

FRANCE INVESTPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2018



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère
à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE Membre du directoire

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

Sigrid DUHAMEL Président du directoire

Cyril de FRANCQUEVILLE Membre du directoire

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

Sylvie PITTICCO Membre du directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Vice-président

■ **Barbara KNOFLACH**, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres

- **Patrick WIDMAIER**, Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF
- **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas IFS Offering
- **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie**, représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

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, L. 214-114 et suivants, et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital : 257 233 950 euros

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

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

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

Le conseil de surveillance

Président

■ Patrick KONTZ
40600 BISCARROSSE

Vice-président

■ Marie-France VUILLIER
75003 PARIS

Membres

- Jean-Luc BRONSART
44250 SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
- Jacques CHAUVEAU
75017 PARIS
- Alain COTA
75116 PARIS
- François FERRUS
75116 PARIS
- Hubert MARTINIER
73000 CHAMBÉRY
- CARDIF Assurance Vie,
représentée par Nathalie ROBIN
92000 NANTERRE
- LZ OBSERVATOIRE,
représentée par Lionel SABY
75002 PARIS
- SCI AVIP SCPI Sélection,
représentée par Pierre-Yves BOULVERT
c/o Allianz Real Estate
92076 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
- SPIRICA,
représentée par Daniel COLLIGNON
75015 PARIS
- SACRA,
représentée par Stève BAUMANN
75009 PARIS

Commissaire aux comptes titulaire

■ KPMG SA,
représentée par Pascal LAGAND
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE
CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

■ Didier KLING
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE
CEDEX

Dépositaire

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

Expert externe en évaluation

■ Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 PARIS



SOMMAIRE

ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2018	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018	28
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2019	50
GLOSSAIRE	54



Éditorial

Cyril de Francqueville,
Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management, du Fund
Raising et du Développement
et Marketing



Le marché de l'immobilier d'entreprise en France a continué d'afficher sa bonne santé en 2018, avec plus de 2,5 millions de m² de bureaux placés en Île-de-France, contre une moyenne décennale de 2,3 millions de m².

En termes de volume investi, l'année 2018 a atteint un niveau record en franchissant pour la première fois la barre des 32 milliards d'euros. Ce résultat est essentiellement tiré par la très bonne dynamique du segment « bureaux », qui a enregistré un nombre élevé de méga-deals et rencontré un engouement intact chez les investisseurs internationaux.

Le mouvement de contraction des taux initié depuis plusieurs années s'est très fortement ralenti voire arrêté, notamment concernant les bureaux parisiens qui avaient déjà atteint des niveaux très bas (taux « prime » de l'ordre de 3,0%).

Dans ce contexte, votre **SCPI France Investipierre** a continué d'afficher de solides indicateurs :

- Taux d'occupation financier brut moyen de près de 93% sur 2018, en progression de 180 points de base par rapport à 2017,
- À périmètre constant, le patrimoine immobilier s'est apprécié de près de 12M€ (+2,5%) au 31 décembre 2018 comparé à la même date de 2017,
- La distribution, enfin, s'est élevée à 12€ par part (+1,7%, soit +0,20€ par part par rapport à 2017), correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,72%, qui laisse imaginer une marge de progression du prix d'exécution.

« La rationalisation et le renouvellement du patrimoine se sont encore poursuivis en 2018 avec la cession de 8 nouveaux actifs non stratégiques »

Au total depuis 5 ans, plus de 60 actifs ont été cédés pour près de 75 M€. Cette politique d'arbitrages sélectifs se poursuivra sur les prochaines années. En réemploi de ces fonds, 7 acquisitions ont été réalisées sur la même période, pour un volume global de plus de 100 M€, partiellement financées au moyen d'un emprunt bancaire.

Cette année, votre SCPI France Investipierre a ainsi profité des fonds dégagés par les arbitrages pour renforcer sa participation à hauteur de 13 M€ dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1, investi dans le marché très dynamique de l'hôtellerie de plein air et offrant des rendements attractifs.

Cet investissement, qui sera effectif dès début 2019, s'inscrit dans la poche diversification du patrimoine, mais n'altérera en rien la dominante de France Investipierre, SCPI de bureaux diversifiée sur la France entière (environ 2/3 du patrimoine en région parisienne et 1/3 en province), qui constitue son identité et son marqueur sur le marché.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2018

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	EN M€	PAR PART
Valeur vénale des immeubles.....	486,00	288,12€
Valeur de réalisation.....	478,26	283,53€
Valeur de reconstitution.....	567,75	336,59€

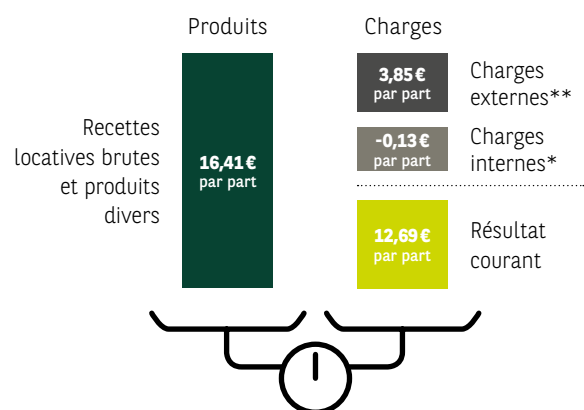
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle.....	10,50€/part
Distribution complémentaire.....	1,50€/part
Report à nouveau cumulé.....	12,06€/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges.....	12 915 859€
Nombre de parts échangées.....	55 726
Prix moyen net vendeur.....	232€
Prix moyen acheteur.....	254€
Confrontations.....	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

FICHE D'IDENTITÉ

NOM : FRANCE INVESTIPIERRE
 TYPE : Immeubles d'entreprises diversifiés France entière
 NOMBRE DE PARTS : 1 686 780
 CAPITAL : 257 233 950€
 NOMBRE D'ASSOCIÉS : 13 519

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

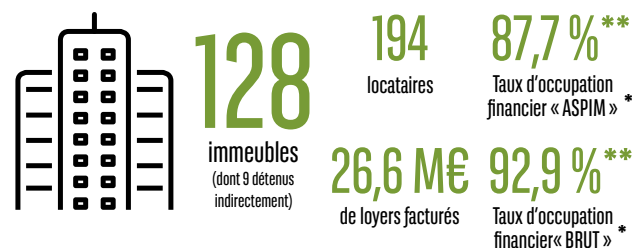
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
6,94 %	9,62 %	4,72 %	-4,68 %

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 2018 par le prix moyen acquéreur de l'année 2018 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2018 / 2017** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2018 et le prix acquéreur moyen de l'année 2017 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2017.

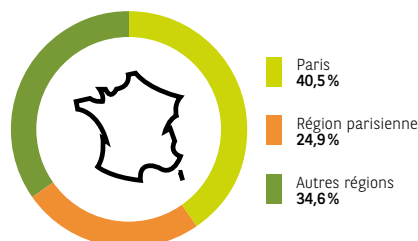
IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



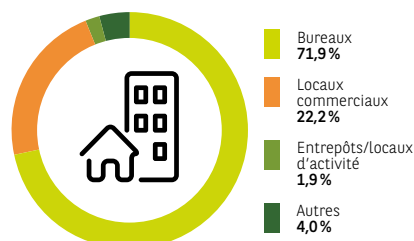
* Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.
 ** Moyenne annuelle 2018.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

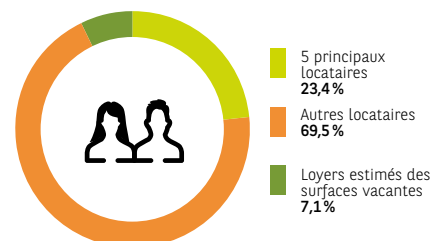
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.

Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPKI*), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous, sans exception en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :



Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi, BNP Paribas REIM France a associé, en 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 46% des actifs de France Investipierre sont dans le panel RSE*** de BNP Paribas REIM France.



88 %

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



26 %

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



61 %

des sites sont équipés pour le tri sélectif



32 %

des actifs disposent de places de vélos



10 %

des actifs sont équipés de bornes pour voitures électriques



0 %

des actifs sont identifiés comme pollués



Accès PMR

15 %

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

5 %

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

45 %

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

35 %

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

* Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.

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

*** Panel RSE : sélection des 251 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Le contexte macro-économique européen est caractérisé par l'incertitude, notamment expliquée par la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine et le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (Quantitative Easing), le cadre monétaire est resté particulièrement favorable.

En France, la consommation des ménages s'est essoufflée, même si le revenu disponible brut a augmenté. Par ailleurs, l'indice PMI, qui reflète la confiance des responsables d'achat des entreprises, est passé en-dessous de 50%, seuil qui permet de distinguer croissance et contraction de l'activité. C'est dans cet environnement contrasté que la croissance française s'est ralentie : +1,5% en 2018 après +2,3% en 2017. Selon les économistes de BNP Paribas, la croissance du PIB devrait atteindre +1,5% en 2019.

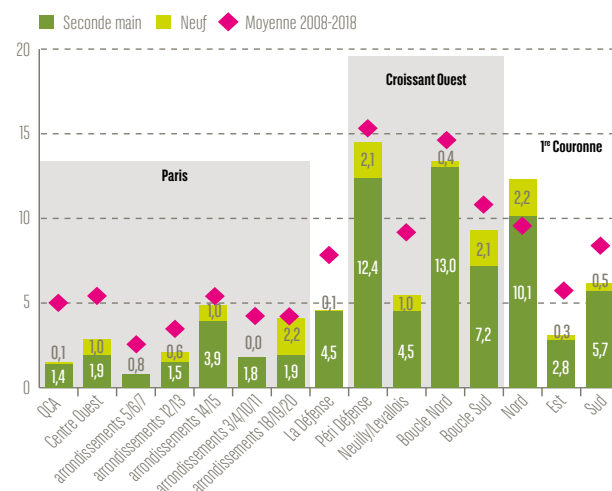
L'emploi en Île-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9% en 2018, après +1,2% en 2017. Les créations d'emplois en Île-de-France et l'inflation peuvent avoir des effets positifs indirects sur le marché locatif des bureaux franciliens.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Au regard du volume de transactions locatives, le marché des bureaux en Île-de-France constitue le premier marché en Europe, devant Londres, Munich et Berlin. Les surfaces commercialisées en 2018 s'élèvent à 2 504 400 m² : ce niveau est inférieur de 5% au volume enregistré en 2017 mais reste sensiblement supérieur à la moyenne décennale (2 274 000 m²). La performance des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) est en repli par rapport à 2017, qui avait été une excellente année sur ce créneau. En revanche, celle des petites et moyennes surfaces, qui constituent le socle du marché, reste très solide.

