	59 097,71	0,00	0,00	59 097,71
REPORT À NOUVEAU	4 929 083,91	-903 165,83	0,00	4 025 918,08
Résultat de l'exercice	19 844 228,17	-19 844 228,17	19 817 374,04	19 817 374,04
Acomptes sur distribution	-20 747 394,00	20 747 394,00	-18 891 936,00	-18 891 936,00
TOTAL GÉNÉRAL	327 054 920,70	0,00	2 730 993,27	329 785 913,97

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

CHARGES (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	11 866 693,32	13 986 806,09
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT	7 611 725,59	5 819 949,48
Primes d'assurance	126 112,57	147 126,28
Taxes foncières	1 954 456,52	2 185 548,45
Taxes sur les bureaux	487 917,52	556 910,95
Taxes locatives	494 403,82	520 333,25
Charges locatives	4 548 835,16	2 410 030,55
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	222 389,45	80 409,63
Entretien réparations	81 152,46	32 266,47
Travaux refacturables	141 236,99	48 143,16
GROSSES RÉPARATIONS	1 224 317,61	4 692 610,38
Grosses réparations	1 224 317,61	4 692 610,38
SERVICES EXTÉRIEURS	978 417,68	1 312 265,84
Charges locatives non récupérées	942 812,93	1 269 665,10
Primes d'assurance	35 604,75	42 600,74
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	957 052,77	985 364,85
Commissions et honoraires	867 911,03	862 102,18
Frais de contentieux	89 141,74	123 262,67
IMPÔTS ET TAXES	872 790,22	1 096 205,91
Impôts fonciers	562 245,76	702 525,63
Taxes locatives	137 321,33	158 146,19
Taxes sur les bureaux	143 490,96	190 442,72
Impôts divers	29 732,17	45 091,37
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	7 015 400,75	7 341 500,72
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	2 880 572,70	3 008 212,96
Rémunération de la Société de Gestion	2 744 638,56	2 857 299,13
Honoraires	70 436,08	54 882,00
Frais d'actes	4 000,00	0,00
Services bancaires	58 267,92	92 808,60
Cotisations et contributions	3 230,14	3 223,23
IMPÔTS ET TAXES	180 287,00	154 623,00
Droits d'enregistrements	45,00	0,00
Contribution économique territoriale	180 242,00	154 623,00
AUTRES CHARGES	213 543,76	229 035,41
Frais de tenue de conseils et assemblées	84 304,76	92 562,46
Pertes sur créances irrécouvrables	129 089,00	134 317,37
Autres charges de gestion courante	150,00	2 155,58
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	432 922,40	353 188,74
Amortissements des immobilisations locatives	432 922,40	353 188,74
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	3 308 074,89	3 596 440,61
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	954 466,13	406 956,07
Provisions pour grosses réparations	2 353 608,76	3 189 484,54

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
CHARGES FINANCIÈRES	779 843,77	1 048 999,36
Charges d'intérêt	779 843,77	1 048 999,36
CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES	79 003,71	6,06
Charges exceptionnelles diverses	79 003,71	6,06
TOTAL CHARGES	19 740 941,55	22 377 312,23
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	19 817 374,04	19 844 228,17
TOTAL GÉNÉRAL	39 558 315,59	42 221 540,40

PRODUITS (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	37 251 413,54	36 430 036,62
LOYERS	29 156 522,89	29 863 354,70
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	483 165,06	746 732,44
Produits des activités annexes	473 340,06	737 063,43
Autres produits de gestion courante	9 825,00	9 669,01
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	2 568 486,61	2 889 585,68
Primes d'assurance	126 112,57	147 126,28
Taxes foncières	1 954 456,52	2 185 548,45
Taxes sur les bureaux	487 917,52	556 910,95
CHARGES REFACTURÉES	5 043 238,98	2 930 363,80
Taxes locatives	494 403,82	520 333,25
Charges locatives	4 548 835,16	2 410 030,55
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 157 112,79	5 569 725,23
Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 224 317,61	4 645 960,23
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	382 916,89	548 359,76
Reprises sur provisions pour risques et charges	0,00	101 822,74
Transfert de charges	549 878,29	273 582,50
PRODUITS FINANCIERS	131 709,60	98 208,63
Revenus sur titres de participation	88,47	0,00
Produit sur titres de créances négociables	131 621,13	98 208,63
PRODUITS EXCEPTIONNELS	18 079,66	123 569,92
Produits exceptionnels divers	18 079,66	123 569,92
TOTAL PRODUITS	39 558 315,59	42 221 540,40
TOTAL GÉNÉRAL	39 558 315,59	42 221 540,40

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI, FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2014

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 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les 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 dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées.

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 indépendant. 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.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble.

La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage global de 5,50% sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

Une provision exceptionnelle a été dotée en 2014 pour 750K€.

AMORTISSEMENTS

Les agencements des constructions sont amortis suivant un mode linéaire sur une durée de 10 ans.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions 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

Conformément à l'article 17 des statuts et à la note d'information actualisée, la rémunération de la Société de Gestion correspond à un maximum de 8,50% hors taxes des produits locatifs HT et des produits financiers encaissés.

