

# France Investipierre

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# Organes de Gouvernance

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

#### Siège social

50, cours de l'île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

#### Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°300 794 278

#### Agrément AMF

n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007

#### Agrément AIFM

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

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



#### Directoire



**Jean-Maxime JOUIS**  
Président  
du Directoire



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



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



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

#### Conseil de surveillance

##### Président

Frédéric JANBON

##### Vice-président

David BOUCHOUCHA,  
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

##### Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF, Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION, Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

### FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

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

#### Capital social

257 233 950 euros

#### Siège social

50, cours de l'île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt

#### Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°339 299 059

#### Visa AMF

SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020 –  
Note d'information mise à jour le 1<sup>er</sup> janvier 2023

#### Conseil de surveillance

##### Président

Patrick KONTZ

##### Vice-Président

Marie-France VUILLIER

##### Membres

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

#### Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA  
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex

#### Commissaire aux comptes suppléant

KPMG AUDIT FSI  
Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex

#### Dépositaire

BNP PARIBAS SA  
16, boulevard des Italiens  
75009 Paris

#### Expert externe en évaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD  
VALUATION FRANCE  
185, avenue de Général de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

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



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

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



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
CHIFFRES CLÉS	5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	6
MARCHÉ IMMOBILIER	8
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
Patrimoine	12
Situation locative	14
Endettement et levier	17
Résultat et distribution	17
Capital et marché des parts	19
Événements postérieurs à la clôture	19
Assemblée générale	19
Tableaux complémentaires	20
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	30
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2024	50
GLOSSAIRE	54

# Chiffres Clés au 31/12/2023

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>(1)</sup>



- Paris intra-muros **43,2 %**
- Région parisienne **16,2 %**
- Autres régions **40,6 %**

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF<sup>(1)</sup>



- Bureaux **59,0 %**
- Commerces **22,9 %**
- Logistique et locaux d'activité **8,4 %**
- Hôtels, tourisme, loisirs **8,7 %**
- Santé et éducation **1,0 %**



Nombre  
d'immeubles<sup>(2)</sup>  
**98**



Taux d'Occupation Financier  
(TOF) « ASPIM »<sup>(3)</sup>  
**90,6 %**



Nombre  
de locataires  
**171**

## MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**13 006**



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
**19 950 parts**

VOLUME DES ÉCHANGES  
**4 824 998 €<sup>(5)</sup>**



PRIX MOYEN NET VENDEUR  
**242 €/part**



PRIX MOYEN ACHETEUR  
**266 €/part**

## INDICATEURS CLÉS

### LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale <sup>(2)</sup>	<b>488,10 M€</b> <b>289,36 €/part</b>
Valeur de réalisation	<b>470,50 M€</b> <b>278,94 €/part</b>
Valeur de reconstitution	<b>558,35 M€</b> <b>331,01 €/part</b>

### LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	<b>10,03 €/part</b>
Distribution de plus-value	<b>3,00 €/part</b>
Distribution brute (avant fiscalité)	<b>13,03 €/part</b>
Report à nouveau cumulé	<b>12,29 €/part</b>

## PERFORMANCE<sup>(4)</sup>

### TRI

5 ans	<b>-3,03 %</b>
10 ans	<b>3,45 %</b>

### TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	<b>4,71 %</b>
Variation Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	<b>-9,91 %</b>
Rendement global immobilier (a) + (b)	<b>-5,20 %</b>

## INDICATEUR DE RISQUE<sup>(6)</sup>



<sup>(1)</sup> Sur la base des dernières valeurs vénales connues au 31 décembre 2023..

<sup>(2)</sup> Données transparentes incluant les participations indirectes.

<sup>(3)</sup> Moyenne annuelle 2023.

<sup>(4)</sup> Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

<sup>(5)</sup> Sur la base du prix d'exécution vendeur.

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



### AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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

# Responsabilité Sociétale d'Entreprise

## LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »<sup>(1)</sup>.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

## RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions<sup>(2)</sup> de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques<sup>(3)</sup> croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

## VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

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

### Au niveau de BNP Paribas REIM

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

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

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

A l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

### Au niveau de France Investipierre

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

<sup>(1)</sup> Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

<sup>(2)</sup> Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

<sup>(3)</sup> Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

# Marché immobilier

## LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité fin 2023. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

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

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a ralenti en 2023, sous l'effet de la remontée brutale des taux d'intérêt. Son volume s'établit à 14,3 milliards d'euros, une baisse de -51 % par rapport à 2022, de -54 % par rapport à la moyenne décennale. Toutes les classes d'actifs sont touchées. Le segment de la logistique a connu la plus forte contraction de l'investissement (-63 %). Les bureaux, qui demeurent la classe d'actif la plus recherchée, ont

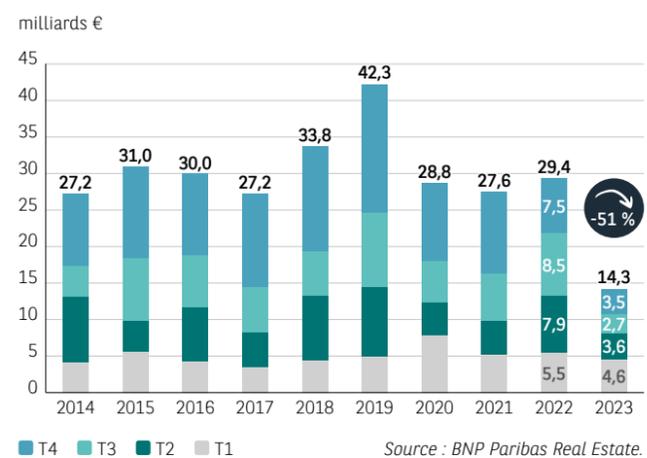
également connu un fort déclin des volumes investis (-56 %). En revanche, l'hôtellerie profite de la nette reprise des activités touristiques pour se distinguer (-14 %).

Dans ce contexte, la décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des valeurs immobilières, s'est accélérée en 2023. Les bureaux et la logistique ont connu les plus fortes décompressions, de l'ordre de 150-200 points de base (pbs) depuis le retour de l'inflation. Les commerces « prime », qui ont connu une décompression anticipée dès 2019-2020, ont été plus résilients sur la période récente.

Cette situation inédite a des effets variés selon les types d'investisseurs. Les investisseurs étrangers se montrent particulièrement prudents et représentent 21 % de l'investissement en 2023, contre 33 % en moyenne sur la période 2020-2022. Les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

Les perspectives pourraient s'éclaircir dès le second semestre 2024. Avec le ralentissement de l'inflation, la Banque centrale européenne (BCE) prévoit de commencer à assouplir sa politique monétaire dans le courant de l'année 2024. Cette inversion de tendance est susceptible de mettre un terme à la décompression des taux et d'amorcer modestement le rebond de l'investissement.

### Investissement en immobilier d'entreprise en France



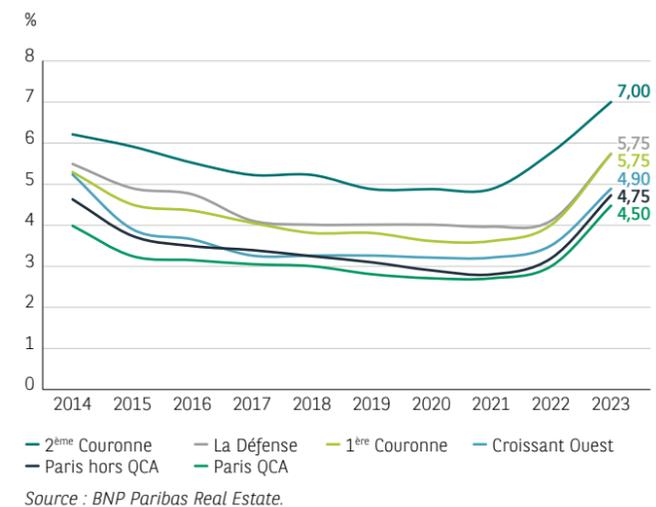
## L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Seuls 6,4 milliards d'euros ont été investis en immobiliers de bureaux en 2023, en baisse de -56 % par rapport à 2022, et de -64 % par rapport à la moyenne décennale. Dans un contexte d'adoption accrue du télétravail, ce déclin témoigne de la prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe d'actif, qui reste toutefois la plus recherchée (44 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2023). Le recul est particulièrement marqué pour les bureaux en Île-de-France (-69 % vs la moyenne décennale), qui concentre désormais 73 % de l'investissement en bureaux, contre près de 90 % sur la période 2014-2020.