De manière générale, le marché des bureaux est porté par des fondamentaux économiques solides. Surtout, l'offre de bureaux se fait rare et la part des locaux neufs et restructurés est en diminution. Dans ce contexte, le taux de vacance poursuit sa tendance baissière et atteint son niveau le plus bas en 10 ans : 5,5% à fin 2018 contre 6,4% à fin 2017. La faible vacance francilienne a provoqué une hausse globale des loyers moyens de +5% sur 2 ans. Ces bonnes performances franciliennes cachent cependant des disparités par segment de marché.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2018



Le marché locatif de Paris QCA (Quartier Central des Affaires) est traditionnellement le plus dynamique en Île-de-France, et 2018 ne déroge pas à la règle. Fin 2018, la vacance atteint 1,5% à Paris QCA. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris. Avec 631 000 m² commercialisés, le volume de transactions locatives est resté largement supérieur à la moyenne décennale (487 000 m²).

Au-delà de ces constats chiffrés, des évolutions majeures se dessinent sur le marché des bureaux. D'abord, le développement du coworking est significatif, depuis l'ouverture du premier espace français en 2008 et l'arrivée de WeWork en France en 2016. Le coworking répond au besoin croissant de tiers-lieu, de flexibilité, de services et d'animations. Ce modèle fait intervenir un intermédiaire, l'exploitant (WeWork, Wojo ex-Nextdoor, Nexity Blue Office, Bureaux à Partager), entre le bailleur et l'utilisateur. En 2018, le coworking représentait 13% de la demande placée dans Paris QCA pour le marché des plus de 1 000 m², et même 26% pour le marché des grandes surfaces. Dans ce contexte, le bureau classique évolue pour s'adapter aux nouveaux usages des utilisateurs et aux particularités de la génération Y. Ainsi, les propriétaires et les locataires développent les services à l'intérieur des immeubles et adaptent les locaux pour optimiser le bien-être des utilisateurs. La croissance du flex office résulte d'une double volonté : offrir des espaces communautaires aux salariés et s'adapter à la variation des effectifs dans les locaux, dans le contexte de mobilité accrue et de développement du télétravail. Ces évolutions sociétales et immobilières concernent l'ensemble du marché de bureaux, mais sont particulièrement marquées dans la capitale.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec près de 1 790 000 m² placés en 2018, le marché des bureaux en Régions* dépasse pour la 4^{ème} année consécutive son record historique. Cette performance représente une hausse de 5% par rapport à 2017 et de 24% par rapport à la moyenne décennale.

Lyon et Lille restent en tête du classement et battent leur record historique respectif avec 331 000 m² (+23% par rapport à 2017) et 280 000 m² (+30%) placés. De fait, elles creusent l'écart avec Toulouse qui récupère sa 3^{ème} place sans démériter, en réalisant une belle performance, avec 178 000 m² placés. Bordeaux affiche une baisse après une année 2017 exceptionnelle, mais se maintient à un niveau élevé en confirmant ainsi son changement de catégorie. Aix-Marseille et Nantes connaissent un ralentissement en raison du manque d'offre.

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

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce en France a atteint 482 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2018 (+5% par rapport à 2017). Cette performance permet à la France de dépasser le Royaume-Uni (475 milliards d'euros) pour se positionner sur la deuxième marche du podium des pays européens. L'Allemagne conserve la tête du classement avec 568 milliards d'euros en 2018.

En 2018, 4,4 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une hausse de 10% par rapport à 2017, ce qui était inattendu. Cette bonne performance s'explique par des transactions records sur le centre-ville parisien. Il représente à lui seul un quart des volumes investis dans toute la France.

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

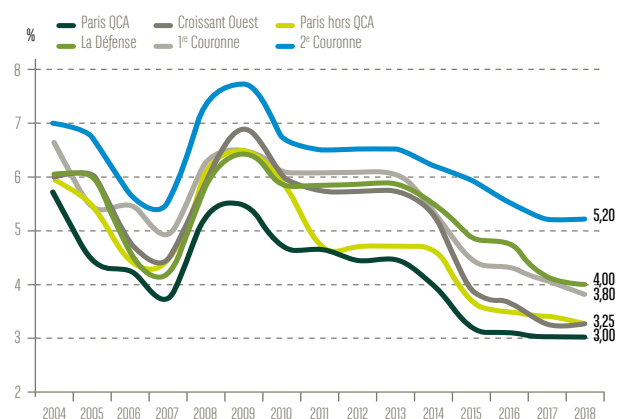
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, l'année 2018 a été exceptionnelle : pour la première fois, les montants investis franchissent la barre des 32 milliards d'euros. Ce résultat s'explique notamment par la très bonne dynamique du segment des bureaux, le nombre élevé de transactions significatives et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché français.

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis et affichent une hausse de 18% par rapport à 2017. L'Île-de-France, et Paris en particulier, qui concentre la moitié des investissements de la région, a attiré les investisseurs. Ces derniers se sont également positionnés en nombre à La Défense au dernier trimestre 2018. En Régions, le marché des Bureaux franchit un nouveau cap en dépassant pour la première fois le volume de 3 milliards d'euros.

À Paris, les taux de rendement « prime » des bureaux ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas : 3,00% à fin 2018 contre 3,05% à fin 2017 et 3,15% à fin 2016. Sur le marché des bureaux en régions, la baisse des taux « prime » a été plus marquée. À partir du seuil de 1,75%-2,00% pour l'OAT 10 ans, les taux « prime » pourraient débiter une progression graduelle, plus significative pour les bureaux de Paris et du Croissant Ouest.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITIONS

Les arbitrages réalisés au cours de l'année ont permis à votre SCPI de renforcer sa participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 («OPPCI PAPF1»), spécialisé dans l'hôtellerie de plein air, en participant à hauteur de 13,3 M€ à une augmentation de capital fin 2018, visant à acquérir un dixième établissement situé en bord de mer, en Vendée, dans une zone géographique non couverte par les actifs actuellement en patrimoine.



Sandaya Blue Bayou – Vendres (34)



Sandaya les Tamaris – Frontignan (34)



Sandaya Les 2 Fontaines – Nevez (29)



Sandaya Soustons Village – Soustons (40)

Pour rappel, en 2017 France Investipierre avait acquis une première participation minoritaire dans ce fonds, à hauteur de 10 M€, à l'occasion de l'acquisition du premier portefeuille constitué de 5 actifs d'hôtellerie de plein air, exploités par le groupe Sandaya.

Au cours de l'année 2018, l'OPPCI PAPF1, a poursuivi sa croissance en procédant à l'acquisition de 4 nouveaux actifs, pour un volume d'investissement total d'environ 35 M€ acte en main (AEM), exploités par la même enseigne et principalement financés par un emprunt long terme.

ACQUISITION INDIRECTE

Prise de participation	Quote-part	Nature	Prix d'acquisition AEM (K€)
OPPCI Plein Air Property Fund 1	13,2%	Hôtellerie de Plein Air	13 300

Suite à l'investissement complémentaire que votre SCPI a réalisé fin 2018 en participant à l'augmentation de capital de l'OPPCI PAPF1, la quote-part de détention de France Investipierre au capital de ce dernier devrait se situer (à partir de l'émission des titres correspondants, soit en janvier 2019) aux alentours de 25% (versus 13,2% au 31 décembre 2018), participation qui devrait être diluée dans les prochains mois étant donné le plan d'investissement prévisionnel important de l'OPPCI PAPF1.

Cet investissement, qui rejoint les actifs dits de «diversification» de votre SCPI, va ainsi permettre à France Investipierre de continuer de profiter d'un rendement attractif sur un secteur économique dynamique, tout en bénéficiant d'une bonne sécurité locative (baux fermes de 12 ans).

CESSIONS

Dans la continuité du projet de rationalisation de son patrimoine mis en place depuis plusieurs années, votre SCPI a continué d'arbitrer les actifs ne contribuant plus à la génération pérenne de revenus et au soutien de son taux d'occupation financier (obsolescence technique, dégradation de l'environnement locatif, ...).

Ainsi, huit actifs ont été cédés en 2018 par la SCPI France Investipierre. Ces cessions répondent à un objectif précis : conserver en portefeuille les actifs que cible aujourd'hui votre SCPI, caractérisés par la profondeur de leur marché locatif, la qualité de leur emplacement, leur adaptabilité locative et technique et leur contribution à la résilience de la performance du fonds.

Le prix de vente total de ces cessions s'élève à 17 M€, à comparer à une valeur d'expertise de 14,7 M€ au 31 décembre 2017 (soit +15,6%). La plus-value nette comptable générée par ces ventes s'élève à 425 K€, soit 0,25€ par part.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Prix net vendeur (K€)
2, rue du Château de l'Éraudière NANTES (44)	1 467	Bureaux	700
39, rue du Général Foy PARIS (75008)	236	Bureaux	2 190
939, rue de la Croix Verte MONTPELLIER (34)	752	Bureaux	612
14/16, rue Molière COURBEVOIE (92)	378	Bureaux	600
6, av. de la Baltique VILLEBON-SUR-YVETTE (91)	2 344	Local d'activité	1 160
19, avenue des Droits de l'Homme ORLÉANS (45)	890	Bureaux	1 000
Zone Industrielle des Pérouses RUMILLY (74)	16 736	Entrepôt	8 544
Zone industrielle des Paluds AUBAGNE (13)	2 204	Entrepôt	2 225
TOTAL	25 007		17 031

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN % DES VALEURS VENALES)

En termes de typologie, le patrimoine de la SCPI détenu directement et indirectement est principalement concentré en immobilier de bureaux. Cette dernière classe d'actifs représente près de 72% de la valeur vénale de votre SCPI. Les commerces se positionnent à 22%, et les entrepôts et locaux d'activité à 2%.

La catégorie «Autres» est composée d'un EHPAD situé en Île-de-France et des 9 actifs d'Hôtellerie de Plein Air acquis indirectement via la participation dans l'OPPCI PAPF1 (avant prise en compte de la participation complémentaire de la SCPI réalisée fin décembre 2018 qui sera effective début 2019) et représente 4% de la valeur vénale de votre SCPI.

	Bureaux	Commerces	Entrepôts / locaux d'activité	Autres	TOTAL
Paris	30,0%	10,5%	0,0%	0,0%	40,5%
Région parisienne	20,7%	1,4%	1,5%	1,3%	24,9%
Autres régions	21,2%	10,3%	0,4%	2,7%	34,6%
TOTAL	71,9%	22,2%	1,9%	4,0%	100,0%

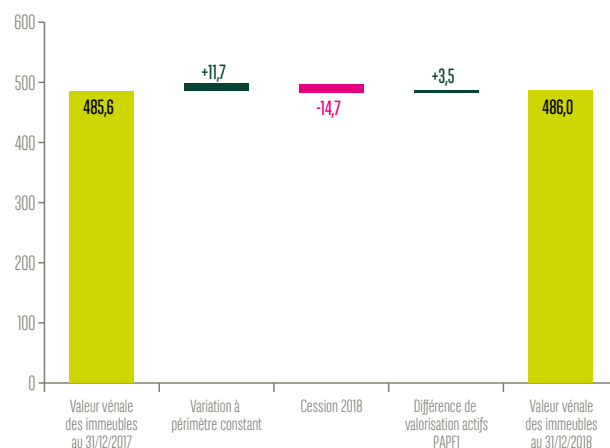
Sur le plan géographique, votre SCPI offre une solide diversification avec une répartition relativement équilibrée entre Paris, l'Île-de-France et les métropoles régionales, tout en réservant une part sérieuse à Paris intra-muros (plus de 40% du patrimoine).