Le taux appliqué en 2014 est de 8,49%.

Les commissions d'arbitrages sur les cessions d'immeubles sont facturées dégressivement au taux de 2,5%, 2,25% et 2% hors taxes en fonction des seuils de cessions.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (En Euro)

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014
Terrains et constructions	360 274 252,96	9 486 493,33		17 600 899,57	352 159 846,72
Frais d'acquisitions	2 749 646,95				2 749 646,95
Agencements	3 994 189,10	787 001,76		6 557,49	4 774 633,37
Immobilisations en cours	0,00			0,00	0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	367 018 089,01	10 273 495,09	0,00	17 607 457,06	359 684 127,04
Amortissements des agencements, aménagements, installations	1 625 683,50	427 018,41			2 052 701,91
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	365 392 405,51	9 846 476,68	0,00	17 607 457,06	357 631 425,13

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (En Euro)

Désignation	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	280 921 946,16	296 354 665,00	283 462 722,13	301 112 750,00
Commerces	49 430 502,56	86 901 500,00	51 277 568,63	88 660 250,00
Entrepôts, locaux d'activité	22 165 520,65	24 925 000,00	20 507 841,42	19 985 000,00
Cliniques	5 113 455,76	5 725 000,00	10 144 273,33	12 400 000,00
TOTAL	357 631 425,13	413 906 165,00	365 392 405,51	422 158 000,00

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES (En Euro)

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	Détail des dettes financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Fonds de roulement syndics	306 849,98	329 564,49	Emprunts contractés par la SCPI	17 827 507,34	28 857 856,20
TOTAL	306 849,98	329 564,49	Dépôts de garantis versés	5 076 986,20	5 187 721,77
			TOTAL	22 904 493,54	34 045 577,97

ÉTAT DES EMPRUNTS

	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2014
Lyon CEGID	BNP Paribas ligne de crédit de 36 mois	30/06/11	30/06/14	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel 1% ⁽²⁾	17 416 000,00	17 416 000,00	0,00
Lille Onyx	BNP Paribas 84 mois	18/10/12	18/10/19	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel 2% ⁽³⁾⁽⁴⁾	19 630 000,00	1 921 142,00	17 708 858,00
Total des emprunts							17 708 858,00
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2014							118 649,34
Total général							17 827 507,34

⁽¹⁾ Euribor : European Interbank Offered Rate. 0,076% au 31 décembre 2014.

⁽²⁾ L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux «swap» ⁽⁵⁾ à hauteur de 10 000 000€ au taux de 2,38%.

⁽³⁾ L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux «swap» ⁽⁵⁾ à hauteur de 19 630 000€ au taux de 1,35%.

⁽⁴⁾ Premier remboursement le 18 janvier 2013.

⁽⁵⁾ Swap : contrat d'échange d'intérêts d'emprunts à taux variable contre des intérêts à taux fixes.

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des créances diverses	Au 31/12/2014
Appels de charges syndics et ADB	5 463 954,76
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	644 588,38
Créances fiscales	1 211 671,01
Quote part Indivisaire à recevoir	472 536,54
Charges avancées sur sinistres	3 341,13
Charges avancées en attente de remboursement	32 221,02
Débiteurs divers	143,52
TOTAL	7 828 456,36

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2014
Acomptes sur charges refacturées	5 463 954,76
Fournisseurs d'immobilisations	2 609,68
Dettes fiscales	699 120,31
Quote part Indivisaire à reverser	769 886,35
Locataires créditeurs	6 723 810,76
Associés / Dividendes à payer	5 929 863,21
Dépôts de garantie des locataires sortis	113 104,56
Impôts sur plus-value à régulariser	63 547,73
Compte d'attente marché des parts	901 568,56
Créditeurs divers	77 453,24
TOTAL	20 744 919,16

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En Euro)

ÉCART D'ÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2013	-18 877 445,35
Mouvements de l'exercice	
Prélèvement effectués suite aux ventes des immeubles de Paris Av. du Président Wilson et Les Ulis Bat B	581 605,20
Solde au 31 décembre 2014	-18 295 840,15

(*) Il s'agit des corrections de valeurs liées à la réévaluation des immobilisations locatives de la S.C.P.I. absorbante, actées au 31 décembre 1999.

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Solde au 31 décembre 2013	25 224 007,09
Sous-Total des immeubles vendus	2 910 730,03
Argenteuil	6 873,33
Rue Villet - Toulouse	536,56
Bat.A Miniparc du verger - Les Ulis	-872 011,85
Tour Sébastopol - Strasbourg	14 383,10
10 Allée de René Fonck - 51100 Reims	-113 851,67
08 Allée de René Fonck - 51100 Reims	-34 572,92
2 Allée d'Auteuil - Vandœuvre-les-Nancy	-292 834,39
4 Allée de Vincennes - Vandœuvre-les-Nancy	71 104,33
6 Allée Forêt de la reine - Vandœuvre-les-Nancy	-523 956,67
Zac des Bouillides-BAT.HT1 - 06560 Valbonne	575 993,75
14/18 Terrasse Bellini - Puteaux	1 382 788,10
194 Av. du Président Wilson - La Plaine Saint Denis	-540 416,67
78 Chemin des sept deniers - Toulouse 31200	-77 732,67
5 Rue du Chêne Germain Cesson - Sevigné 35550	2 438 110,76
2 Avenue Leonard de Vinci - Clermont Ferrand 63000	419 123,48
Parvis de la Préfecture - 95000 Cergy	228 514,72
ZAC des Bouillides - Bâtiment B5 - 06560 Valbonne	228 678,74
Sous-Total des distributions de plus-values de cession	-1 686 780,00
Distribution + values - 1€ par part	-1 686 780,00
Solde au 31 décembre 2014	26 447 957,12