Le segment des très grandes transactions est particulièrement à la peine. Les volumes quasi-nuls investis à la Défense en 2023 (15 millions d'euros, -97 % par rapport à 2022) témoignent parfaitement de ce phénomène, qui tient notamment au déploiement accentué du télétravail et du flex-office dans les sièges de grandes entreprises.

La décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des prix et qui se concentrait initialement sur les secteurs aux fondamentaux locatifs les plus fragiles, est désormais généralisée. Elle se situe dans une fourchette de +170/+180 pbs (Lille, Paris QCA) à +210 pbs (deuxième couronne, Lyon).

### Taux de rendement « prime » des bureaux en Île-de-France

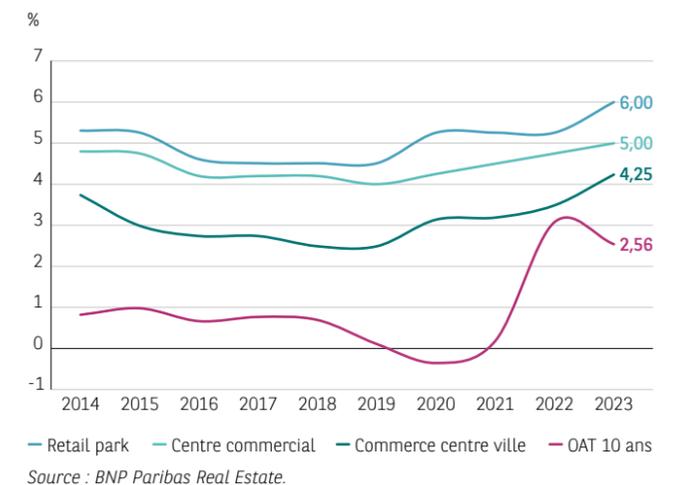


## L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

L'investissement en commerces s'est établi à 3 milliards d'euros en 2023. Cela représente un net déclin par rapport à la bonne performance de 2022 (-49 %), plus modéré comparé à la moyenne décennale (-40 %). La répartition des volumes investis entre les différents segments est relativement équilibrée : 39 % pour les centres commerciaux, 34 % pour les parcs d'activité commerciale (retail parks), et 27 % pour les commerces de centre-ville, qui pour la première fois en 2023, sont passés en-dessous du milliard d'euros d'investissement annuel.

Si le secteur est structurellement fragilisé par l'essor de l'e-commerce, la décompression de ses taux de rendement « prime » dès 2019 lui a permis de rester attractif auprès des investisseurs sur la période récente. Ainsi la décompression des taux de rendement depuis le retour de l'inflation a été modérée (inférieure à 100 pbs) comparé aux autres classes d'actif. Les parcs d'activité commerciale (retail parks), qui continuent d'attirer un grand nombre de consommateurs, offrent des perspectives de rendement intéressantes.

### Taux de rendement « prime » des commerces en France



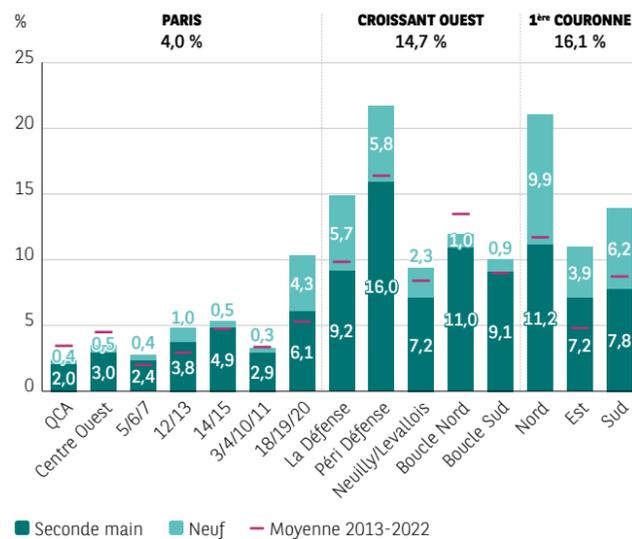
## LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 932 000 m<sup>2</sup> de surfaces prises à bail en 2023, le marché locatif francilien affiche une baisse de -17 %. Ce ralentissement est la conséquence de l'essor du télétravail/flex-office depuis la pandémie de Covid-19, et semble être la nouvelle normalité du marché. Le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens continue par conséquent sa progression. Il s'élève à 8,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024, soit +50 pbs sur 1 an, et plus de +350 pbs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Dans ce contexte, certains segments de marchés sont particulièrement fragilisés :

- Sur le plan géographique, les zones périphériques concentrant des sièges de grandes entreprises, ainsi que des métiers et secteurs d'activité exposés au télétravail, sont nettement affaiblis. Dans ce contexte, le taux de vacance a atteint 16,1 % en 1<sup>ère</sup> Couronne et s'est stabilisé à 14,9 % à la Défense. En revanche, les secteurs les plus centraux, rendus plus abordables par la réduction des espaces permise par le télétravail, restent très résilients. Ainsi, le taux de vacance ne dépasse pas 4 % à Paris.
- En matière de tranche de surface, les grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pâtissent logiquement de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse des surfaces prises à bail (-28 % sur un an). En revanche, les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de -11 %.
- Quant aux valeurs locatives, leur évolution reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs « prime » qui continuent d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint en fin d'année avec une signature de bail à 1 067 €/m<sup>2</sup>/an.

Taux de vacance des bureaux en Île-de-France par secteur à fin 2023 (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

## LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Avec 1,1 million de m<sup>2</sup> de surfaces prises à bail en 2023, le marché locatif des bureaux pour les 7 plus grandes métropoles régionales a ralenti en 2023 (-17 % comparé à 2022). Il reste toutefois en ligne avec la moyenne décennale. Comme en Île-de-France, le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) est particulièrement affaibli (-53 %) et le principal contributeur de ce ralentissement. Lyon demeure le premier marché, devant Lille.

Néanmoins, l'offre de bureaux en régions, composée à deux tiers de seconde main, reste maîtrisée à la fin de l'année 2023. Le taux de vacance est généralement inférieur à 4-5 %, et reste stable, voire baissier, pour la plupart des marchés. Contrairement à l'Île-de-France, les marchés régionaux, à l'exception de Lyon, semblent largement préservés du déploiement à grande échelle du télétravail et du flex-office.

Dans ce contexte, les meilleurs actifs et les meilleures localisations restent privilégiés. Les loyers « prime » pour les bureaux neufs en région demeurent stables ; à Lyon, ils sont même en hausse. À l'avenir, les marchés régionaux devraient être soutenus par une croissance relativement dynamique de l'emploi, en particulier à Lyon, Nantes, Toulouse, Rennes et Montpellier.

## LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Les fréquentations sur les principales artères commerçantes françaises et notamment parisiennes se rapprochent de leurs niveaux d'avant Covid, ou les ont déjà dépassées.