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 486,0 M€ au 31 décembre 2018, contre 485,6 M€ au 31 décembre 2017. La progression de 0,5 M€ en 2018 s'explique par les événements et effets suivants :

- +11,7 M€ de création de valeur à périmètre constant 2018 ;
- -14,7 M€ (valeurs au 31 décembre 2017) de cessions ;
- +3,5 M€ au titre de l'augmentation de valorisation des actifs de l'OPPCI PAPF1 en lien avec les acquisitions 2018 de ce dernier.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2017 ET 2018 (M€)



La valeur vénale des immeubles détenus en direct, à périmètre constant, progresse de +2,2% en 2018. Le phénomène de contraction des taux de capitalisation qui était en cours depuis plusieurs années s'est considérablement ralenti en 2018 pour la quasi-totalité des typologies d'actifs.

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

Segments	Poids	Nombres d'actifs	Variation
Bureaux à Paris	30,8%	25	3,5%
Bureaux région parisienne	21,2%	23	2,0%
Bureaux autres régions	21,8%	15	2,9%
Bureaux	73,8%	63	2,8%
Commerces	22,8%	51	1,3%
Autres	3,4%	5	2,6%
TOTAL	100,0%	119	2,2%

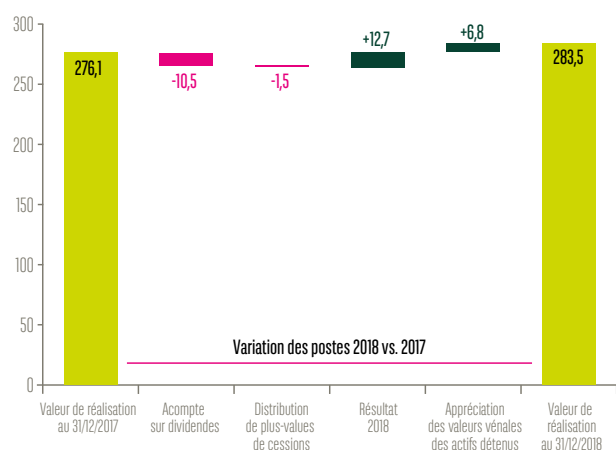
Les créations de valeur ont notamment été significatives pour les actifs de bureaux (i) à Paris 17^{ème} - rue Descombes grâce au départ du dernier locataire qui rend envisageable un arbitrage à des conditions attractives et (ii) à Illkirch (67) grâce à la prise à bail de l'ensemble des surfaces par un mono locataire dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

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

	31/12/2017		31/12/2018		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	465,7	276,07	478,3	283,53	7,46	2,7
Valeur de reconstitution	554,0	328,45	567,8	336,59	8,14	2,5

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 se rationalise de la manière suivante :

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ENTRE 2017 ET 2018 (€/PART)



LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

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

Le taux d'occupation financier «ASPIM» moyen sur l'année 2018 s'est établi à 87,7%, soit une légère diminution par rapport à 2017 (89,0%). Ce retrait s'explique principalement par les mesures d'accompagnement (franchises de loyer, paliers, etc...) qui ont été plus importantes sur 2018, puisqu'elles ont représenté 5,2% en moyenne des loyers de la SCPI, contre 2,2% en 2017.

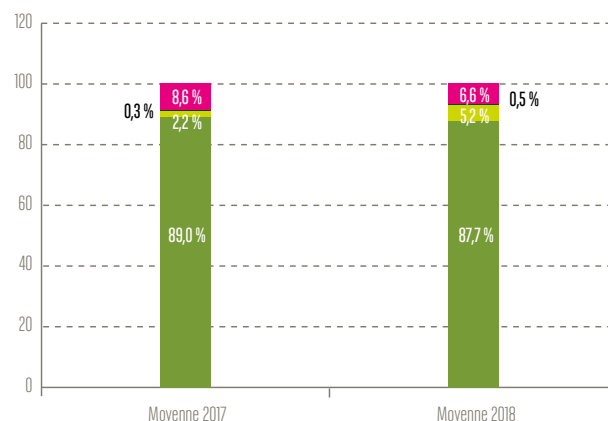
Cette évolution est notamment liée à la renégociation locative menée à bien avec la société CEGID (Lyon - Vaise), l'un des principaux locataires de votre SCPI, qui a bénéficié d'une période de franchise de loyer en contrepartie du renouvellement de son bail pour une durée ferme de 9 ans.

Le taux d'occupation brut a été de 92,9% en moyenne en 2018, soit une progression de près de 180 points de base par rapport à 2017 (91,2%).

	Moyenne 2017	2018 T1	2018 T2	2018 T3	2018 T4	Moyenne 2018
Taux d'occupation financier «ASPIM»	89,0%	85,4%	83,1%	91,2%	91,9%	87,7%
Locaux loués en franchise de loyer	2,2%	8,3%	9,9%	1,1%	1,2%	5,2%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	0,3%	0,1%	0,5%	1,1%	1,3%	0,5%
Locaux disponibles à la location	8,6%	6,2%	6,5%	6,6%	5,6%	6,6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOF BRUT	91,2%	93,7%	93,0%	92,3%	93,1%	92,9%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

- Taux d'occupation financier «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2018

Les congés ayant pris effet en 2018 représentent un total de 1,1 M€ de loyers annuels, soit une valeur stable par rapport à 2017.

Concernant les 3 principaux actifs (rue Chardin à Paris 16^{ème}, rue Descombes à Paris 17^{ème} et avenue de l'Europe à Vélizy-Villacoublay), des études sont actuellement menées afin de déterminer la meilleure stratégie de valorisation pour la SCPI (commercialisation ou arbitrage, avec ou sans travaux).

Par ailleurs, les surfaces libérées par Nocibé - rue de Longchamp à Paris 16^{ème} ont été recommercialisées en totalité début 2019 par extension d'un locataire existant.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataires
7, rue Chardin PARIS (75016)	556	Bureaux	INTERNAT SCHOOL OF PARIS
9, rue Descombes PARIS (75017)	1 307	Bureaux	SAMISIC
43, av. de l'Europe VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)	1 273	Commerces	POINT TRANSACTIONS SYSTEMS
4, rue de Longchamp PARIS (75016)	227	Bureaux	NOCIBE France DISTRIBUTION
40, av. Victor Hugo BOIS-GUILLAUME (76)	545	Entrepôt	GSF NEPTUNE
Autres (9 locataires)	-		

TOTAL	3 908	1,1 M€ de loyers, soit 3,7% des loyers de la SCPI
--------------	--------------	--



Rue Rivoli – Paris 1^{er}

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2018

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant près de 1 400 m² de bureaux et un total d'environ 0,4M€ de loyers annuels. Le différentiel par rapport au montant des congés (1,1 M€) est à relativiser puisque certains des actifs libérés n'ont pas été l'objet de commercialisation en vue d'un arbitrage vide (cf. S « Les principaux congés de 2018 »).

La principale relocation concerne l'immeuble rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92) et garantit à la SCPI une bonne pérennité des loyers, le locataire s'étant engagé sur une durée ferme de 6 ans.

Les autres commercialisations, qui sont de taille plus modeste, se sont faites sur la base d'un engagement locatif traditionnel de 3 ans.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataires
148/156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	487	Bureaux	SPIN MASTER France
85, rue du Dessous des Berges PARIS (75013)	215	Bureaux	GE3D
304, Route Nationale 6 LIMONEST (69)	319	Bureaux	QUADIX
85, rue du Dessous des Berges PARIS (75013)	157	Bureaux	TECHNIQUES CONCEPTS ECONOMIE
Autres (2 locataires)	169	Bureaux	
TOTAL	1 347		0,4M€ de loyers, soit 1,08% des loyers de la SCPI

LES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2018

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataires
52, quai Paul Sédallian LYON (69)	9 212	Bureaux	CEGID
24 à 30, bd Carnot LILLE (59)	665	Bureaux	CONSEIL GÉNÉRAL DU NORD
TOTAL	9 877		1,9M€ de loyers, soit 6,7% des loyers de la SCPI

Le locataire CEGID, qui représentait un des principaux risques locatifs de la SCPI, a été sécurisé grâce à la signature d'un nouveau bail pour une durée ferme de 9 ans, effectif depuis le 1^{er} janvier 2018, en contrepartie d'une révision à la baisse de son loyer (-4%) et de certaines franchises de loyer (6 mois au 1^{er} semestre 2018 et 6 mois au 1^{er} semestre 2019). Cette signature avait permis une création de valeur significative de l'actif au 31 décembre 2017 (+24%).

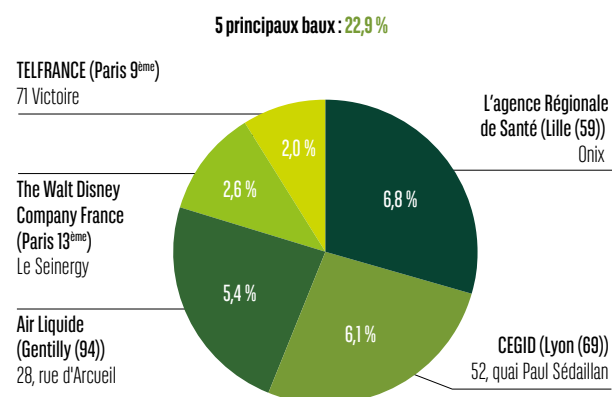
LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2018, les 5 principaux baux concentrent 22,9% des revenus potentiels de France Investipierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

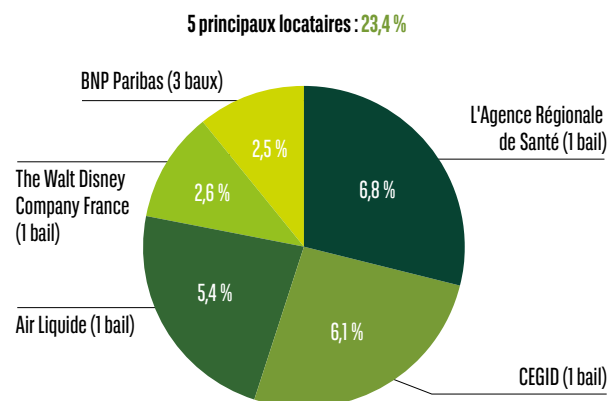
Les principaux locataires présents dans le patrimoine de votre SCPI offrent des signatures de qualité et des baux sécurisés avec des durées fermes. Ainsi, c'est plus de 50% des loyers de votre SCPI qui sont sécurisés jusqu'en 2021 à minima (notamment l'Agence Régionale de Santé, Air Liquide, TelFrance ainsi que CEGID suite au renouvellement de son bail effectif depuis début 2018).

Le locataire The Walt Disney Company, qui représente 2,6% des loyers n'a, par ailleurs, pas exercé la possibilité de sortie, dont il disposait pour avril 2019.



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

Les locataires concernés sont les mêmes que dans l'approche précédente à l'exception de BNP Paribas qui est locataire sur 3 sites distincts à Massy (91), Montreuil (93) et Paris 16^{ème} (avenue Victor Hugo).