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013

Bénéfice net 2013	19 844 228,17
Report à nouveau 2013	4 929 083,91
Bénéfice distribuable	24 773 312,08
Dividende versé	-20 747 394,00
Report à nouveau 2014	4 025 918,08

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des autres charges	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	41 029,20	51 284,85
Conseil de surveillance, remboursement de frais	11 322,45	7 239,86
Conseil de surveillance, assurance	2 753,11	2 837,75
Conseil de surveillance, jetons de présence	29 200,00	31 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	127 588,81	132 819,29
Non couvertes par des provisions	1 500,19	1 498,08
Autres charges de gestion courante	150,00	2 155,58
TOTAL	213 543,76	229 035,41

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	24 242,28	70 375,34
Indemnité assurance sur loyer	3 044,85	0,00
Indemnités de remise en état	161 192,94	585 586,12
Indemnités de retard locataires	14 030,97	3 746,83
Indemnités de déspecialisation	0,00	10 000,00
Indemnités diverses	34 171,00	14 018,41
Travaux refacturés	141 236,99	48 143,16
Indemnités assurances	89 435,75	3 048,15
CRL refacturée	5 985,28	2 145,42
Autres produits de gestion courante	9 825,00	9 669,01
TOTAL	483 165,06	746 732,44

Détail des transferts charges exploitations	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Commission arbitrage sur les cessions d'immeubles	541 778,25	268 000,00
Frais divers sur cessions d'immeubles	8 100,04	5 582,50
TOTAL	549 878,29	273 582,50

Détail produits et charges financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	131 709,60	98 208,63
Charges financières		
Charges financières diverses	0,00	0,00
Intérêts sur emprunt	779 843,77	1 048 999,36
	779 843,77	1 048 999,36
TOTAL	-648 134,17	-950 790,73

LES COMPTES ANNUELS

DE L'EXERCICE 2014

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Produits exceptionnels		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	1 706,47	110 920,76
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	16 367,92	3 720,00
Dividendes prescrits	0,00	0,00
Reprise Travaux Guyancourt	0,00	8 910,00
Produits divers	5,27	19,16
	18 079,66	123 569,92
Charges exceptionnelles		
Charges diverses :		
Condamnation judiciaire locataire TELFRANCE	79 000,00	0,00
Divers	3,71	6,06
	79 003,71	6,06
Résultat exceptionnel	-60 924,05	123 563,86

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR (En Euro)

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	98 506,50	Intérêts courus sur emprunts	118 649,34
Créances locataires et comptes rattachés	437 558,19	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	267 238,33
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	36 453,23	Locataires avoirs à établir	351 893,51
		Taxes diverses à payer	9 591,42
TOTAL	572 517,92	TOTAL	747 372,60

ETAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2013	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2014
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour grosses réparations	1 069 977,37	2 353 608,76		1 224 317,61	2 199 268,52
Dépréciation des créances clients	1 324 946,02	954 466,13	260 396,92	122 519,97	1 896 495,26
TOTAL	2 394 923,39	3 308 074,89	260 396,92	1 346 837,58	4 095 763,78

ENGAGEMENTS HORS BILAN (En Euro)

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
Covenants bancaires		Promesses de ventes	
La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :		658-664 Avenue Roger Salengro-Chaville	1 300 000
- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 10%		2 Rue Henri Farman - Blagnac	430 000
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 10%.			
- DSCR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10%			
		Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers	

DESCRITIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (En Euro)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75004 PARIS 28, bd de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/00	917	2 103 796		118 873	2 222 670		
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	1 141	3 811 225		3 464	3 814 689		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75008 PARIS 39, rue du Général Foy	01/01/00	283	838 470			838 470		
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		29 662	9 375 549		
75009 PARIS 43, bd Haussmann VENTE PARTIELLE 2013	27/01/12	235	1 344 398			1 344 398		
75010 PARIS 47, rue d'Enghien 25% en indivision	27/01/12	600	2 075 000			2 075 000		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/12	329	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/12	876	2 700 000			2 700 000		
75012 PARIS 47, boulevard Didirot 33% en indivision	27/01/12	668	4 290 000		163 596	4 453 596		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/00	922	1 372 041		144 281	1 516 322		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/00	1 652	2 210 511		1 803	2 212 313		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 11% en indivision	30/09/05	1 264	9 427 715	159 061		9 586 776		
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			1 402 531		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/00	503	1 539 735			1 539 735		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50% en indivision	27/12/01	1 580	8 746 762		544 800	9 291 562		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 9, rue Descombes	01/01/00	1 624	2 286 735		52 078	2 338 813		