Un resserrement du marché du milieu de gamme est constaté : des arbitrages sont opérés par les ménages à la suite des hausses des prix et un nombre élevé de redressement judiciaire ou de liquidation de marques historiques, notamment dans le secteur du prêt-à-porter, a été constaté en 2023. Les performances actuelles du haut et de l'entrée de gamme sont meilleures.



D'un point de vue sectoriel, l'expansion se poursuit pour le streetwear/sportwear, le bien-être, le discount, les loisirs, la restauration, les mobilités douces, les animaleries, les salles de sport et le bricolage.



# Rapport de la société de gestion

## PATRIMOINE

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine de 488,1 M€ (en détention directe et indirecte). Votre SCPI bénéficie d'une exposition à l'ensemble des typologies d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé et hôtellerie). Elle bénéficie également d'une allocation géographique diversifiée sur l'ensemble du territoire français.

Paris et la région parisienne continuent de représenter près de 59,4 % du patrimoine total de la SCPI (en pourcentage des valeurs vénales).

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Paris	30,6 %	12,7 %	-	-	-	43,2 %
Région Parisienne	10,8 %	1,4 %	2,9 %	0,0 %	1,0 %	16,2 %
Autres régions	17,6 %	8,9 %	5,5 %	8,7 %	-	40,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>59,0 %</b>	<b>22,9 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

La catégorie « Hôtels, tourisme, loisirs » est notamment composée de 22 actifs d'hôtellerie de plein air détenus indirectement via une participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1).

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

	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention) <sup>(1)</sup>	64 283 m <sup>2</sup>	19 119 m <sup>2</sup>	33 571 m <sup>2</sup>	2 838 m <sup>2</sup>	2 757 m <sup>2</sup>	122 568 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	240,1 M€	65,5 M€	39,8 M€	41,2 M€	5,1 M€	391,8 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	287,6 M€	112,1 M€	41,0 M€	42,4 M€	5,0 M€	488,1 M€

<sup>(1)</sup> La surface en m<sup>2</sup> ne tient pas compte des surfaces détenues indirectement via une participation dans l'OPPCI PAPF1.

### EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale des immeubles en détention directe (97 actifs) et indirecte (22 actifs) s'élève à 488,1 M€ contre 557,8 M€ au 31 décembre 2022.

La baisse de 69,7 M€ en 2023 s'explique principalement par les événements et effets suivants :

- +6,5 M€ au titre des acquisitions réalisées en 2023 (incluant les appels de fonds des VEFA) ;
- -23,9 M€ au titre des cessions réalisées en 2023 (valeurs au 31 décembre 2022) ;
- +1,3 M€ de travaux d'investissement ;
- -53,5 M€ de variation de valeur à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles baisse de 9,9 % à périmètre constant, dans un contexte où la hausse des taux directeurs décidée par les principales banques centrales dans le monde exerce des pressions négatives sur les prix de l'immobilier. Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

	31/12/2022		31/12/2023		Variation €/part	Variation %
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part		
Valeur de réalisation	522,3	309,64	470,5	278,94	-30,70	-9,91 %
Valeur de reconstitution	621,3	368,33	558,3	331,01	-37,32	-10,13 %

### ACQUISITIONS 2023

France Investipierre n'a procédé à aucune acquisition en direct. Votre SCPI a honoré les derniers appels de fonds de la VEFA Tour Silva – Bordeaux (33) pour un montant 2,3 M€.

Par ailleurs, l'OPPCI PAPF1, dans lequel votre SCPI détient une participation, a réalisé trois acquisitions portant ainsi le patrimoine global à 22 actifs. Au 31 décembre 2023, le patrimoine de l'OPPCI PAPF1 représente une valorisation globale de 33,9 M€ (quote-part détenue par France Investipierre). Votre SCPI n'ayant pas renforcé sa participation dans PAPF1, sa quote-part de détention s'élève à 9,31 % contre 10,63 % en décembre 2022.

### CESSIONS 2023

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
Immeuble Avant Seine 11-13, quai de Dion Bouton PUTEAUX (92)	1 572	Bureaux	6,9	30/06/2023
26, avenue René Coty LE HAVRE (76)	595	Commerce	1,1	10/07/2023
1-3, cours Albert Thomas LYON (69)	2 737	Bureaux	9,0	19/10/2023
40, allée Vauban LA MADELEINE (59)	4 652	Bureaux	8,2	22/12/2023
<b>TOTAL</b>	<b>9 556</b>		<b>25,1</b>	

## TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

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

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
85, rue du dessous des Berges PARIS 13 <sup>ème</sup> (75)	802	8	810	Restructuration de l'immeuble
18, rue des Pyramides PARIS 1 <sup>er</sup> (75)	189	-	189	Travaux de rénovation de la cellule
148-156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	133	4	136	Travaux de climatisation
304, route nationale 6 LIMONEST (69)	-	120	120	Travaux de réfection de l'étanchéité du local
116, rue du vieux pont de Sèvres BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	2	116	118	Travaux de remplacement de la verrière
Autres immeubles	166	366	532	
<b>TOTAL</b>	<b>1 292</b>	<b>613</b>	<b>1 905</b>	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 1 905 K€ (dont 1 292 K€ de travaux immobilisés et 613 K€ de travaux d'entretien), soit 0,4 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2023.

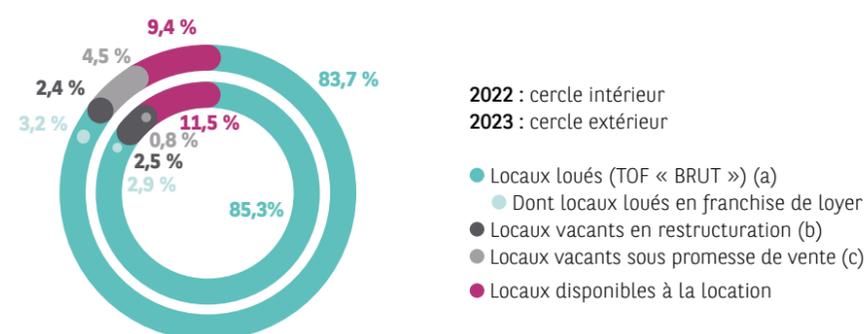
## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, s'élève à 2 949 K€ au 31 décembre 2023 (contre 2 056 K€ au 31 décembre 2022). 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. A fin 2023, le stock constitué au titre de la PGE concerne 15 actifs, dont notamment les travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse pour 871 K€ prévus sur l'immeuble situé quai Alphonse Le Gallo à Boulogne-Billancourt (92).

## SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2023 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2023 s'élève à 90,6 %, en hausse de 2,1 points par rapport à 2022. Cette évolution correspond mécaniquement à la baisse des locaux disponibles à la location (-2,1 points) qui s'explique principalement par la cession des immeubles 1-3, cours Albert Thomas - Lyon (69) et 40, allée Vauban - La Madeleine (59), respectivement vacant à 66 % et 100 %, qui impactaient négativement le taux d'occupation financier.

DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »



MONTANT TOTAL  
DES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

**1 905 K€**

NOMBRE D'ACTIFS  
EN TRAVAUX

**46**



## PRINCIPAUX CONGÉS DE 2023

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
71, rue Henri Gautier MONTOIR DE BRETAGNE (44)	1 848	Locaux d'activité	TRIUM
2, avenue de l'Europe RONCQ (59)	708	Bureaux	AZCOM PUB
71, rue d'Auteuil PARIS 16 <sup>ème</sup> (75)	355	Bureaux	PARIS HABITAT OPH
38, rue Charles Domercq BORDEAUX (33)	350	Bureaux	SNCF
Autres	1 623		7 locataires
<b>TOTAL</b>	<b>4 884</b>	<b>863 K€, soit 3,7 % du total des loyers de la SCPI</b>	

## PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2023

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataire
71, rue Henri Gautier MONTOIR DE BRETAGNE (44)	1 833	Locaux d'activité	VIDELIO HMS
38, rue des Maraîchers BORDEAUX (33)	716	Bureaux	UBIWAN
4, rue de Longchamps PARIS 16 <sup>ème</sup> (75)	221	Bureaux	SIMVEST
1, rue des Pyramides PARIS 1 <sup>er</sup> (75)	215	Bureaux	HYPHEN ARCHI
94, boulevard de Sébastopol PARIS 3 <sup>ème</sup> (75)	207	Commerce	BOMB SQUAD PARIS
Autres			1 locataire
<b>TOTAL</b>	<b>3 192</b>	<b>716 K€, soit 3,0 % du total des loyers de la SCPI</b>	



TOF « ASPIM »  
(a+b+c)

**2023**  
**90,6 %**

**2022**  
**88,5 %**

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 3,3 % des loyers nets et potentiels en 2023, contre 2,9 % en 2022. La hausse par rapport à 2022 s'explique principalement par les franchises accordées lors du renouvellement du bail avec l'Agence Régionale de Santé sur l'immeuble situé au 556, avenue Willy Brandt - Lille (59).

## CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023

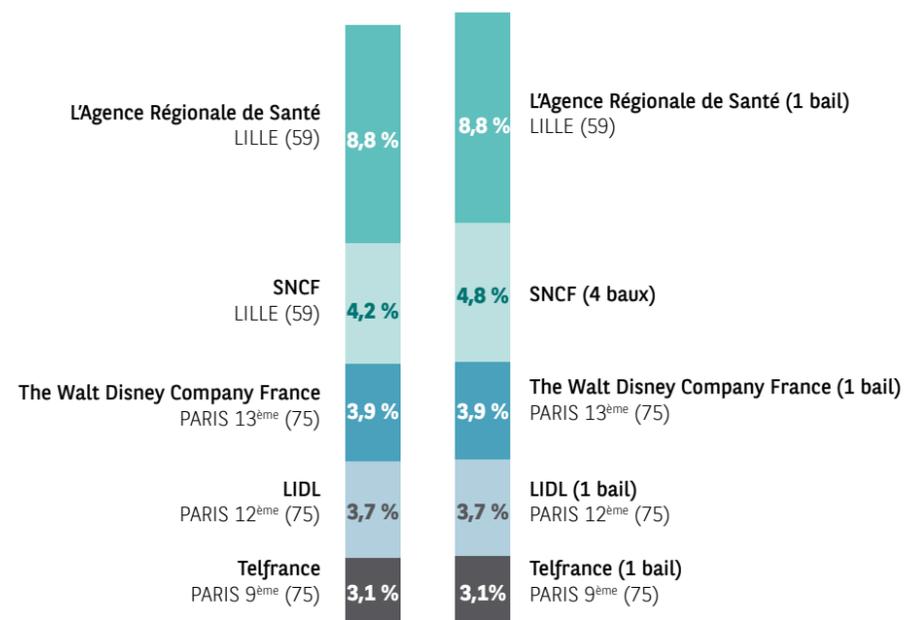
Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail, avec les cinq plus importants loyers du portefeuille.

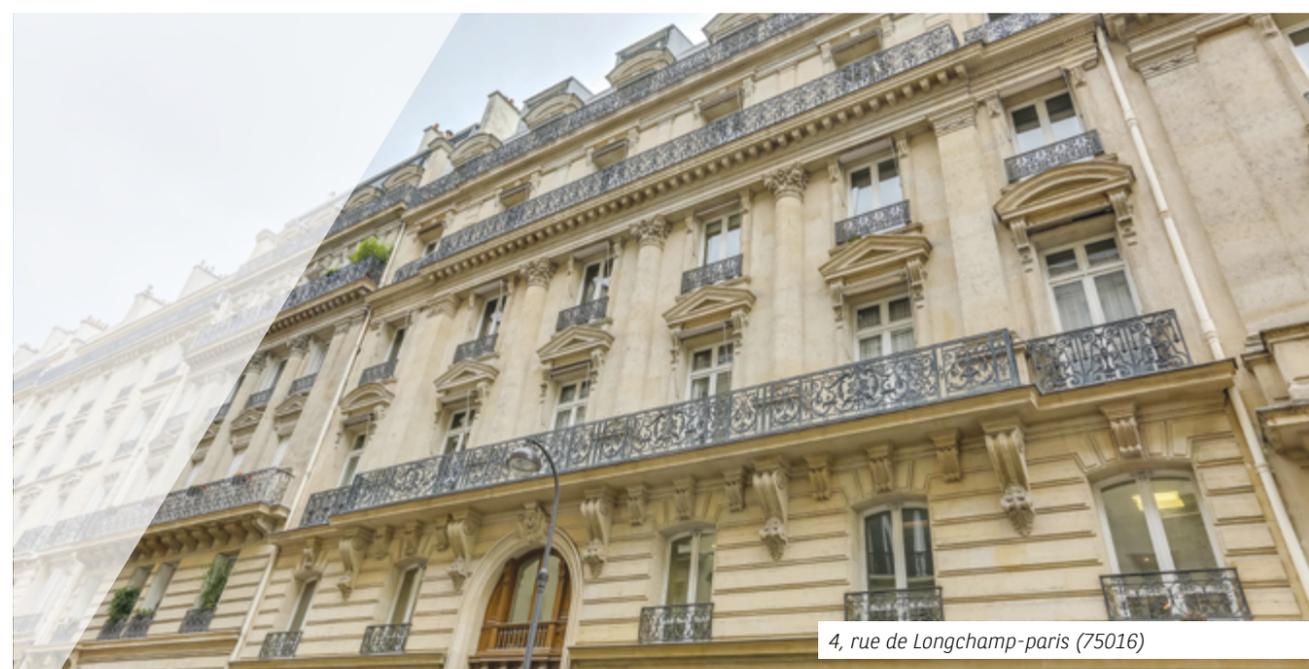
La seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

**5 principaux baux = 23,7%**

**5 principaux locataires <sup>(1)</sup> = 24,3 %**



<sup>(1)</sup> répartition par Groupe – Numéro de Siren



4, rue de Longchamp-paris (75016)

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	38,9 M€	10,0 M€	48,9 M€
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Sur l'année 2023, aucun nouvel emprunt n'a été mis en place au niveau de votre SCPI. L'endettement global de votre SCPI augmente légèrement du fait de la mise en place d'un financement au niveau de l'OPPCI PAPP1 (quote-part de détention de 9,31 % à fin 2023). Ainsi, au 31 décembre 2023, votre SCPI comptabilise 38,9 M€ de dettes en direct auprès de la banque LCL, cet emprunt arrivant à échéance en avril 2024.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global de 10,0 % au 31 décembre 2023. Toutes les dettes sont à taux fixe (au taux moyen de 1,2 %) à l'exception du crédit revolving court terme (non utilisé à fin d'année 2023).



### LEVIERS AIFM AU 31/12/2023

MÉTHODE BRUTE

**103 %**

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

**110 %**

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.

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

### RÉSULTAT AGRÉGÉ

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

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
Loyers	24,7	2,1	26,8
Charges non récupérables	-3,1	0,0	-3,1
Travaux non récupérables et gros entretien	-1,6	0,0	-1,6
Impact des douteux	-0,2	0,0	-0,2
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	-2,5	-0,1	-2,6
Autres charges d'exploitation	-0,5	-0,1	-0,6
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	-0,4	-0,2	-0,6
Autres charges financières	0,0	0,0	0,0
Produits financiers	0,4	0,0	0,4
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	0,8	0,0	0,8

### RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) reste stable de 19,2 M€ (11,37 € par part) en 2022 à 19,2 M€ (11,40 € par part) en 2023. Les recettes locatives progressent légèrement en passant de 23,2 M€ (soit 74 % des produits immobiliers) en 2022 à 23,5 M€ (soit 73 % des produits immobiliers) en 2023.

## DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2023, la distribution brute (post fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI<sup>(1)</sup>) s'est élevée à 13,02 €/part (contre 13,00 € par part en 2022) dont 3,00 €/part de distribution sur plus-value de cessions d'immeubles.

Une partie du résultat (1,38 € par part) a été affectée au report à nouveau et pourra soutenir la distribution future. À fin 2023, le report à nouveau s'établit ainsi à 12,29 € par part.

### Distribution en € par part de pleine jouissance

Revenus fonciers	Revenus financiers <sup>(1)</sup>	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>(4)</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>(5)</sup>
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
8,8191 €	1,2009 €	10,02 €	3,00 €	0,01 €	13,03 €	77,0 %	23,0 %

<sup>(1)</sup> La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,1537 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,2066 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,3603 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

<sup>(4)</sup> La distribution récurrente comprend uniquement la distribution de dividendes.

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

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### TRI

5 ans	<b>-3,03 %</b>
10 ans	<b>3,45 %</b>

### TAUX DE DISTRIBUTION

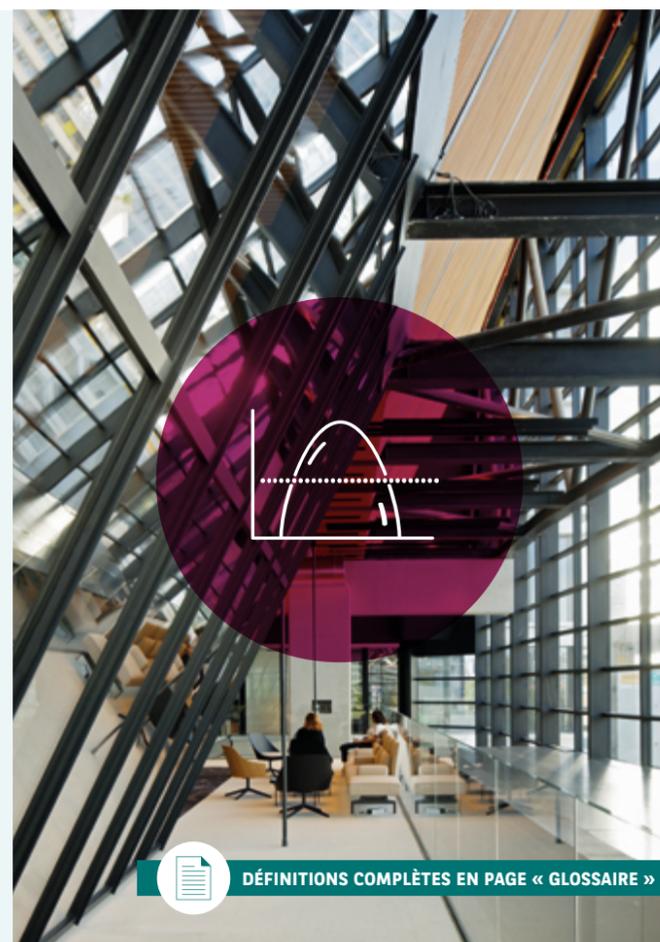
Dividende brut <sup>(1)</sup> au titre de l'année (a)	<b>13,03 €</b>
Prix acheteur moyen 2022 (b)	<b>276,42 €</b>
Taux de distribution (a) / (b)	<b>4,71 %</b>
	(dont part des revenus non récurrents = 23 %)

### RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Taux de distribution <sup>(2)</sup> (a)	<b>4,71 %</b>
Variation de la Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	<b>-9,91 %</b>
Rendement global immobilier (a) + (b)	<b>-5,20 %</b>

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

<sup>(2)</sup> Selon la méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.



DÉFINITIONS COMPLÈTES EN PAGE « GLOSSAIRE »

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### CAPITAL

Capital au 31/12/2023 (nominal de la part : 152,50 €)			Transactions réalisées en 2023		Ordres en cours au 31/12/2023		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
257 233 950 €	1 686 780	13 006	19 950	242 €	32 171	1,91 %	-

Le prix d'exécution à fin 2023 s'établit à 168,49 € par part, soit une baisse de -34,4 % par rapport à fin 2022, où il s'établissait à 257,00 € par part.

Le prix d'exécution moyen est légèrement en baisse entre 2022 et 2023, passant de 252 € à 242 €, soit une baisse de -4,1 %.

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2019	34 585	2,1 %	NS	1 456	390 417 €
2020	26 201	1,6 %	NS	7 700	316 315 €
2021	23 977	1,4 %	NS	10 917	241 700 €
2022	44 413	2,6 %	NS	3 081	442 935 €
2023	19 950	1,2 %	NS	32 171	190 952 €

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	243,17 €	300,00 €	290,00 €	232,00 €	257,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	285 €	304 €	253 €	252 €	242 €
Prix acheteur moyen correspondant	313 €	334 €	278 €	276 €	266 €
Dividende versé au titre de l'année	12,70 €	12,70 €	13,20 € <sup>(2)</sup>	13,00 € <sup>(3)</sup>	13,03 € <sup>(4)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	4,06 %	3,80 %	3,95 %	4,67 %	4,71 %
Report à nouveau cumulé par part	12,91 €	11,02 €	10,28 €	10,91 €	12,29 €

<sup>(1)</sup> Pour les années 2019 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023 au taux de distribution tel que défini précédemment.

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

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

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

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

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

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Y compris les produits exceptionnels.

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

### DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 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
<b>Dettes courantes</b>						
Montant TTC	936 899,03	57 836,45	103 740,07	103 398,15	2 506,56	727 254,25
Nombre de factures	321	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	11,23 %	0,69 %	1,24 %	1,24 %	0,03 %	8,72 %
<b>Dettes litigieuses</b>						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>936 899,03</b>	<b>57 836,45</b>	<b>103 740,07</b>	<b>103 398,15</b>	<b>2 506,56</b>	<b>727 254,25</b>
<b>Nombre de factures</b>	<b>321</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>11,23 %</b>	<b>0,69 %</b>	<b>1,24 %</b>	<b>1,24 %</b>	<b>0,03 %</b>	<b>8,72 %</b>

### CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 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
<b>Créances courantes</b>						
Montant TTC	3 979 220,19	231 886,80	139 844,00	311 902,39	693 068,33	2 834 405,47
Nombre de factures	911	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	13,77 %	0,80 %	0,48 %	1,08 %	2,40%	9,81%
<b>Créances litigieuses</b>						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>3 979 220,19</b>	<b>231 886,80</b>	<b>139 844,00</b>	<b>311 902,39</b>	<b>693 068,33</b>	<b>2 834 405,47</b>
<b>Nombre de factures</b>	<b>911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>13,77 %</b>	<b>0,80 %</b>	<b>0,48 %</b>	<b>1,08 %</b>	<b>2,40 %</b>	<b>9,81 %</b>

### VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	351 293 116,83
Valeur comptable des participations	23 299 990,00
Valeur nette des autres actifs	-8 157 961,18
<b>Valeur comptable</b>	<b>366 435 145,65</b>
<b>Soit pour une part</b>	<b>217,24 €</b>
<b>Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)</b>	
Euros	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	454 186 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	24 474 985,21
Valeur nette des autres actifs	-8 157 961,18
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>470 503 024,03</b>
<b>Soit pour une part</b>	<b>278,94 €</b>

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	470 503 024,03
Frais d'acquisition	34 243 744,26
• sur immeubles	33 019 995,00
• sur titres	1 223 749,26
Commission de souscription	53 601 426,72
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>558 348 195,02</b>
<b>Soit pour une part</b>	<b>331,01 €</b>

### EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2023
+ Fonds collectés	284 283 626	-	284 283 625,72
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	-	45 253 916,98
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-8 195 304	-	-8 195 303,80
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	8 195 303	-	8 195 303,47
- Achats + cessions d'Immeubles	-372 257 939	-9 259 193,74	-381 517 132,58
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	32 993 936	4 231 227,61	37 225 163,16
- Frais Prélevés sur les Primes d'Emission & Fusion	-12 855 102	-	-12 855 101,86
- Autres Immobilisations Corporelles	-7 191 290	-1 515 151,59	-5 676 138,33
- Amt Immobilisations Corporelles	2 342 540	-886 230,84	1 456 308,98
- Immobilisations en Cours	-20 155 029,29	20 155 029,29	-
<b>SOLDE</b>	<b>-47 585 342</b>	<b>12 725 681</b>	<b>-31 829 358</b>

# Contrôle interne et gestion des risques

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

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

## LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

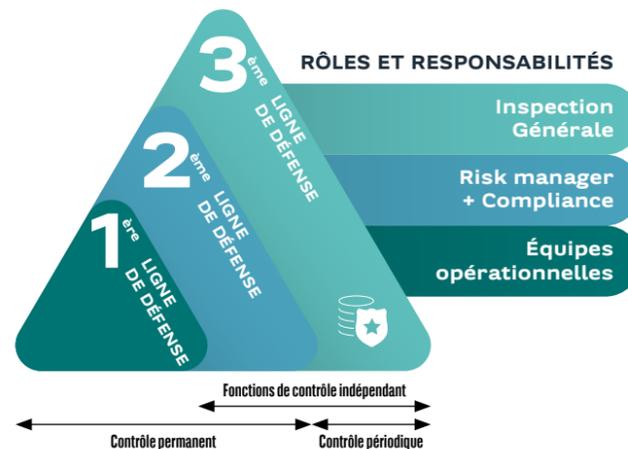
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

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

## LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence 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 (hors risques de non-conformité)**

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

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

**Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.**

## La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

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

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

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

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

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

# 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 2023.

L'assemblée générale du 13 juin 2023 a renouvelé les mandats de trois membres du conseil de surveillance sortants et se représentant à vos suffrages.

Ont donc été réélus :

- Monsieur KONTZ Patrick, également élu Président du conseil lors du 1<sup>er</sup> conseil de surveillance ayant suivi les élections ;
- Monsieur MARTINIER Hubert ;
- SOCIETE ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA).

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- Le 6 mars 2023,
- Le 13 juin 2023,
- Le 26 septembre 2023,
- Le 15 décembre 2023.

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

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

Vous n'êtes pas sans savoir que l'année 2023 a été une année difficile pour l'immobilier en raison de l'augmentation continue des taux d'intérêts. Notre SCPI n'a pas échappé à cette tendance et en raison de cette augmentation, la valeur vénale de notre patrimoine a baissé de 9,9 % à périmètre constant. La valeur de reconstitution fin 2023 s'établit à 331,01 euros par part, soit une baisse de 10,1 % par rapport à fin 2022.

Plus pénalisant pour notre SCPI, une promesse de vente avait été signée en 2023 pour l'immeuble de Gentilly qui représentait 4,1 % du patrimoine. La promesse d'un montant de 25 millions d'euros était assortie de conditions suspensives de modification du PLU et d'obtention du permis de construire qui n'ont pas pu être levées. De fait, la promesse de vente est désormais caduque.

À la date où ce rapport est écrit, aucune solution n'a encore pu être trouvée pour cet immeuble. La relocation en bureaux semble illusoire compte tenu du montant nécessaire de travaux à réaliser dans un marché locatif en sur offre depuis plusieurs années. L'éventualité de trouver un nouvel acquéreur est désormais assez faible. Quoiqu'il en soit un prix de vente de 25 millions dans les conditions actuelles est illusoire. Cette déconvenue aura un impact négatif sur les performances de notre SCPI.

Le marché secondaire a été on ne peut plus chahuté ; si le prix d'exécution moyen 2023 (266 € par part) est stable par rapport à celui constaté en 2022 (277 € par part), il a fortement baissé à compter de l'été et le dernier prix d'exécution de l'année ressort à 168,48 euros par part, soit une baisse de 34,4 % depuis décembre 2022. Il convient de rappeler que la SCPI est à capital fixe et que le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire et ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine.

## PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés, le nombre d'actifs détenus en direct par notre SCPI est passé de 101 à la fin de l'année 2022 à 97 à fin 2023 (auxquels il faut ajouter les 22 actifs détenus indirectement via l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).

La politique d'arbitrage a permis de concrétiser la cession de quatre actifs pour un prix de vente d'environ 25,2 M€ en 2023. Le produit de ces arbitrages a été employé pour financer les travaux entrepris par votre SCPI notamment vis-à-vis du décret tertiaire.

Le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 90,6 % en 2023, soit une hausse significative par rapport à 2022 (88,5 %). Cette évolution s'explique principalement par la cession de deux actifs vacants : Le Romarin – LA MADELEINE (59) et le 1-3, cours Albert Thomas – LYON (69).

## LES RÉSULTATS 2023

Le résultat ressort à 19,2 M€ à fin 2023 (11,40 € par part) se maintenant à un niveau équivalent à 2022 (11,37 € par part).

Les plus-values générées dans le cadre des précédents arbitrages ont néanmoins permis de maintenir la distribution à 13,00 € par part et également de renforcer le report à nouveau à 12,29 € par part, contre 10,91 euros par part à la fin de l'année 2022.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur François FERRUS,
- Madame Marie-France VUILLIER,
- Société SPIRICA représentée par Madame Dominique RAMAMONJISOA.

Ces derniers sollicitent leur renouvellement. En plus de ces membres, 14 autres candidats se présentent à vos suffrages. Vous aurez à voter pour quatre candidats seulement.

## VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous : vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case « je donne procuration au Président de l'assemblée générale » ou vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case « je donne procuration à..... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

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

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

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

# Rapports du commissaire aux comptes

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI France Investipierre,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE INVESTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes

annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 3 mai 2024  
KPMG S.A.  
Pascal LAGAND  
Associé

# Rapports du commissaire aux comptes

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI France Investipierre,

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

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

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

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

## AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REIM FRANCE ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 17 DES STATUTS DE VOTRE SOCIÉTÉ

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

A ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2023.

### 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 2023, un montant de 2 540 456,38 €. hors taxes.

### COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION 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 %	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 à la suite du réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 636 388,25 € 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<sup>ème</sup>, détenus à 50 % en indivision avec une autre SCPI, en date du 1<sup>er</sup> mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015.

Au titre de l'exercice 2023, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 209 029,51 € 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 420 944,71 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2023.

- Un bail commercial entre votre société et la société BNP Paribas pour des bureaux situés au 47, boulevard Diderot à Paris, détenu à 33 % en indivision avec deux autres SCPI, en date du 1<sup>er</sup> avril 2019.