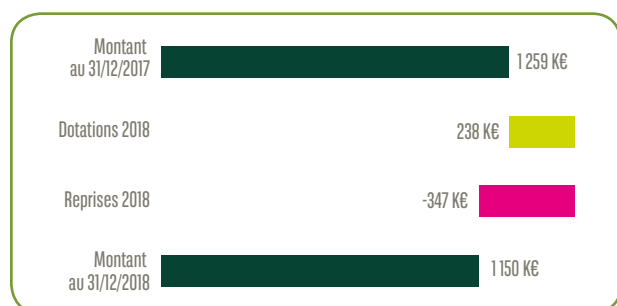


PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses sont ramenées à 1 150 K€ au 31 décembre 2018 (vs 1 259 K€ au 31 décembre 2017). Les variations comprennent :

- des dotations de 238 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois,
- des reprises de dépréciation pour environ 200 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables ;
- des reprises de dépréciation d'environ 147 K€, en raison des recouvrements.



La dotation 2018 concerne principalement 4 locataires pour 175 K€. Le solde de la dotation est réparti entre 16 locataires, représentant une dotation moyenne de 3,9 K€ par locataire.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2018

Immeuble	Montant (K€)	Commentaires
ZAC de la Garenne ROSNY (93)	202	Liquidation judiciaire du précédent locataire, négociation en cours avec le repreneur pour l'apurement d'une partie de la dette
81, bd Alexandre Martin ORLÉANS (45)	115	Procédure en cours pour défaut de paiement
La Jacotte ANTIBES (06)	79	Procédure en cours pour défaut de paiement, expulsion du locataire
6, place de Clichy PARIS (75009)	61	Procédure collective en cours, plan de redressement respecté
Autres contentieux (environ 80 locataires)	693	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES DOUTEUSES	1 150	

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2018

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

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux d'entretien	TOTAL	Nature
1, rue de Bassano / 58, avenue d'Iena PARIS (75016)	43	-	43	Dépose résille au 1 ^{er} étage et remplacement des châssis
Petit Clamart VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)	-	207	207	Travaux de copropriété (principalement RIE)
Rue de Citeaux PARIS (75012)	-	198	198	Rénovation suite à sinistre (travaux couverts par assurance)
Rue du Général Foy PARIS (75008)	-	77	77	Travaux de copropriété (ravalement et toiture)
Quai Paul Sédaillan LYON 9 ^{ème} (69)	-	68	68	Amélioration thermique
Autres immeubles	15	398	414	
TOTAL	58	948	1 006	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total d'environ 1,0 M€ (dont environ 58 K€ de travaux immobilisés et 948 K€ de travaux d'entretien), soit 0,2% de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2018.

Les principaux travaux ont concerné des travaux de copropriété (notamment à Vélizy-Villacoublay et rue du Général Foy à Paris 8^{ème}), la finalisation de la réhabilitation de l'immeuble situé avenue des Ternes à Paris 17^{ème} et enfin les travaux rue de Citeaux à Paris 12^{ème} suite à un sinistre, qui seront couverts par l'assurance.

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien) qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017 s'élève à 75 K€ au 31 décembre 2018 (versus 308 K€ au 31 décembre 2017).

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Au 31 décembre 2018, les limites s'élèvent respectivement à 15% de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 72 M€, et à 10% de la valeur de réalisation, soit 48 M€ pour les emprunts relais.

Pour rappel, en 2017, un financement global de 38,9 M€ avait été mis en place avec LCL au taux fixe de 1% sur 7 ans (échéance en juin 2024) afin (i) de financer les 2 acquisitions de 2017 (immeuble Longchamp à Paris 16^{ème} et première participation dans l'OPPCI PAPF1) et (ii) refinancer l'actif Onix (immeuble à usage de bureaux situé à Lille) partiellement financé par emprunt bancaire au moment de l'acquisition en 2012.

en M€	Crédit Long terme		
Banque prêteuse	LCL		
Tirage	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
Opération financée	Longchamp	Onix / Lille	PAPF1
Capital restant dû au 31/12/2018 (K€)	12 973	15 964	10 000
Type d'amortissement	In fine	In fine	In fine
Date d'échéance	Avril 24	Avril 24	Avril 24
Taux d'intérêts (fixe)	1%	1%	1%

En 2018, votre SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt direct. En revanche, elle a bénéficié d'un levier indirect supplémentaire via l'endettement mis en place au niveau de l'OPPCI PAPF1, dont France Investipierre détient 13,24% au 31 décembre 2018 (avant prise en compte de la participation complémentaire liée à l'augmentation de capital de fin d'année). Le financement de long terme mis en place par PAPF1 s'élève à 29 M€, soit environ 3,8 M€ d'endettement indirect complémentaire réintégré en quote-part de France Investipierre.

Au 31 décembre 2018, le niveau d'endettement bancaire effectif de France Investipierre s'élève ainsi au global à 42,8 M€.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 8,1% au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 101% selon la méthode brute et à 108% selon la méthode de l'engagement.

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

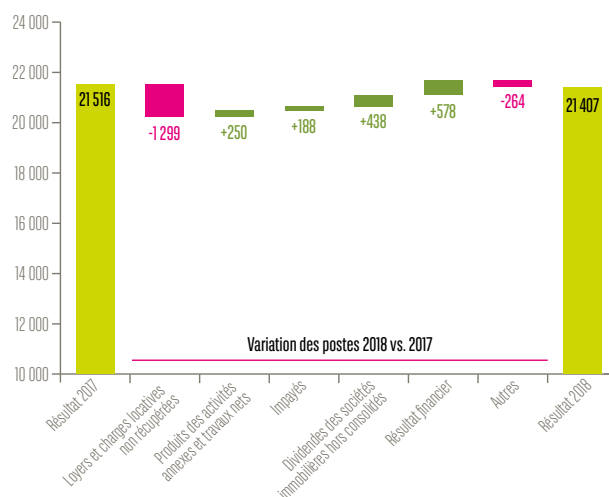
LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat net 2018 s'élève à 21 407 K€ (12,69€/part), soit une valeur quasiment stable par rapport à celui de 2017 (21 516 K€ soit 12,76€/part).

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

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2017 ET 2018 (K€)



Loyers et charges locatives non récupérées : La baisse des loyers nets par rapport à 2017 s'explique principalement par les franchises accordées à CEGID, l'un des principaux locataires de la SCPI, et aux cessions de l'exercice (notamment concernant l'actif de Rumilly).

Produits des activités annexes et travaux nets : Hausse en lien avec des éléments non récurrents et notamment l'indemnité d'assurance sinistre reçue sur l'actif rue de Citeaux à Paris 12^{ème} (environ 200 K€).

Impayés : Les dotations nettes pour impayés ont légèrement diminué sur l'exercice 2018 (cf. § «Provision pour créances douteuses»).

Dividendes des sociétés immobilières : Ces produits correspondent aux dividendes versés par l'OPPCI PAPF1 en 2018 (438 K€).

Résultat financier : Hausse du résultat financier principalement liée à l'impact en 2017 des coûts de débouclage des swaps concernant le refinancement de l'actif Onix à Lille.

Autres : Charges notamment liées à une provision pour risques et charges relative à un dégât des eaux.



Rue Royale – Paris 8^{ème}

DISTRIBUTION

Rapporté à une part, le résultat net de l'exercice 2018 s'est élevé à 12,69€ par part, contre 12,76€ par part au titre de 2017.

Dans ce contexte, le montant de la distribution 2018 a été fixé à 12,00€ par part (dont 10,50€ d'acompte sur dividendes et 1,50€ au titre de la distribution de plus-value).

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève ainsi à 12,06€ par part à fin 2018 (vs 9,87€ à fin 2017).

* France Investipierre a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et distribue des dividendes à la SCPI qui sont taxés, au niveau de l'associé depuis le 1^{er} janvier 2018, à 12,8%, en plus des prélèvements sociaux habituels de 17,2%. Pour les personnes physiques ou morales non résidentes de France, le taux de prélèvement est fonction de l'État de résidence.

** Sauf cas de dispense justifié.

*** Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 20 juin 2018.

DISTRIBUTION 2018 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE (Revenus fonciers)

10,50 €

Dont revenus de produits financiers

-

Dont revenus de valeurs mobilières*

0,25948 €

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

0,04463 €

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

0,03321 €

Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles***

1,50 €

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2018 (nominal de la part : 152,50€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950€	1 686 780	13 519

Transactions réalisées en 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
55 726	232 €

Le prix d'exécution à fin 2018 s'établit à 243,17€ par part soit une très légère baisse de -0,34% par rapport à fin 2017.

Au cours de l'année 2018, le nombre de parts échangées représente 3,30% du nombre total de parts, un chiffre en hausse de 42%. Il signifie que plus d'associés que de coutume (l'exercice 2016 mis à part) ont souhaité vendre leurs parts, en totalité ou partiellement, mais aussi que les acquéreurs étaient présents. Il reflète, en tout état de cause une bonne dynamique sur ce marché.

Ordres en cours au 31/12/2018

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
1 515	0,09%	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2014	43 463	2,6%	NS	3 278	486 418€
2015	42 294	2,5%	NS	208	306 573€
2016	73 982	4,4%	NS	284	697 978€
2017	39 173	2,3%	NS	11 123	371 063€
2018	55 726	3,3%	NS	1 515	522 741€

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	204€	207,65€	210,00€	229,00€	244,00€
Prix d'exécution moyen annuel	205€	209€	219€	243€	232€
Prix acheteur moyen correspondant	225€	229€	240€	267€	254€
Dividende versé au titre de l'année	12,20€ ⁽²⁾	11,80€ ⁽³⁾	11,80€ ⁽³⁾	11,80€ ⁽³⁾	12,00€ ⁽³⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	5,42%	5,15%	4,92%	4,42%	4,72%
Report à nouveau cumulé par part	2,94€	4,05€	5,24€	9,87€	12,06€

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

⁽²⁾ Dont 1,00€ par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ Dont 1,50€ par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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

- La nomination de quatre membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage ;
- L'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation présenté par la société de gestion, pour un mandat courant à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant l'assemblée d'acceptation et jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année suivant l'assemblée d'acceptation (et non plus à partir de la date de l'assemblée générale) ;

Il est également proposé à l'assemblée générale extraordinaire :

- de modifier la stratégie d'investissement de la société en autorisant l'investissement en habitation de façon accessoire. Ce point ne remet cependant pas en question la stratégie de France Investipierre qui reste celle d'une exposition majoritaire à l'immobilier d'entreprise, la part du résidentiel devant demeurer minoritaire (<20%). Il n'est pas envisagé à ce stade d'investir dans des immeubles exclusivement à usage d'habitation ;
- de modifier l'article 17 des statuts mentionnant le bulletin d'informations, afin de se conformer au nouveau règlement général de l'AMF homologué par arrêté du 12 février 2019.