LES COMPTES ANNUELS

DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/00	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/00	350	881 155			881 155		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/12	95	520 000			520 000		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes Acquisition quote part 2014 pour détenir 100%	27/01/12	487	2 834 975			2 834 975		
TOTAL BUREAUX PARIS		17 932	68 963 400	159 061	1 058 557	70 181 018	94 499 750	99 880 250

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

77420 CHAMPS SUR MARNE Ville Nouvelle de Marne la Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/00	1 159	670 776			670 776		
78000 VERSAILLES 41 à 45, rue des Chantiers	20/07/88	1 804	4 001 275		5 769	4 007 044		
78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE Parc d'Activités du Bel Air 25 et 27, bd du Bel Air 2 et 4, rue de Temera	01/01/00	1 156	1 201 298		4 637	1 205 935		
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe	01/01/00	1 272	1 615 960		246 235	1 862 195		
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart	22/12/87 01/01/00	2 208	4 054 122		1 221	4 055 343		
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 31, avenue de l'Europe 33,34% en indivision	27/01/12	516	1 249 999			1 249 999		
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreloup	27/01/12	1 589	1 990 000			1 990 000		
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier 33% en indivision	27/01/12	1 769	3 465 000			3 465 000		
91280 ST-PIERRE-DU-PERRAY Green Parc - Villa B 3	27/01/12	450	520 000			520 000		
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/00	2 025	2 103 796		57 856	2 161 652		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtabœuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment A (Vente 2014)	08/02/89	0	0			0		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtabœuf - 1, rue Terre Neuve - Bâtiment C	08/12/89	878	1 467 169			1 467 169		
92000 NANTERRE Avenue Frédéric et Irène Joliot Curie	01/01/00	928	1 247 922			1 247 922		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/00	650	1 082 388		104 216	1 186 604		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/00	480	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/87	1 057	3 488 334		3 252	3 491 586		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/88	697	2 298 177		5 222	2 303 399		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/12	200	560 000			560 000		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 14 à 22, rue Hoche	01/01/00	563	403 990			403 990		
92130 ISSY-LES- MOULINEAUX 14 à 22, rue Hoche	27/01/12	0	875 000			875 000		
92210 SAINT-CLOUD 120, bureaux de la Colline	01/01/00	731	1 022 405			1 022 405		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/12	310	900 000			900 000		
92370 CHAVILLE 658-664, avenue R. Salengro	27/01/12	978	1 050 000			1 050 000		
92400 COURBEVOIE 14-16, rue Molière	27/01/12	364	795 000			795 000		
92800 LA DEFENSE Tour Franklin 77% en indivision	30/09/04	2 647	10 010 000			10 010 000		
92800 PUTEAUX 14-18, Terrasse Bellini (vente 2014)	01/01/00	0	0			0		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton	01/01/00	1 725	3 466 073		234 344	3 700 417		
92800 PUTEAUX La Défense Tour Franklin 20 ^{ème} étage 100, terrasse Boieldieu 25% en indivision	27/01/12	581	2 712 500			2 712 500		
93100 MONTREUIL Proxima II 96/100 & 102 rue de Paris 20% en indivision	27/01/12	837	3 534 000			3 534 000		
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) - ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la-Vallée	01/01/00	756	487 837			487 837		
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central II) - ZAC du Centre Urbain Régional de Marne la Vallée	01/01/00	194	109 200			109 200		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/07	2 545	6 170 000	61 700	239 063	6 470 763		