Au titre de l'exercice 2023, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 351 238 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 3 mai 2024  
KPMG S.A.  
Pascal LAGAND  
Associé

# Comptes annuels de l'exercice 2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>354 241 668,50</b>	<b>454 186 000,00</b>	<b>365 766 424,73</b>	<b>524 495 000,00</b>
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	354 241 668,50	454 186 000,00	345 611 395,15	505 685 000,00
Immobilisations en cours	-	-	20 155 029,58	18 810 000,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-2 948 551,67</b>	<b>-</b>	<b>-2 055 722,07</b>	<b>-</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-2 948 551,67	-	-2 055 722,07	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 474 985,21</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 922 348,98</b>
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	24 474 985,21	23 299 990,00	24 922 348,98
Titres, parts et actions des entités contrôlées	23 299 990,00	24 474 985,21	23 299 990,00	24 922 348,98
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>374 593 106,83</b>	<b>478 660 985,21</b>	<b>387 010 692,66</b>	<b>549 417 348,98</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>175 841,07</b>	<b>175 841,07</b>	<b>192 296,45</b>	<b>192 296,45</b>
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	175 841,07	175 841,07	192 296,45	192 296,45
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Créances</b>	<b>28 722 500,04</b>	<b>28 722 500,06</b>	<b>20 341 591,28</b>	<b>20 341 591,28</b>
Locataires et comptes rattachés	6 284 219,74	6 284 219,74	4 931 416,04	4 931 416,04
Locataires douteux	2 715 236,62	2 715 236,62	2 472 240,92	2 472 240,92
Dépréciations des créances douteuses	-1 854 494,62	-1 854 494,60	-1 700 326,74	-1 700 326,74
Autres créances	21 577 538,30	21 577 538,30	14 638 261,06	14 638 261,06
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	2 202 971,32	2 202 971,32	1 658 242,60	1 658 242,60
Fournisseurs, avoirs à recevoir	283 890,20	283 890,20	458 445,60	458 445,60
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	2 572 677,31	2 572 677,31	2 215 270,83	2 215 270,83
Débiteurs divers	16 517 999,47	16 517 999,47	10 306 302,03	10 306 302,03
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>34 240 632,92</b>	<b>34 240 632,92</b>	<b>22 478 341,35</b>	<b>22 478 341,35</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	29 236 257,92	29 236 257,92	17 474 841,35	17 474 841,35
Placement - Dépôt à terme	5 004 375,00	5 004 375,00	5 003 500,00	5 003 500,00
<b>TOTAL III</b>	<b>63 138 974,03</b>	<b>63 138 974,03</b>	<b>43 012 229,08</b>	<b>43 012 229,08</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes</b>	<b>-71 338 522,89</b>	<b>-71 338 522,89</b>	<b>-70 268 862,49</b>	<b>-70 268 862,49</b>
Dettes financières	-43 842 188,87	-43 842 188,87	-43 815 009,39	-43 815 009,39
Dettes d'exploitation	-932 504,78	-932 504,78	-1 545 763,31	-1 545 763,31
Dettes diverses	-26 563 829,24	-26 563 829,24	-24 908 089,79	-24 908 089,79
Dettes fiscales	-1 073 492,40	-1 073 492,40	-1 336 646,62	-1 336 646,62
Fournisseurs d'immobilisation	-181 203,58	-181 203,58	-298 430,13	-298 430,13
Locataires créditeurs	-7 339 128,34	-7 339 128,34	-6 404 550,99	-6 404 550,99
Associés, dividendes à payer	-8 497 962,06	-8 497 962,06	-8 302 488,92	-8 302 488,92
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-9 472 042,86	-9 472 042,86	-8 565 973,13	-8 565 973,13
<b>TOTAL IV</b>	<b>-71 338 522,89</b>	<b>-71 338 522,89</b>	<b>-70 268 862,49</b>	<b>-70 268 862,49</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	467,49	467,49	18 626,08	18 626,08
Produits constatés d'avance	-47 991,16	-47 991,16	-31 157,62	-31 157,62
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	89 111,35	89 111,35	142 465,05	142 465,05
<b>TOTAL V</b>	<b>41 587,68</b>	<b>41 587,68</b>	<b>129 933,51</b>	<b>129 933,51</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>366 435 145,65</b>	<b>-</b>	<b>359 883 992,76</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>470 503 024,03</b>	<b>-</b>	<b>522 290 649,08</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>257 233 950,00</b>	-	-	<b>257 233 950,00</b>
Capital souscrit	257 233 950,00	-	-	257 233 950,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>59 389 393,17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59 389 393,17</b>
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
<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	<b>-8 195 303,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-8 195 303,80</b>
Écarts de réévaluation	-8 195 303,80	-	-	-8 195 303,80
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>32 993 935,55</b>	<b>-</b>	<b>4 231 227,61</b>	<b>37 225 163,16</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>59 097,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59 097,71</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>17 346 598,10</b>	<b>1 056 322,03</b>	<b>-</b>	<b>18 402 920,13</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 056 322,03</b>	<b>-1 056 322,03</b>	<b>2 319 925,28</b>	<b>2 319 925,28</b>
Résultat de l'exercice	19 172 339,23	-19 172 339,23	19 221 460,87	19 221 460,87
Acomptes sur distribution	-18 116 017,20	18 116 017,20	-16 901 535,59	-16 901 535,59
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>359 883 992,76</b>	<b>-</b>	<b>6 551 152,89</b>	<b>366 435 145,65</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>32 189 013,33</b>	<b>31 548 636,56</b>
<b>Loyers</b>	<b>23 483 320,41</b>	<b>23 212 737,27</b>
<b>Produits annexes</b>	<b>890 083,61</b>	<b>709 820,77</b>
Produits annexes	866 211,82	692 368,15
Autres produits de gestion courante	23 871,79	17 452,62
<b>Transferts de charges immobilières</b>	<b>355 753,78</b>	<b>27 651,81</b>
<b>Produits des participations contrôlées</b>	<b>1 646 210,51</b>	<b>1 606 542,79</b>
<b>Reprises de provisions</b>	<b>1 272 914,08</b>	<b>547 170,51</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	615 261,22	70 614,29
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	657 652,86	476 556,22
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>2 088 703,12</b>	<b>2 017 270,08</b>
Primes d'assurance	73 747,51	70 954,84
Taxes foncières	1 544 929,65	1 453 329,45
Taxes sur les bureaux	470 025,96	492 985,79
Remboursements de gros entretiens	-	-
<b>Charges facturées</b>	<b>2 452 027,82</b>	<b>3 427 443,33</b>
Taxes locatives	248 330,30	391 803,97
Charges locatives	2 203 697,52	3 035 639,36

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>10 723 934,36</b>	<b>9 085 723,81</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>4 540 730,94</b>	<b>5 444 713,41</b>
Primes d'assurance	73 747,51	70 954,84
Taxes foncières	1 544 929,65	1 453 329,45
Taxes sur les bureaux	470 025,96	492 985,79
Taxes locatives	248 330,30	391 803,97
Charges locatives	2 203 697,52	3 035 639,36
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>647 758,43</b>	<b>620 911,36</b>
Entretiens, réparations	613 235,95	470 758,94
Travaux refacturables	34 522,48	150 152,42
<b>Travaux de gros entretiens</b>	<b>73 486,43</b>	<b>84 436,84</b>
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>3 142 047,00</b>	<b>2 204 918,47</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>1 229 262,15</b>	<b>637 167,64</b>
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	1 210 493,71	617 919,55
Primes d'assurance	18 768,44	19 248,09
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>792 656,61</b>	<b>720 047,34</b>
Commissions et honoraires	720 721,94	591 506,70
Frais de contentieux	71 254,67	107 820,64
Publicité, insertions	680,00	720,00
Diverses autres charges immobilières	-	20 000,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>1 120 128,24</b>	<b>847 703,49</b>
Impôts fonciers	643 864,80	610 892,92
Taxes locatives	242 673,86	70 163,44
Taxes sur les bureaux	206 524,08	146 257,39
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	27 065,50	20 389,74
<b>Dotations aux provisions pour gros entretiens</b>	<b>1 508 090,82</b>	<b>194 813,22</b>
<b>Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers</b>	<b>811 820,74</b>	<b>535 930,51</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	811 820,74	535 930,51
<b>Dépréciation des titres de participation contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>21 465 078,97</b>	<b>22 462 912,75</b>