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

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	17,48	99,49%	16,38	99,85%	16,86	99,60%	16,73	99,39%	16,15	98,40%
Produits financiers	0,08	0,42%	0,03	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,26	1,58%
Produits divers ⁽²⁾	0,02	0,08%	0,00	0,02%	0,07	0,40%	0,09	0,54%	0,00	0,02%
TOTAL REVENUS	17,58	100,00%	16,41	100,00%	16,93	100,00%	16,83	99,94%	16,41	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,63	9,26%	1,55	9,43%	1,58	9,35%	1,59	9,43%	1,80	10,97%
Autres frais de gestion	0,88	5,01%	0,78	4,77%	0,86	5,06%	1,15	6,80%	0,64	3,87%
Entretien du patrimoine	0,77	4,40%	0,83	5,08%	0,77	4,57%	0,58	3,45%	0,60	3,63%
Charges locatives non récupérées	1,20	6,85%	1,13	6,87%	0,96	5,67%	0,89	5,29%	0,82	4,98%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,49	25,53%	4,29	26,14%	4,17	24,65%	4,20	24,98%	3,85	23,45%
Amortissements nets										
du patrimoine	0,26	1,46%	0,28	1,69%	0,31	1,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾										
pour travaux	0,67	3,81%	0,58	3,54%	0,64	3,75%	-0,17	-1,01%	-0,14	-0,84%
autres	0,42	2,36%	-0,15	-0,94%	0,32	1,89%	0,04	0,22%	0,01	0,07%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,34	7,63%	0,71	4,30%	1,26	7,45%	-0,13	-0,79%	-0,13	-0,77%
TOTAL CHARGES	5,83	33,16%	5,00	30,44%	5,43	32,11%	4,07	24,19%	3,72	22,69%
RÉSULTAT COURANT	11,75	66,84%	11,41	69,56%	11,49	67,89%	12,76	75,81%	12,69	77,31%
Variation report à nouveau	0,55	3,12%	1,11	6,78%	1,19	7,05%	2,46	14,59%	2,19	13,35%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,20	63,72%	10,30	62,77%	10,30	60,84%	10,30	61,19%	10,50	63,97%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,13	63,30%	10,25	62,49%	10,30	60,84%	10,30	61,19%	10,50	63,97%

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

⁽²⁾ y compris les produits exceptionnels.

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
DETTES COURANTES						
Montant	1 231 913,23	72 021,34	56 610,97	62 913,64	35 204,70	1 077 183,92
Nombre Factures	460					
% des achats de l'exercice	12,95 %	0,76 %	0,60 %	0,66 %	0,37 %	11,33 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant	1 231 913,23	72 021,34	56 610,97	62 913,64	35 204,70	1 077 183,92
Nombre Factures	460					
% des achats de l'exercice	12,95 %	0,76 %	0,60 %	0,66 %	0,37 %	11,33 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
CRÉANCES COURANTES						
Montant	2 360 819,81	191 505,41	61 266,08	52 414,44	891 260,97	1 355 878,32
Nombre Factures	1 790					
% du CA de l'exercice	6,83 %	0,55 %	0,18 %	0,15 %	2,58 %	3,93 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant	2 360 819,81	191 505,41	61 266,08	52 414,44	891 260,97	1 355 878,32
Nombre Factures	1 790					
% du CA de l'exercice	6,83 %	0,55 %	0,18 %	0,15 %	2,58 %	3,93 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTANT DU BILAN)

EURO

Valeur comptable des immeubles	333 696 292,21
Valeur comptable des participations	9 999 990,00
Valeur nette des autres actifs	-4 378 014,96
Valeur comptable	339 318 267,25

SOIT POUR UNE PART :

201,16 €

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	473 082 500,00
Valeur vénale des participations (expertise)	9 553 622,00
Valeur nette des autres actifs	-4 378 014,96
Valeur de réalisation	478 258 107,04

SOIT POUR UNE PART :

283,53 €

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

Valeur de réalisation	478 258 107,04
Frais d'acquisition	34 513 147,50
• sur immeubles	477 681,10
• sur titres	34 990 828,60
Commission de souscription	54 504 311,75
Valeur de reconstitution	567 753 247,39

SOIT POUR UNE PART :

336,59 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2018
+ Fonds Collectés	284 283 626	0	284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	0	45 253 917
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-13 606 583	2 976 567	-10 630 016
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	13 606 583	-2 976 567	10 630 016
- Achats + cessions d'Immeubles	-366 499 603	15 679 885	-350 819 718
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	16 136 515	-3 207 071	12 929 444
- Frais Prélevés sur les Primes d'Émission & Fusion	-12 855 102	0	-12 855 102
- Autres Immobilisations Corporelles	-6 334 790	-57 966	-6 392 756
- Amt Immobilisations Corporelles	2 811 176		2 811 176
- Immobilisations en Cours	0		0
SOLDE	-37 204 261	12 414 848	-24 789 413

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

Règles de bonne conduite et d'éthique professionnelle applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (« AIFM »)

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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



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

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plans d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.

La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de « Points de surveillance fondamentaux » (« PSF »). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.

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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

LA FONCTION DE GESTION DES RISQUES, COMPRENANT LE CONTRÔLE DU RISQUE OPÉRATIONNEL

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

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

Ces principales missions sont les suivantes :

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

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2018 de votre SCPI.

LA FONCTION CONFORMITÉ

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

- 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 d'intérêts ;
- L'éthique professionnelle.

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

- contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
- assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
- rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

La troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :

- **L'inspection Générale du groupe BNP Paribas** qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
- **Les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate** rattachés à l'inspection Générale.

L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :

• Des missions standards répondant à trois objectifs :

- Audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
- Audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
- Audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.

- **Des missions spécifiques** : l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2018 a représenté 11 888 456€ pour un effectif moyen de 172 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33% (28% en rémunération fixe et 56% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick Kontz,
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2018.

L'assemblée générale du 20 juin 2018 a renouvelé les mandats de 3 des membres du conseil de surveillance sortants et se représentant à vos suffrages.

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

- Jean-Luc BRONSART
- SPIRICA (représentée par M. COLLIGNON)
- François FERRUS

En plus de ces réélections, l'assemblée a également élu SACRA et Marie-France VUILLIER (qui se présentait à titre personnel suite à la liquidation de la SCI Pariso dont elle était la représentante auparavant), portant ainsi à 12 le nombre de membres du conseil.

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- le 8 mars 2018,
- le 20 juin 2018,
- le 13 septembre 2018,
- le 7 décembre 2018.

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

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

ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages réalisés, le nombre d'actifs détenus en direct par notre SCPI est passé de 127 à la fin de l'année 2017 à 119 à fin 2018 (auxquels ils faut ajouter les 9 actifs détenus indirectement via l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).

8 actifs ont été cédés pour un prix de vente d'environ 17 M€ à comparer avec une valeur d'expertise fin 2017 de 14,7 M€ hors droits. Le produit de ces arbitrages a notamment permis le renforcement de la participation de France Investipierre dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 fin 2018 à hauteur de 13,3 M€.

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 87,7% comparé à 89,0% en 2017, en raison principalement d'un impact plus important des franchises de loyer cette année.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise réalisée fin 2018 fait ressortir une valeur vénale de 486,00 M€ hors droits, soit un montant quasiment stable par rapport à fin 2017 (485,60 M€), les cessions de l'exercice ayant été compensées par une hausse de la valeur du patrimoine à périmètre constant.

LES RÉSULTATS 2018

Le résultat ressort à 21 407 K€ fin 2018 (12,69€ par part), soit une valeur globalement stable par rapport à 2017 (12,76€ par part).

Il a été distribué 12,00€/ part sur 2018 constitué de 10,50€/ part de résultat et de 1,50€/part de plus-value.

Cette distribution établit un rendement de 4,72% par rapport au prix acheteur moyen constaté sur le marché secondaire.

Le prix d'exécution moyen, de son côté, est passé de 243€ en 2017 à 232€ en 2018, même si le prix d'exécution à fin 2018 est quasiment stable par rapport à celui à fin 2017 (-0,34%).

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève à 12,06€ par part à fin 2018 (vs 9,87€ à fin 2017).

Lors de notre conseil de surveillance du mercredi 6 mars 2019, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et finalisé notre propre rapport.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Jacques CHAUVEAU
- Alain COTA
- LZ Observatoire (représenté par Christophe COUTURIER)
- SCI AVIP SCPI SELECTION (représentée par Pierre-Yves BOULVERT)

Le conseil tient à remercier ces membres pour leur implication dans nos réunions.

Ces membres sollicitent leur renouvellement. Nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.

En plus de ces 4 membres, 11 autres candidats se présentent à vos suffrages.

Vous aurez à voter pour 4 candidats seulement.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

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

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

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

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

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

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE INVESTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relative aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 12 avril 2019

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Commission de souscription

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

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2018.

Commission de gestion

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

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

une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la société (ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société). Le taux de cette rémunération ne peut excéder 8,5% hors taxes.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de .2 612 802,40€.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de 423 932,22€ hors taxes.

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

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

Au titre de l'exercice 2018, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 159 650,21€ hors taxes et hors charges locatives.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 374 224,83€ hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2018.

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

Au titre de l'exercice 2018, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 234 841,25€ hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 12 avril 2019

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	333 771 292,21	473 082 500,00	346 416 644,36	476 132 500,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	333 771 292,21	473 082 500,00	346 416 644,36	476 132 500,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-75 000,00		-308 213,13	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-75 000,00		-308 213,13	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	9 999 990,00	9 553 622,00	9 999 990,00	9 784 502,00
Immobilisations financières contrôlées	9 999 990,00	9 553 622,00	9 999 990,00	9 784 502,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	343 696 282,21	482 636 122,00	356 108 421,23	485 917 002,00
II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	283 471,35	283 471,35	277 888,39	277 888,39
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	283 471,35	283 471,35	277 888,39	277 888,39
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	27 948 626,92	27 948 626,92	13 773 306,91	13 773 306,91
Locataires et comptes rattachés	4 983 573,19	4 983 573,19	3 521 025,87	3 521 025,87
Locataires douteux	1 700 717,00	1 700 717,00	1 830 301,45	1 830 301,45
Dépréciations des créances douteuses	-1 150 305,55	-1 150 305,55	-1 258 994,64	-1 258 994,64
Autres créances	22 609 093,37	22 609 093,37	9 875 425,32	9 875 425,32
Avances et acomptes versés sur commande			3 442,57	3 442,57
Fournisseurs débiteurs	243 576,80	243 576,80	267 624,43	267 624,43
Fournisseurs, avoirs à recevoir	323 366,40	323 366,40	265 337,77	265 337,77
Associés, opérations sur capital	3,13	3,13		
Créances fiscales	904 485,99	904 485,99	916 763,08	916 763,08
Débiteurs divers	21 137 661,05	21 137 661,05	8 422 257,47	8 422 257,47
Provision pour dépréciations des créances	-194 451,09	-194 451,09	-194 451,09	-194 451,09