LES COMPTES ANNUELS

DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2013	2014
93210 LA PLAINE-ST-DENIS ZAC de la Montjoie 194, av du Président Wilson 30% en indivision (vente 2014)	27/01/12	0	0			0		
94120 FONTENAY-S/S-BOIS Le Pérépole 58, rue Roger Salengro	01/01/00	1 692	1 687 431			1 687 431		
94120 FONTENAY-S/S-BOIS 9-11, avenue du Val de Fontenay	01/01/00	829	1 189 102			1 189 102		
94220 CHARENTON Place des Marseillais 42,5% en indivision	20/05/03	1 831	5 382 200			5 382 200		
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/07	7 170	24 000 000	1 917 035	257 716	26 174 751		
95100 ARGENTEUIL 4, rue de Diane (Vente en 2014)	27/01/12	0	0			0		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Parc d'Affaires des Bellevues Avenue du Gros Chêne	17/10/90	1 878	2 454 032			2 454 032		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		44 469	98 027 232	1 978 735	1 159 529	101 165 496	104 786 250	96 184 415
BUREAUX PROVINCE								
06560 VALBONNE Parc International d'Activités de Sophia Antipolis - Route des Dolines - B5 (vente 2014)	01/01/00	0	0		0	0		
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef - Rue Bailey	01/01/00	448	335 388			335 388		
14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons	02/07/87	1 829	1 342 771			1 342 771		
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef 13, rue Karl Probst	10/06/88	406	391 184			391 184		
21000 DIJON Le Mercure 13, avenue Albert 1 ^{er}	01/01/00	1 499	990 919			990 919		
28000 CHARTRES 54 à 60, rue du Grand Faubourg 2 à 4, rue du 4 juillet	01/01/00	318	228 674			228 674		
31000 TOULOUSE ZAC de Compans Caffarelli Place Alphonse Jourdain	03/07/87	2 507	3 126 773		30 077	3 156 849		
31200 TOULOUSE Parc Club des Sept Deniers 78, chemin des Sept Demiers (vente 2014)	27/01/12	0	0			0		
31700 BLAGNAC Parc Technoclub Bat C - rue Farman	27/01/12	626	440 000			440 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
33000 BORDEAUX ST-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/88	2 003	2 869 247		117 782	2 987 029		
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire 1025, rue Henri Becquerel	27/01/12	1 090	1 400 000			1 400 000		
34100 MONTPELLIER Quartier d'Entreprises de Tournezy	25/03/88	260	253 965			253 965		
34100 MONTPELLIER Miniparc II Parc Euromédecine ZOLAD Rue de la Croix Verte	09/08/88	752	860 194			860 194		
37200 TOURS-ST-AVERTIN ZAC des Granges Galland	27/01/12	1 012	880 000			880 000		
44000 NANTES Le Nebraska- Parc de l'Eraudière - 2, rue du Château de l'Eraud	27/01/12	1 334	1 300 000			1 300 000		
44000 NANTES Zone Industrielle du Perray 7, rue du Petit Chatelier	12/02/88	875	583 351			583 351		
45000 ORLEANS 19, av des Droits de l'Homme	27/01/12	790	980 000			980 000		
51100 REIMS Zone des Essillards 10, allée René Fonck (Vente 2014)	27/01/12	0	0			0		
51100 REIMS Zone des Essillards 8, allée René Fonck (Vente 2014)	27/01/12	0	0			0		
54500 VANDŒUVRE-LES- NANCY 6, avenue Foret de la Reine (vente 2014) Bâtiment B2	27/01/12	0	0			0		
54500 VANDŒUVRE-LES- NANCY 4, allée de Vincennes Bâtiment B11 (vente 2014)	27/01/12	0	0			0		
57000 METZ Parc d'Activités de Queuleu 9, rue Graham Bell	01/01/00	685	480 214			480 214		
57000 METZ Technopole Metz 2000 Rue Thomas Edison	27/01/12	773	500 000			500 000		
59000 LILLE 556-559, av Willy Brandt acquisition 18/10/2012	18/10/12	8 558	33 496 000	528 831		34 024 831		
59110 La Madeleine 40, allée Vauban Acquisition 2014	19/11/14	4 652	9 100 000			9 100 000		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Technopole des Prés 23, allée Lavoisier - Bat. R1	27/01/12	1 405	1 240 000			1 240 000		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/00	1 114	1 332 448			1 332 448		

LES COMPTES ANNUELS

DE L'EXERCICE 2014

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	
							2013	2014
63000 CLERMONT-FD Parc d'Activités Technologiques de la Pardieu (vente 2014)	01/01/00	0	0			0		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage) 3, quai Kléber Immeuble vendu partiellement en 2014	27/01/12	1 056	787 981			787 981		
67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/94	1 467	1 875 123		49 972	1 925 095		
69003 LYON 3, cours Albert Thomas	08/01/88	2 737	3 779 967		247 774	4 027 741		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/12	548	1 100 000			1 100 000		
69003 LYON Buroparc Rive Gauche 16, rue de Montbrillant	27/01/12	1 649	2 050 000			2 050 000		
69009 LYON 52, quai Paul Sedallian	16/06/11	9 127	29 027 700	1 235		29 028 935		
69760 LIMONEST Lieudit "Le bois des Côtes" 304, route Nationale 6 50% en indivision	27/01/12	2 153	4 755 000			4 755 000		
76130 MONT-ST-AIGNAN Parc d'Activités Technologiques de la Vatine 26, rue Raymond Aron	23/09/88	754	693 571			693 571		
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux	06/12/94	664	704 684			704 684		
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo	27/01/12	542	470 000			470 000		
76230 BOIS-GUILLAUME Le Berthelot ZAC des Bocquets	27/01/12	776	740 000			740 000		
86000 POITIERS ZAC de Beaulieu 22, rue Gay Lussac 50% en indivision	27/01/12	110	75 000			75 000		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		54 518	108 190 151	530 066	445 604	109 165 822	97 210 000	99 880 000

COMMERCES PARIS

75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/00	685	1 372 041		265 875	1 637 916		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/12	285	1 925 000			1 925 000		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/00	195	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/00	585	507 655			507 655		
75006 PARIS 89, bd du Montparnasse	01/01/00	232	1 237 886			1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/00	308	629 614			629 614		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2013	2014
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47% en indivision	27/01/12	30	987 000			987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré 50% en indivision	27/01/12	196	3 600 000			3 600 000		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/00	560	1 070 192			1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9- 11, passage Abel Leblanc	01/01/00	730	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	313	747 000			747 000		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 40% en indivision	27/01/12	233	1 280 000			1 280 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/00	74	378 074			378 074		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50% en indivision	27/01/12	191	2 700 000			2 700 000		
75017 PARIS 9, avenue Mac Mahon	01/01/00	290	686 021			686 021		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/00	75	167 694			167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/00	80	379 598			379 598		
75018 PARIS 100-102, av de St-Ouen	01/01/00	141	368 927			368 927		
TOTAL COMMERCE PARIS		5 422	19 852 370	0	265 875	20 118 245	36 636 500	37 988 500
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
77000 MELUN 8, rue Saint-Aspais	01/01/00	80	103 665			103 665		
78330 FONTENAY-LE-FLEURY Parc Montaigne Avenue Henri Poincaré 12,50% en indivision	27/01/12	317	350 000			350 000		
91700 ST-GENEVIEVE- DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/12	2 109	3 500 000			3 500 000		
92800 PUTEAUX Tour Arago 5-7, rue Bellini	27/01/12	285	520 000			520 000		
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/00	41	83 847			83 847		
95000 CERGY-PONTOISE Parvis de la Préfecture (vente 2014)	01/01/00	0	0			0		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/00	117	347 584			347 584		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		2 949	4 905 096	0	0	4 905 096	7 092 500	6 660 000

LES COMPTES ANNUELS

DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
COMMERCE PROVINCE								
02100 SAINT-QUENTIN 7, rue Anatole France	01/01/00	535	251 541			251 541		
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/88	1 350	1 372 041			1 372 041		
27000 EVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/00	131	137 204			137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/00	616	399 416			399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/00	145	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			1 524 490		
33000 BORDEAUX 15, cours G. Clémenceau	01/01/00	100	160 071			160 071		
33000 BORDEAUX 1, cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/00	205	553 390			553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/00	185	135 680			135 680		
38080 L'ISLE D'ABEAU ZAC de St Hubert - Centre commercial régional	27/01/12	793	4 200 000			4 200 000		
45000 ORLEANS 81, bd Alexandre Martin	01/01/00	359	457 347			457 347		
45000 ORLEANS 8, place du Martroi	01/01/00	1 121	437 529			437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/00	85	88 420			88 420		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, Fg Bannier	27/01/12	2 811	1 700 000			1 700 000		
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	451	844 568			844 568		
54000 NANCY 40, rue Saint-Jean	01/01/00	110	176 841			176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/00	328	121 959			121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/00	220	137 204			137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Bâtiment A	01/01/00	3 213	1 547 289			1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/00	292	251 541			251 541		
60200 COMPIEGNE 26, rue de Solférino	01/01/00	155	131 106			131 106		
64000 LESCAR près de PAU ZAC de Monhauba Route de Bayonne	30/05/88	1 018	716 510			716 510		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2013	2014
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/00	696	1 646 449			1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/00	165	289 653			289 653		
76000 ROUEN Centre Commercial Vallon Suisse 132, rue de Lausanne	01/01/00	270	27 441			27 441		
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/00	769	609 796			609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/00	1 124	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/00	120	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 & 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/00	2 332	4 421 022			4 421 022		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		21 342	24 797 512	0	0	24 797 512	44 098 000	44 273 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
91140 VILLEBON-SUR- YVETTE ZAC de Courtabœuf 80% en indivision	27/01/12	1 875	1 200 000			1 200 000		
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/00	1 615	503 082			503 082		
95140 GARGES-LES- GONESSE (2) 6-12, bd de la Muette 50% en indivision	27/01/12	764	347 500			347 500		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/08 31/12/09	9 609	7 363 473	76 135		7 439 608		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		13 863	9 414 055	76 135	0	9 490 189	8 770 000	8 760 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
13400 AUBAGNE Zone Industrielle des Paluds	01/01/00	2 204	533 572			533 572		
74150 RUMILLY Zone Industrielle des Pérouses	22/12/10	16 736	9 167 000	5 650		9 172 650		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		18 940	9 700 572	5 650	0	9 706 222	9 200 000	9 140 000
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
77090 COLLEGIEN Allée du clos des charmes ZI les Portes de la Forêt 50% en indivision VENTE PARTIELLE 2013	27/01/12	686	472 961			472 961		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/00	3 800	1 676 939			1 676 939		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE		4 486	2 149 900	0	0	2 149 900	3 765 000	3 765 000