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	35 619 722,67	35 619 722,67	32 358 665,41	32 358 665,41
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	35 619 722,67	35 619 722,67	32 358 665,41	32 358 665,41
TOTAL III	63 851 820,94	63 851 820,94	46 409 860,71	46 409 860,71
IV PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-129 246,57	-129 246,57		
DETTES	-68 115 685,74	-68 115 685,74	-66 655 007,24	-66 655 007,24
Dettes financières	-43 993 817,65	-43 993 817,65	-44 277 298,13	-44 277 298,13
Dettes d'exploitation	-1 586 249,60	-1 586 249,60	-1 466 762,09	-1 466 762,09
Dettes diverses	-22 535 618,49	-22 535 618,49	-20 910 947,02	-20 910 947,02
Dettes fiscales	-786 475,74	-786 475,74	-572 374,80	-572 374,80
Fournisseurs d'immobilisation	-110 163,34	-110 163,34	-69 701,22	-69 701,22
Locataires créditeurs	-6 618 334,36	-6 618 334,36	-5 349 667,87	-5 349 667,87
Associés, dividendes à payer	-6 451 723,60	-6 451 723,60	-6 226 950,81	-6 226 950,81
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-8 568 921,45	-8 568 921,45	-8 692 252,32	-8 692 252,32
TOTAL IV	-68 244 932,31	-68 244 932,31	-66 655 007,24	-66 655 007,24
V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	98 637,44	98 637,44	122 593,95	122 593,95
Produits constatés d'avance	-83 541,03	-83 541,03	-132 691,78	-132 691,78
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	15 096,41	15 096,41	-10 097,83	-10 097,83
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	339 318 267,25		335 853 176,87	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		478 258 107,04		465 661 757,64

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital souscrit	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	59 389 393,17			59 389 393,17
Prime d'émission ou de fusion	72 244 495,49			72 244 495,49
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-12 855 102,32			-12 855 102,32
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-13 606 582,66		2 976 567,06	-10 630 015,60
Écarts de réévaluation	-13 606 582,66		2 976 567,06	-10 630 015,60
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	16 136 514,91		-3 207 071,44	12 929 443,47
RÉSERVES	59 097,71			59 097,71
REPORT À NOUVEAU	12 498 772,23	4 142 031,51		16 640 803,74
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 142 031,51	-4 142 031,51	3 695 594,76	3 695 594,76
Résultat de l'exercice	21 515 865,51	-21 515 865,51	21 406 784,76	21 406 784,76
Acomptes sur distribution	-17 373 834,00	17 373 834,00	-17 711 190,00	-17 711 190,00
TOTAL GÉNÉRAL	335 853 176,87		3 465 090,38	339 318 267,25

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	35 640 785,96	35 583 639,18
LOYERS	26 591 737,88	27 803 280,64
PRODUITS ANNEXES	903 242,52	652 868,98
Produits annexes	897 807,76	546 031,65
Autres produits de gestion courante	5 434,76	106 837,33
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES	437 710,00	
REPRISES DE PROVISIONS	655 155,20	796 135,51
Reprises sur provisions pour gros entretiens	308 213,13	351 582,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	346 942,07	444 553,51
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	2 890 983,06	2 847 870,11
Primes d'assurance	66 232,18	69 164,78
Taxes foncières	2 244 449,41	2 187 296,55
Taxes sur les bureaux	580 301,47	591 408,78
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	4 161 957,30	3 483 483,94
Taxes locatives	418 144,18	542 294,03
Charges locatives	3 743 813,12	2 941 189,91
CHARGES IMMOBILIÈRES	10 465 622,36	9 727 990,95
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	7 052 940,36	6 331 354,05
Primes d'assurance	66 232,18	69 164,78
Taxes foncières	2 244 449,41	2 187 296,55
Taxes sur les bureaux	580 301,47	591 408,78
Taxes locatives	418 144,18	542 294,03
Charges locatives	3 743 813,12	2 941 189,91
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	1 205 308,60	1 110 931,50
Entretiens, réparations	960 774,91	979 371,18
Travaux refacturables	244 533,69	131 560,32
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	43 500,00	
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	832 975,54	817 632,87
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	818 292,34	793 825,22
Primes d'assurance	14 683,20	23 807,65
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	470 389,62	405 091,82
Commissions et honoraires	214 800,81	349 639,59
Frais de contentieux	72 668,81	55 452,23
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières	182 920,00	
IMPÔTS ET TAXES	547 255,26	685 389,11
Impôts fonciers	348 680,66	449 960,86
Taxes locatives	58 227,61	69 091,59
Taxes sur les bureaux	113 475,66	127 649,87
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	26 871,33	38 686,79
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	75 000,00	65 284,63
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	238 252,98	312 306,97
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	238 252,98	312 306,97
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	25 175 163,60	25 855 648,23

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS D'EXPLOITATION	432 139,88	554 299,30
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		9 439,00
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	432 139,88	544 860,30
CHARGES D'EXPLOITATION	3 805 741,75	3 968 823,59
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 036 734,62	3 141 831,47
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	447 929,62	474 183,81
Services extérieurs	98 303,99	148 184,93
Honoraires	71 884,58	72 489,80
Frais d'actes	2 666,62	629,43
Services bancaires	19 794,67	70 728,46
Cotisations et contributions	3 958,12	4 337,24
Impôts et taxes	349 625,63	325 998,88
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	349 625,63	325 998,88
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	191 830,94	158 357,22
Frais de tenue de conseils et assemblées	74 143,16	51 440,22
Pertes sur créances irrécouvrables	80 763,53	106 908,96
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	36 924,25	8,04
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	129 246,57	194 451,09
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		194 451,09
Dotations aux provisions pour risques et charges	129 246,57	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-3 373 601,87	-3 414 524,29
PRODUITS FINANCIERS		1 869,93
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		1 869,93
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	394 782,43	974 749,80
Charges d'intérêts des emprunts	394 782,43	974 749,80
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-394 782,43	-972 879,87
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5,46	47 621,44
Produits exceptionnels	5,46	47 621,44
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5,46	47 621,44
TOTAL DES PRODUITS	36 072 931,30	36 187 429,85
TOTAL DES CHARGES	14 666 146,54	14 671 564,34
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	21 406 784,76	21 515 865,51



Quai Paul Sédaillan - Lyon (69)

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

INVESTISSEMENTS

En date du 24 décembre 2018, la SCPI a investi la somme de 13 300 000€ afin d'acquérir 124 176 parts de la SPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1. La jouissance de ces dernières interviendra le 1^{er} janvier 2019 et portera à 25 le pourcentage de détention de la SCPI FIP dans l'OPCI PAPF1.

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, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 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 valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

En 2018, 99 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 1 % d'une expertise sur visite.

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

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

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'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 la note d'information actualisée :

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 8,50% hors taxes au maximum (soit 10,20% au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2018).

Le taux appliqué en 2018 est de 8,50%.

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

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

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

Sur les ventes

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

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

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	345 784 346,68	57 965,52		12 697 667,67	333 144 644,53
Frais d'acquisitions	3 651 107,85			5 650,00	3 645 457,85
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	349 435 454,53	57 965,52	0,00	12 703 317,67	336 790 102,38
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	3 018 810,17				3 018 810,17
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	346 416 644,36	57 965,52	0,00	12 703 317,67	333 771 292,21
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	9 999 990,00				9 999 990,00
Société civile immobilière					
TOTAL	9 999 990,00	0,00	0,00	0,00	9 999 990,00
TOTAL GÉNÉRAL	356 416 634,36	57 965,52	0,00	12 703 317,67	343 771 282,21

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	279 582 870,03	349 383 500,00	284 321 600,99	344 325 500,00
Commerces	50 565 574,58	107 829 000,00	50 552 241,47	106 399 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	9 138 359,04	9 420 000,00	20 034 880,60	19 108 000,00
Cliniques	5 114 503,96	6 450 000,00	5 114 503,96	6 300 000,00
Écart de réévaluation	-10 630 015,60		-13 606 582,66	
TOTAL	333 771 292,01	473 082 500,00	346 416 644,36	476 132 500,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
Camping	9 999 990,00	9 553 622,00	9 999 990,00	9 784 502,00
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces				
TOTAL	9 999 990,00	9 553 622,00	9 999 990,00	9 784 502,00
TOTAL GÉNÉRAL	343 771 282,01	482 636 122,00	356 416 634,36	485 917 002,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Provision 2018
Dépenses prévisionnelles sur 2017						
Dépenses prévisionnelles sur 2018	235 373,13				235 373,13	
Dépenses prévisionnelles sur 2019	72 840,00		75 000,00		72 840,00	75 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
TOTAL GÉNÉRAL	308 213,13	0,00	75 000,00	0,00	308 213,13	75 000,00

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

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (96 200 actions)			
	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	9 154 977,97	9 878 276,85	9 419 384,77
Dettes		-2 383 043,73		-208 006,85
Autres actifs		286 257,43		6 007,50
Disponibilités	121 713,15	2 495 430,33	121 713,15	567 116,58
Autres passifs				
TOTAL	9 999 990,00	9 553 622,00	9 999 990,00	9 784 502,00
Compte Courant				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	9 999 990,00	9 553 622,00	9 999 990,00	9 784 502,00

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	9 999 990,00	9 553 622,00	69 131 799,89	4 064 325,20	72 167 755,83	13,24%
TOTAL	9 999 990,00	9 553 622,00	69 131 799,89	4 064 325,20	72 167 755,83	

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	283 471,35	277 888,39
TOTAL	283 471,35	277 888,39
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	39 020 737,87	39 019 656,28
Dépôts de garantis versés	4 973 079,78	5 257 641,85
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	43 993 817,65	44 277 298,13

Détail des immobilisations financières

Néant

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2018
556-559, avenue Willy Brandt LILLE	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	15 964 155,00	15 964 155,00	15 964 155,00
4, rue Longchamps PARIS	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	12 973 300,00	12 973 300,00	12 973 300,00
SPPICAV PAPF1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
TOTAL							38 937 455,00
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS							83 282,87
TOTAL GÉNÉRAL							39 020 737,87

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

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	6 318 720,90
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	566 943,20
Débiteurs divers	0,00
Créances fiscales	904 485,99
Quote part Indivisaire à recevoir	1 282 915,11
Charges avancées sur sinistres	10 930,24
Charges avancées en attente de remboursement	225 097,93
Souscription versée	13 300 000,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
TOTAL	22 609 093,37

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	6 318 720,90
Fournisseurs d'immobilisations	110 163,34
Dettes fiscales	786 475,74
Quote part Indivisaire à reverser	657 129,67
Locataires créditeurs	6 618 334,36
Associés / Dividendes à payer	6 451 723,60
Dépôts de garantie des locataires sortis	90 924,45
Compte d'attente marché des parts	1 208 092,18
Créditeurs divers	294 054,25
TOTAL	22 535 618,49

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

CAPITAL SOUSCRIT

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

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	257 233 950,00
----------------------------------	-----------------------

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	257 233 950,00
----------------------------------	-----------------------

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	72 244 495,49
----------------------------------	----------------------

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	72 244 495,49
----------------------------------	----------------------

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	12 855 102,32
----------------------------------	----------------------

Mouvements de l'exercice

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	12 855 102,32
----------------------------------	----------------------