LES COMPTES ANNUELS

DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE								
06560 VALBONNE Sophia Antipolis ZAC des Bouillides HT1 (vente 2014)	01/01/00	0	0			0		
54500 VANDŒUVRE Parc d'Activités de Nancy- Brabois (vente 2014) Allée d'Auteuil	02/07/87	0	0			0		
59700 MARCQ EN BARŒUL 70, avenue de Flandre	01/01/00	3 183	838 470			838 470		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE		3 183	838 470	0	0	838 470	3 700 000	1 650 000
RÉSIDENTICE POUR PERSONNES AGÉES - RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN- BICETRE 21, av Eugène Thomas 50% en indivision	03/04/90	2 757	5 113 456			5 113 456		
TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES - RÉGION PARISIENNE		2 757	5 113 456	0	0	5 113 455,76	5 500 000	5 725 000
CLINIQUE PROVINCE								
35510 CESSON-SEVIGNE près de Rennes ZAC de Coësmes - Chemin des Gayeulles (vente 2014)	01/01/00	0	0			0		
TOTAL CLINIQUE PROVINCE		0	0	0	0	0	6 900 000	0
TOTAL GÉNÉRAL		189 860	351 952 213	2 749 647	2 929 565	357 631 425	422 158 000	413 906 165
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		189 860	351 952 213	2 749 647	2 929 565	357 631 425	402 057 872	404 906 165

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

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénables 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.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2015

1. Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
2. Quitus à la société de gestion,
3. Approbation du rapport du conseil de surveillance,
4. Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
5. Affectation du résultat,
6. Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
7. Approbation de la valeur comptable de la société au 31 décembre 2014,
8. Constatation de la valeur de réalisation de la société au 31 décembre 2014,
9. Constatation de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2014,
10. Autorisation de contracter des emprunts,
11. Autorisation de contracter des emprunts relais,
12. Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
13. Fixation des jetons de présence,
14. Constatation du montant des frais de déplacement,
15. Nomination de douze membres du conseil de surveillance,
16. Pouvoirs pour formalités.

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 2014 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2014.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2014	19 817 374,04€
Majoré du report à nouveau	4 025 918,08€
Résultat distribuable	23 843 292,12€

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2014 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	18 891 936,00€
Nouveau report à nouveau	4 951 356,12€

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2014 s'élève à 11,20 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 ^{er} trim 2014	2 ^{ème} trim 2014	3 ^{ème} trim 2014	4 ^{ème} trim 2014
Pour un trimestre entier	3,05 € par part	2,05 € par part	3,05 € par part	3,05 € par part

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" et délègue à la société de gestion la fixation de son montant dans la limite de 2 530 170€ soit 1,50 € par part au maximum et sa mise en paiement, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2014 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

- **valeur comptable** 329 785 913,97€ soit 195,51€ par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

- **valeur de réalisation** 406 555 762,51€ soit 241,02€ par part

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 2014 :

• **valeur de reconstitution** 481 322 221,13€ soit 285,35€ par part

DIXIÈME RÉSOLUTION

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 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. 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 2015.

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.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 45 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. 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 2015.

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.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 2 753,11€ pour l'exercice 2014.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 34 800€ au maximum pour l'exercice social. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 11 322,45€ pour l'année 2014.

Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

Il y a cette année vingt-neuf candidatures pour 12 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2017**, après détermination par tirage au sort au sein du conseil de surveillance d'un ordre de sortie par tiers des membres du conseil de surveillance.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Jacques CHAUVÉAU
- Monsieur Alain COTA
- Monsieur François FERRUS
- Monsieur Patrick KONTZ
- Monsieur Hubert MARTINIER
- BANQUE MARTIN MAUREL
- CARDIF ASSURANCE VIE
- SCI AVIP SCPI SÉLECTION
- SCI PARISO
- SPIRICA
- Monsieur Philippe BIANCHI
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Bernard BOURIQUET
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Christian CROS
- Monsieur Xavier DECROOQ
- Monsieur Joël DUPLOUICH
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE
- Monsieur Olivier GIORGETTA
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur Thierry OUDIN
- Monsieur Alain POUCH
- Monsieur Georges PUIPIER
- Monsieur Patrick WASSE
- AKOUN BROTHERS & ASSOCIATES
- LZ OBSERVATOIRE
- SC GLERM INVEST
- SCI REGAH

Ces douze 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 2017.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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.

RENSEIGNEMENT CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - FRANCE INVESTIPIERRE

15^{ème} résolution - 12 postes à pourvoir - 29 candidats

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge (**)	Nombre de parts
Jean-Luc BRONSART (*)	Investisseur immobilier et bailleur privé, associé-fondateur et président de plusieurs conseils de surveillance de diverses SCPI de plusieurs groupes dont L'ÉPARGNE FONCIÈRE.	60	555
Jacques CHAUVEAU(*)	Gérant d'une société foncière - Retraité Cadre dirigeant d'établissement bancaire.	71	101
Alain COTA (*)	Architecte naval, expert maritime. Directeur de SEPAC, société de recherche scientifique et technique. Administrateur de la Caisse de Retraite Interprofessionnelle des Professions Libérales.	72	309
François FERRUS (*)	Conseil d'entreprise - Ancien membre du Cabinet du premier ministre - Ancien Conseiller Régional d'Île-de-France - Membre des conseils de surveillance de Soporente et d'Accimmo Pierre et Co-président du conseil de surveillance de France Investipierre.	73	2 947
Patrick KONTZ (*)	Retraité de la gendarmerie Ancien chef du service général et du casernement de l'institut des Hautes Études de Défense nationale - Président et membre de conseils de surveillance de SCPI et Co-Président sortant de la SCPI France Investipierre.	60	3 566
Hubert MARTINIER (*)	Conseil en gestion de patrimoine libéral, après avoir été Directeur Général Financier d'une compagnie d'assurance vie - Membre de conseils de surveillance de SCPI.	62	857
BANQUE MARTIN MAUREL (*)	Banque représentée par Olivier JOURDAIN, Directeur Martin Maurel Gestion, Membre du Directoire (MMG), Gérant FCP Immobilier BMM Pierre Capitalisation.		1 334
CARDIF ASSURANCE VIE (*)	Société d'assurance représentée par Nathalie ROBIN, Directeur immobilier BNP PARIBAS CARDIF.		48 180
SCI AVIP SCPI SÉLECTION (*)	Filiale immobilière d'ALLIANZ France qui détient et gère un portefeuille de participations dans diverses SCPI, représentée par Pierre Yves BOULVERT, Membre de conseils de surveillance de SCPI.		18 324
SCI PARISO (*)	Société Civile Immobilière ayant pour activité la propriété, la gestion, l'administration et la disposition de biens immobiliers représentée par Marie-France VUILLIER, associée de la SCI.		460
SPIRICA (*) (ex. AXERIA VIE)	Société Anonyme ayant pour activités principales les opérations entrant dans le cadre de la capitalisation de l'assurance-vie et éventuellement de la réassurance, représentée par son Directeur Général, Daniel COLLIGNON. Au sein du Crédit Agricole Assurances, Daniel COLLIGNON est également Président de Lifeside Patrimoine et de ISR Courtage. Spirica est membre de conseils de surveillance de SCPI.		75 070
Philippe BIANCHI	2003-2011 : Directeur Général représentation française d'une organisation européenne / système de management, et expert auprès de la Commission Européenne. Depuis 2012 : Retraité et dirigeant d'un cabinet de conseil. Depuis 2014 : membre du comité consultatif d'AFER.	64	155
Claude BOULAND	Viticulteur en Touraine d'une exploitation de 22 hectares de vignes.	63	368
Bernard BOURIQUET	Retraité ingénieur d'un grand groupe Assurances et Banque.	68	300
Christian BOUTHIE	Depuis 2013 : Retraité vétérinaire. Président du Conseil de Surveillance d'une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France, partenaire de France Investipierre dans certains investissements.	67	100
Christian CROS	Analyste financier sur les opérations immobilières à la SNCF.	55	186
Xavier DECROOCQ	Expert-comptable et commissaire aux comptes - Directeur financier dans un groupe industriel - Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI.	52	105
Joël DUPOUICH	Responsable Centre de banque privée BNP PARIBAS.	62	300
Jean-Marc ETIENNE	Manager de transition au sein de sociétés industrielles.	58	200
Olivier GIORGETTA	Conseiller en Gestion de patrimoine indépendant. Membre des conseils de surveillance des SCPI Soporente et Pierre Avenir 3.	53	100
Christian LEFEVRE	Conseiller en Gestion de Patrimoine. Responsable de Centre de Banque Privée. Ingénieur financier CARDIF Assurances. Président et membre de conseils de surveillance de SCPI.	64	104
Thierry OUDIN	Agent Général Allianz, ancien directeur commercial des relations institutionnelles SCPI OPCI Allianz.	52	581
Alain POUCH	Pharmacien - Président du conseil de surveillance de la SCPI Rocher Pierre.	64	330
Georges PUIER	Directeur Honoraires Finances - Investisseur privé.	69	306
Patrick WASSE	Depuis 2012 : Adjoint au Directeur des opérations. Avant 2012 : Responsable Audit des comptes et procédures.	51	1 435
AKOUN BROTHERS & ASSOCIATES	Société Civile ayant pour activité la location en meublés représentée par Hervé AKOUN, actuaire, consultant en finance, ancien directeur de la gestion financière du bilan d'un établissement financier.		113
LZ OBSERVATOIRE	Société Civile Immobilière ayant pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier familial, associée de 10 SCPI différentes (bureaux/commerces et habitation), représentée par Lionel SABY, Directeur Général Adjoint d'une PME dont l'activité principale est le conseil aux entreprises. et, anciennement, Directeur Financier d'une filiale à l'étranger d'un grand groupe d'assurance.		2 317
SC GLERM INVEST	Société Civile ayant pour objet la propriété, la gestion et l'administration de tous placements financiers, représentée par son Gérant, Gilles MOULIN, praticien en médecine traditionnelle chinoise.		198
SCI REGAH	Société Civile Immobilière (investissements immobiliers et notamment investissements en immobilier «papier»), représentée par son gérant Paul HAGER, ancien élève des Ponts et Chaussées, associé de nombreuses SCPI gérées par le groupe BNP Paribas, ayant travaillé plus de 15 ans dans un établissement bancaire.		121

* 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.

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 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007)



PEFC® 10-31-1188

Crédits photographiques : Aurélien Rossato (couverture) - BNP PARIBAS REIM FRANCE / Mise en page : Tintabule / Impression : Fabrègue - mai 2015



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

www.reim.bnpparibas.fr