ÉCART DE RÉÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	13 606 582,66
----------------------------------	----------------------

Mouvements de l'exercice	-2 976 567,06
--------------------------	---------------

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	10 630 015,60
----------------------------------	----------------------

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

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	16 136 514,91
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	425 368,52
Zone Industrielle des Pérouses - 74150 RUMILLY	-843 546,46
Le Nebraska - Parc de l'Éraudière - 2, rue du Château de l'Eraud - 44000 NANTES	-618 613,33
Miniparc II - Parc Euromédecine - ZOLAD - Rue de la Croix Verte - 34100 MONTPELLIER	-264 326,91
14-16, rue Molière - 92400 COURBEVOIE	-211 500,53
39, rue du Général Foy - 75008 PARIS	1 090 590,28
ZAC de Courtaboeuf - 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE	-70 020,14
Zone Industrielle des Paluds - 13400 AUBAGNE	1 347 002,04
19, avenue des Droits de l'Homme - 45000 ORLÉANS	-4 216,43
SOUS-TOTAL DES RÉGULARISATIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS ANTÉRIEURES	-70 730,28
Régularisations de plus-value de cessions antérieures	-70 730,28
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	-1 031 539,68
Remplacements ou renouvellements de la période	-1 031 539,68
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	-2 530 170,00
Distribution plus-value - 1,5€ par part	-2 530 170,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	12 929 443,47

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	21 515 865,51
Report à nouveau 2016	12 498 772,23
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	34 014 637,74
Dividende versé	-17 373 834,00
REPORT À NOUVEAU 2017	16 640 803,74

► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	22 083,91	1 863,27
Conseil de surveillance, remboursement de frais	8 795,33	6 361,30
Conseil de surveillance, assurance	2 763,92	2 715,65
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	80 756,58	103 592,19
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	6,95	3 316,77
Autres charges de gestion courante	36 924,25	8,04
TOTAL	191 830,94	158 357,22

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	76 542,28	139 743,14
Indemnités d'occupation	299 310,57	233 309,68
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	61 033,55	-48 662,25
Travaux refacturés	244 533,69	131 560,32
Contribution additionnelle	2 161,15	2 043,14
Indemnités assurances	201 168,05	0,00
Indemnités diverses	1 058,47	28 120,95
Indemnités de déspecialisation	12 000,00	60 000,00
Intérêts de retard locataires	0,00	-83,33
Autres produits de gestion courante	5 434,76	106 837,33
TOTAL	903 242,52	652 868,98

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

Néant

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Commission arbitrage sur les cessions d'immeubles	423 932,22	464 271,13
Frais divers sur cessions d'immeubles	8 207,66	80 589,17
TOTAL	432 139,88	544 860,30

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		1 869,93
TOTAL	0,00	1 869,93
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	394 782,43	974 749,80
TOTAL	394 782,43	974 749,80
RÉSULTAT FINANCIER	-394 782,43	-972 879,87

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2018

Au 31/12/2017

Produits exceptionnels

Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		47 620,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	5,46	1,44
TOTAL	5,46	47 621,44

Charges exceptionnelles

Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses		
TOTAL	0,00	0,00

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5,46	47 621,44
------------------------------	-------------	------------------

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails

Montants

Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers :	423 932,22
Commissions de souscription :	0,00
Commissions de gestion :	2 612 802,40
Tiers : SPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé :	437 710,00
Nominal de l'avance en compte-courant :	0,00
Intérêts versés / reçus :	0,00
Souscriptions versées :	13 300 000,00

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir

Montants

Fournisseurs, avoirs à recevoir	323 366,40
Créances locataires et comptes rattachés	546 475,11
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Créances fiscales	64 048,53
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	200 399,37
TOTAL	1 134 289,41

Charges à payer

Montants

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	726 986,03
Locataires avoirs à établir	178 314,92
Dettes fiscales	115 289,59
Intérêts courus sur emprunts	83 282,87
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	1 103 873,41

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2018
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 258 994,64	238 252,98	266 185,49	80 756,58	1 150 305,55
Dépréciation des créances diverses	194 451,09				194 451,09
Provisions pour risques et charges		129 246,57			129 246,57
TOTAL	1 453 445,73	367 499,55	266 185,49	80 756,58	1 474 003,21

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données

Montants

Promesses d'achat

0,00

Hypothèques

Un privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence en faveur du Crédit Lyonnais à hauteur de trente huit millions neuf cent trente sept mille quatre cent cinquante cinq euros (38 937 455€) en principal, majoré des intérêts pour mémoire et de 10% au titre des commissions, frais et accessoires.

Cession des créances

Cession Dailly de garantie relatif aux emprunts de la LCL, notifiable à tout moment de la totalité des créances résultant des baux commerciaux présents et à venir signés avec les locataires sur les biens sis Zac Centre International d'Affaires des Gares - 556-594, avenue Willy Brandt - 59000 LILLE et 4, rue de Longchamps - 75016 PARIS

Covenants bancaires

La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25 %
- ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10 %
- Patrimoine : > 350 millions d'euros

Engagements reçus

Montants

Promesses de ventes

• Tour Mercure - Avenue Albert 1 ^{er} - DIJON (21)	370 000,00
• 4, rue Chevreuloup - ROCQUENCOURT (78)	1 700 000,00
• 130, rue du 8 mai 1945 - NANTERRE (92)	250 000,00
• 31 boulevard de la Paix - SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)	1 320 000,00

Cautions

Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (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 vénale 2017	Valeurs vénale 2018
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/00	917	2 103 796		88 738	2 192 535		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/00	246	716 510			716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du G ^{al} Camou	01/01/00	1 141	3 811 225		927	3 812 153		
75008 PARIS 39, rue du Général Foy Cédé en 2018	01/01/00							
75008 PARIS 4, av. Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/00	458	3 117 800			3 117 800		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/88	1 441	9 345 887			9 345 887		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/00	922	1 372 041		109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/00	1 652	2 210 511		6 348	2 216 859		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision	30/09/05 15/09/15	3 168	9 427 715 13 573 526	159 061		23 160 302		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/00	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/00	556	1 402 531			1 402 531		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/00	503	1 539 735		42 806	1 582 541		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/01	1 580	8 746 762		422 926	9 169 689		
75016 PARIS 4, rue de Longchamps Acquisition sur 2017	12/06/17	1 172	12 060 000	899 186		12 959 186		
75017 PARIS 9, rue Descombes	01/01/00	1 624	2 286 735		18 641	2 305 376		
75017 PARIS 28 ter, rue Guersant	01/01/00	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/00	350	881 155			881 155		
75004 PARIS 28, bd de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75009 PARIS 43, bd Haussmann Vente partielle 2013	27/01/12	235	1 344 398			1 344 398		
75012 PARIS 11-15, rue Érad	27/01/12	329	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 47 boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/12	668	4 290 000		127 385	4 417 385		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/12	95	520 000			520 000		

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 vénale	
							2017	2018
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/12	487	2 181 513		781 414	2 962 927		
TOTAL BUREAUX PARIS		19 264	88 329 994	1 058 247	1 598 302	90 986 543	142 975 000	145 648 500

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

77420 CHAMPS-SUR-MARNE Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/00	1 176	670 776			670 776		
78100 SAINT-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		5 346	1 206 644		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe	01/01/00	1 272	1 615 960		168 235	1 784 195		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart	22/12/87 01/01/00	2 378	4 054 122		168 469	4 222 592		
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/00	2 025	2 103 796		44 238	2 148 034		
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		100 825	1 183 213		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/00	480	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/87	2 964	14 592 482		10 728	14 603 210		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/00	3 800	1 676 939			1 676 939		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/88	697	2 298 177		1 764	2 299 941		
92800 LA DÉFENSE Tour Franklin 77 % en indivision	30/09/04	2 647	10 010 000		516 577	10 526 577		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton	01/01/00	1 572	3 466 073		96 927	3 563 001		
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la-Vallée	01/01/00	756	487 837			487 837		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/07	2 545	6 170 000	61 700	196 940	6 428 640		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Pérépole 58, rue Roger Salengro	01/01/00	1 692	1 687 431			1 687 431		
94220 CHARENTON Place des Marseillais 42,5 % en indivision	20/05/03	1 831	5 382 200			5 382 200		
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/07	7 170	24 000 000	1 917 035	161 178	26 078 213		

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 2017	2018
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreloup	27/01/12	1 589	1 990 000			1 990 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du Vieux Pont de Sèvres	27/01/12	200	560 000			560 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/12	310	900 000			900 000		
92400 COURBEVOIE 14-16, rue Molière Cédé en 2018	27/01/12							
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 et 102, rue de Paris 20% en indivision	27/01/12	837	3 534 000			3 534 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		39 256	92 206 147	1 978 735	1 471 226	95 656 108	99 040 500	100 510 000

BUREAUX PROVINCE

14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons	02/07/87	1 829	1 342 771			1 342 771		
21000 DIJON Le Mercure 13, avenue Albert 1 ^{er}	01/01/00	1 499	990 919			990 919		
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/88	2 003	2 869 247		78 777	2 948 024		
34100 MONTPELLIER Miniparc II Parc Euromédecine ZOLAD Rue de la Croix Verte Cédé en 2018	09/08/88							
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/00	1 114	1 332 448			1 332 448		
59110 La Madeleine 40, allée Vauban	19/11/14	4 652	9 100 000	2 275		9 102 275		
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/94	1 467	1 875 123		38 106	1 913 229		
69003 LYON 3, cours Albert Thomas	08/01/88	2 737	3 779 967		156 590	3 936 557		
69009 LYON 52, quai Paul Sedallian 65% en indivision	16/06/11	9 212	29 027 700	1 235		29 028 935		
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux	06/12/94	664	704 684			704 684		
44000 NANTES Le Nebraska Parc de l'Éraudière - 2, rue du Château de l'Éraudière Cédé en 2018	27/01/12							
45000 ORLÉANS 19, avenue des Droits de l'Homme Cédé en 2018	27/01/12							
57000 METZ Technopole Metz 2000 Rue Thomas Edison	27/01/12	773	500 000			500 000		

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 vénale 2017	2018
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2 & 3 ^{ème} étage) 3, quai Kléber Immeuble vendu partiellement en 2011	27/01/12	1 056	787 981			787 981		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/12	548	1 100 000			1 100 000		
69760 LIMONEST Lieudit «Le bois des Côtes» 304, Route Nationale 6 50% en indivision	27/01/12	2 230	4 755 000		2 566	4 757 566		
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo	27/01/12	542	470 000			470 000		
59000 LILLE 556-559, av. Willy Brandt	18/10/12	8 558	33 496 000	528 831		34 024 831		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		38 882	92 131 839	532 341	276 039	92 940 219	102 310 000	103 225 000

COMMERCES PARIS

75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/00	685	1 372 041		211 932	1 583 973		
75003 PARIS 94, bd Sébastopol	01/01/00	207	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, bd 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	653 614			653 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/00	444	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		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/00	74	378 074			378 074		
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		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/12	285	1 925 000			1 925 000		
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		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/12	876	2 700 000			2 700 000		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 40% en indivision	27/01/12	267	1 280 000			1 280 000		



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 2017	2018
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	27/01/12	191	2 700 000			2 700 000		
TOTAL COMMERCE PARIS		5 939	21 890 349		211 932	22 102 281	50 229 000	50 829 000

COMMERCE RÉGION PARISIENNE

94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/00	41	83 847			83 847		
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/00	117	347 584			347 584		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/12	2 109	3 500 000			3 500 000		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		2 267	3 931 431			3 931 431	6 700 000	6 830 000

COMMERCE PROVINCE

06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/88	1 350	1 372 041			1 372 041		
27000 ÉVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/00	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		13 333	1 537 823		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges 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		
45000 ORLÉANS 81, bd Alexandre Martin	01/01/00	359	457 347			457 347		
45000 ORLÉANS 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		
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	619	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		

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 vénale 2017 2018	
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/00	292	251 541			251 541		
60200 COMPIÈGNE 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		
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		
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/00	840	609 796			609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/00	953	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/00	120	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/00	2 332	4 421 022			4 421 022		
38080 L'ISLE D'ABEAU ZAC de Saint Hubert Centre commercial régional	27/01/12	793	4 200 000			4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, Faubourg Bannier	27/01/12	2 811	1 700 000			1 700 000		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		20 605	24 518 530		13 333	24 531 863	49 470 000	50 170 000
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/00	1 615	503 082			503 082		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/08 31/12/09	9 609	7 363 473	76 135	9 700	7 449 308		
95140 GARGES-LES-GONESSE (2) 6-12, bd de la Muette 50% en indivision	27/01/12	764	347 500			347 500		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		11 988	8 214 055	76 135	9 700	8 299 889	7 300 000	7 530 000
ENTREPÔTS PROVINCE								
13400 AUBAGNE Zone Industrielle des Paluds Cédé en 2018	01/01/00							
59700 MARCQ-EN-BARCEUL 70, avenue de Flandre	01/01/00	3 183	838 470			838 470		
74150 RUMILLY Zone Industrielle des Pérouses Cédé en 2018	22/12/10							
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		3 183	838 470			838 470	10 880 000	1 890 000



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 vénale 2017	2018
---	--------------------------	-------------------------	--------------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------	---------------------	------

LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE

91140 VILLEBON-
SUR-YVETTE
ZAC de Courtaboeuf 27/01/12
80 % en indivision
Cédé en 2018

TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE

928 000

RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE

94270 LE KREMLIN-
BICÊTRE 03/04/90 2 757 5 113 456 1 048 5 114 504
21, av Eugène Thomas
50 % en indivision

TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES REGION PARISIENNE

2 757

5 113 456

1 048

5 114 504

6 300 000

6 450 000

ÉCART DE RÉÉVALUATION

-10 630 016

TOTAL GÉNÉRAL

144 141

337 174 270

3 645 458

3 581 580

333 771 292

476 132 500

473 082 500

TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT

144 141

337 174 270

3 645 458

3 581 580

333 771 292

461 394 500

473 082 500

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

CAMPING PROVINCE

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1

- Côte de Nacre
St-Aubin-sur-Mer (14)
17, rue du G^{al} Moulton
- Douce Quiétude
Saint-Raphaël (83)
3435, bd J. Baudino
- Le Col Vert
Vielles-Saint-Girons (40)
1548, route de l'Étang
- Plein Air des Chênes
Clapiers (34)
Avenue Georges Frêche
- Hervé Vagues
Vendres Plage (34) 15/06/17 2 749 9 999 990 9 999 990
Chemin des Montilles
- Soustons
Nicot-les-Pins (40)
63, av. de Port d'Albert
- Blue Bayou
Vendres (34)
Les Sablons
- Tamaris
Frontignan (34)
Mas d'Ingril
- 2 fontaines
Nevez (29)
Feunteun Vihan

13,24 % de quote part
de 20 766,10 m² (2)

TOTAL CAMPINGS PROVINCE

2 749

9 999 990

9 999 990

9 784 502

9 553 622

TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

2 749

9 999 990

9 999 990

9 784 502

9 553 622

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

(2) PAPP1 : La surface de 20 766,10 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 1 094 103 m².

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénale immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir.

La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2019

➤ ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation à donner pour modification de la stratégie d'investissement (investissement accessoire en habitation),
- Modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2018.

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 2018	21 406 784,76€
Majoré du report à nouveau	16 640 803,74€
Résultat distribuable	38 047 588,50€
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	17 711 190,00€
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	20 336 398,50€

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 10,50 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts.

Jouissance	1 ^{er} trim 2018	2 ^e trim 2018	3 ^e trim 2018	4 ^e trim 2018
Pour un trimestre entier	3,00€	1,50€	3,00€	3,00€

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur comptable 339 318 267,25€
soit 201,16€ par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de réalisation 478 258 107,04€
soit 283,53€ par part

HUITIÈME 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 2018 :

- valeur de reconstitution 567 753 247,39€
336,59€ par part

NEUVIÈME 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 25% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10% de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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

DIXIÈME 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 2 689,07€ HT pour l'année 2018.

ONZIÈME 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 8 795,33€ pour l'année 2018.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

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

Il y a cette année 15 candidatures pour 4 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

- Jacques CHAUVEAU,
- Alain COTA,
- LZ OBSERVATOIRE,
- SCI AVIP SCPI SÉLECTION,
- Véronique AKOUN,
- Philippe BIANCHI,
- Claude BOULAND,
- Xavier DECROQ,
- Jean-Marc ETIENNE,
- Christian LEFEVRE,
- Jacques MORILLON,
- Alain POUCH,
- Bernard POUILLE,
- Georges PUIER,
- SCI ALLIANZ INVEST PIERRE,

Ces quatre candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2021.

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier, dans le paragraphe « Introduction » de la note d'information, « Politique d'investissement de la SCPI », un des paragraphes comme suit :

Ancienne rédaction :

« Politique d'investissement de la SCPI

[...]

Les investissements se concentrent sur des natures d'actifs comparables à celles détenues aujourd'hui avec l'ambition d'acquérir des immeubles présentant un risque locatif maîtrisé et situés dans les quartiers d'affaires des métropoles françaises pour les bureaux ou sur des zones commerciales établies pour les commerces [...]. »

Nouvelle rédaction :

« Politique d'investissement de la SCPI

[...]

Les investissements se concentrent sur des natures d'actifs comparables à celles détenues aujourd'hui avec l'ambition d'acquérir des immeubles présentant un risque locatif maîtrisé et situés dans les quartiers d'affaires des métropoles françaises pour les bureaux ou sur des zones commerciales établies pour les commerces, et, à titre accessoire, d'autres typologies d'actifs (résidentiels, ...). [...] »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des modifications du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers homologuées par un arrêté du 12 février 2019 et statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 des statuts de la société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 17 - Rémunération de la société de gestion

[...]

Tous les autres frais, qui n'entrent pas dans le cadre ci-dessus, sont à la charge de la SCPI à savoir notamment : les frais nécessaires à l'acquisition et à l'entretien du patrimoine, le coût des travaux et tous honoraires y afférents, les honoraires de location et de relocation versés aux intermédiaires, les charges non récupérables sur les locataires, les frais d'expertise des immeubles, les frais de contentieux, et l'AMF, le coût des publicités et publications légales : dossiers de souscription, rapports annuels, bulletins trimestriels. »

Nouvelle rédaction :

« Article 17 - Rémunération de la société de gestion

[...]

Tous les autres frais, qui n'entrent pas dans le cadre ci-dessus, sont à la charge de la SCPI à savoir notamment : les frais nécessaires à l'acquisition et à l'entretien du patrimoine, le coût des travaux et tous honoraires y afférents, les honoraires de location et de relocation versés aux intermédiaires, les charges non récupérables sur les locataires, les frais d'expertise des immeubles, les frais de contentieux, et l'AMF, le coût des publicités et publications légales : dossiers de souscription, rapports annuels, bulletins d'information. »

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.

13^{ÈME} RÉSOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 15 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle	Age (**)	Nombre de parts
CHAUVEAU Jacques (*)	Gérant d'une société privée immobilière.	75	166
COTA Alain (*)	Architecte naval, expert maritime. Directeur de SEPAC, société de recherche scientifique et technique.	76	309
LZ OBSERVATOIRE (*)	Société civile d'acquisition et location d'immeubles représentée par M. COUTURIER, Directeur Général d'une société de gestion gérant plus de 8 milliards d'euros. Membre du Haut Conseil certificateur de Place. Attentif au maintien d'un haut niveau de qualité patrimoine.		2 317
SCI AVIP SCPI SÉLECTION (*)	SCI représentée par M. BOULVERT responsable des participations immobilières minoritaires du groupe ALLIANZ.		18 324
AKOUN Véronique	Consultante indépendante en Finance. Membre de l'Institut Français des Administrateurs.	51	257
BIANCHI Philippe	Depuis 2012 : Retraité - Dirigeant d'un Cabinet de conseil - Bailleur privé - Gestionnaire de patrimoine immobilier familial. 2003-2011 : DG de représentation française d'une organisation européenne - Expert près de la Commission Européenne. Membre du Comité Consultatif de l'AFER (Association Française Epargne et Retraite Membre du conseil de surveillance de Accimmo Pierre/BNP.	68	320
BOULAND Claude	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22 Ha). Membre du conseil de surveillance d'Accès Valeur Pierre et d'Edissimmo.	67	368
DECROCQ Xavier	Expert-Comptable, commissaire aux comptes. Conseil en entreprise. Membre du conseil de plusieurs SCPI, Vice-président d'Accès Valeur Pierre.	56	105
ETIENNE Jean-Marc	Dirigeant d'entreprise agro-alimentaire. Président d'un club régional de l'Association Progrès du Management (APM).	63	200
LEFEVRE Christian	Responsable centre de Banque Privée BNP PARIBAS. Ingénieur financier cardif assurances. Investisseur et bailleur privé. Membre de divers conseils de surveillance de SCPI. Ex membre du conseil de surveillance de France Investipierre.	68	155
MORILLON Jacques	Ingénieur, Investisseur immobilier privé.	54	282
POUCH Alain	Depuis 2018 : pharmacien retraité. 2014 à 2017 : pharmacien.	68	330
POUILLE Bernard	Ingénieur retraité ayant travaillé 15 ans en milieu anglo-saxon (USA et UK). Gestion de patrimoine familial. Secrétaire d'une association de propriétaires fonciers à Arcachon.	71	220
PUPIER Georges	Directeur Honoraire société de services. Gestionnaire d'un portefeuille SCPI. Membre de plusieurs conseils de surveillance.	73	306
SCI ALLIANZ INVEST PIERRE	SCI représentée par Immovalor Gestion, Gérant, elle-même représentée par son Président M. QUATRHOMME.		3 986

(*) Membre du conseil de surveillance de France Investipierre dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

(**) À la date de l'assemblée générale.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription 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 approfondies tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Personnes chargées de l'information

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE
BNP Paribas REIM France – 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Sous le numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM)
Photo de couverture : Place de la Comédie - Bordeaux (33)



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change