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>636 388,25</b>	<b>349 602,30</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	636 388,25	349 602,30
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 693 121,82</b>	<b>3 218 856,34</b>
<b>Commissions de la société de gestion</b>	<b>3 176 844,63</b>	<b>2 599 193,84</b>
Commission de gestion	2 540 456,38	2 393 443,84
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	636 388,25	205 750,00
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>249 567,38</b>	<b>478 104,60</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>194 948,38</b>	<b>281 065,86</b>
Honoraires	59 220,60	95 329,48
Frais d'actes	3 792,92	-589,32
Services bancaires	125 204,03	179 993,09
Cotisations et contributions	6 730,83	6 332,61

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
<b>Impôts et taxes</b>	<b>54 619,00</b>	<b>197 038,74</b>
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	54 619,00	191 371,00
TVA non récupérable	-	5 667,74
Prélèvements libératoires	-	-
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>213 356,11</b>	<b>102 067,07</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	113 816,28	77 041,07
Pertes sur créances irrécouvrables	99 521,87	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	17,96	25 026,00
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>53 353,70</b>	<b>39 490,83</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-3 056 733,57</b>	<b>-2 869 254,04</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>387 056,19</b>	<b>26 501,10</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	387 056,19	26 501,10
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>393 700,84</b>	<b>396 945,58</b>
Charges d'intérêts des emprunts	393 700,84	396 945,58
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-6 644,65</b>	<b>-370 444,48</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>820 712,65</b>	<b>-50 857,15</b>
Produits exceptionnels	820 712,65	-50 857,15
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>952,53</b>	<b>17,85</b>
Charges exceptionnelles	952,53	17,85
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>819 760,12</b>	<b>-50 875,00</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>34 033 170,42</b>	<b>31 873 882,81</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14 811 709,55</b>	<b>12 701 543,58</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>19 221 460,87</b>	<b>19 172 339,23</b>

## ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

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

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### Évaluation des immobilisations locatives

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

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des

valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

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

En 2023, 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 de plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe «Évaluation des immobilisations locatives». Cette valeur est inscrite dans la colonne «Valeurs estimées», nette des dettes.

#### Plan prévisionnel d'entretien

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

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

#### Comptabilisation des loyers

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2023 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

#### Créances douteuses

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

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

#### Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

**Commissions de la 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<sup>er</sup> janvier 2023).

Le taux appliqué en 2023 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%	2,00% H.T.

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

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

**INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)****ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	339 248 497,20	25 192 113,46	-	16 955 836,59	347 484 774,07
Frais d'acquisitions	8 705 437,75	-	-	492 234,36	8 213 203,39
Immobilisations en cours	19 617 000,26	-	-19 617 000,26	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	538 029,32	2 326 662,39	-2 864 691,71	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>368 108 964,53</b>	<b>27 518 775,85</b>	<b>-22 481 691,97</b>	<b>17 448 070,95</b>	<b>355 697 977,46</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	2 342 539,82	-	-	886 230,84	1 456 308,98
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>365 766 424,71</b>	<b>27 518 775,85</b>	<b>-22 481 691,97</b>	<b>16 561 840,11</b>	<b>354 241 668,50</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV	23 299 990,00	-	-	-	23 299 990,00
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 299 990,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES</b>					
SPPPICAV	-	-	-	-	-
Titres, parts, actions et créances rattachés aux sociétés non contrôlées	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>389 066 414,71</b>	<b>27 518 775,85</b>	<b>-22 481 691,97</b>	<b>16 561 840,11</b>	<b>377 541 658,50</b>

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	242 166 976,00	292 279 125,00	257 737 570,00	349 022 250,00
Commerces	112 023 647,00	155 006 875,00	90 116 155,52	146 987 750,00
Entrepôts, locaux d'activité	838 469,59	1 900 000,00	838 469,59	2 025 000,00
Cliniques	5 127 104,00	5 000 000,00	5 114 503,96	7 650 000,00
Ecart de réévaluation	-5 914 528,09	-	-8 195 303,80	-
<b>Total</b>	<b>354 241 668,50</b>	<b>454 186 000,00</b>	<b>345 611 395,27</b>	<b>505 685 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 155 029,58</b>	<b>18 810 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 155 029,58</b>	<b>18 810 000,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux	-	-	-	-
Camping	23 299 990,00	24 474 985,00	23 299 990,00	24 922 348,98
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>				
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 474 985,00</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 922 348,98</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>377 541 658,50</b>	<b>478 660 985,00</b>	<b>389 066 414,85</b>	<b>549 417 348,98</b>

**VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS**

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Provision 2023
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 237 001,00	-	-	-	-	1 237 001,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	267 385,00	-	-	-	-	267 385,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	315 376,07	-	427 916,15	-	567 261,22	176 031,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	55 000,00	-	604 166,67	-	48 000,00	611 166,67
Dépenses prévisionnelles sur 2025	111 960,00	-	463 008,00	-	-	574 968,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	69 000,00	-	13 000,00	-	-	82 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 055 722,07</b>	<b>-</b>	<b>1 508 090,82</b>	<b>-</b>	<b>615 261,22</b>	<b>2 948 551,67</b>

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

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022		SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées		
Immeubles	9 878 276,85	23 662 384,87	9 878 276,85	24 515 590,71		
Dettes	-	-2 334 616,45	-	-3 794 089,20		
Autres actifs	10 551 809,32	736 473,94	10 551 809,32	358 594,95		
Disponibilités	2 869 903,83	2 410 742,85	2 869 903,83	3 842 082,53		
Autres passifs	-	-	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 474 985,21</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 922 178,98</b>		
Compte Courant	-	-	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 474 985,21</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 922 178,98</b>		
Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	23 299 990,00	24 474 985,00	258 343 969,99	17 657 907,09	262 995 196,89	9,31%
<b>Total</b>	<b>23 299 990,00</b>	<b>24 474 985,00</b>	<b>258 343 969,99</b>	<b>17 657 907,09</b>	<b>262 995 196,89</b>	

## 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 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	175 841,07	192 296,45
<b>TOTAL</b>	<b>175 841,07</b>	<b>192 296,45</b>

Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Emprunts contractés par la SCPI	39 020 727,87	39 020 727,87
Dépôts de garantis versés	4 821 461,00	4 794 281,52
Autorisation de débit banque	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>43 842 188,87</b>	<b>43 815 009,39</b>

### 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 31/12/2023
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
SPPPICAV PAPF1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	9 999 990,00	9 999 990,00	9 999 990,00
<b>TOTAL</b>							<b>38 937 445,00</b>

Intérêts courus sur emprunts	83 282,87
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39 020 727,87</b>

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	39 020 727,87	-	-	39 020 727,87
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>39 020 727,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39 020 727,87</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	7 213 334,52
Fournisseurs avances et acomptes sur commandes	-
Fournisseurs débiteurs / avoirs à recevoir	2 486 861,52
Débiteurs divers	8 576 984,59
Créances fiscales	2 572 677,31
Quote part Indivisaire à recevoir	727 680,36
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Souscription versée	-
<b>Total</b>	<b>21 577 538,30</b>

Détail des dettes diverses	31/12/2023
Acomptes sur charges refacturées	7 350 709,59
Fournisseurs d'immobilisations	181 203,58
Dettes fiscales	1 073 492,40
Quote part Indivisaire à reverser	1 735 954,16
Locataires créditeurs	7 339 128,34
Associés / dividendes à payer	8 497 962,06
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compte d'attente marché des parts	324 003,31
Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	61 375,80
Créditeurs divers	-
<b>TOTAL</b>	<b>26 563 829,24</b>

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

### CAPITAL SOUSCRIT

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

### VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2022	257 233 950,00
Mouvements de l'exercice	-
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>257 233 950,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	72 244 495,49
Mouvements de l'exercice	-
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>72 244 495,49</b>

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	-12 855 102,32
Mouvements de l'exercice	-
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>-12 855 102,32</b>

### ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2022	8 195 303,80
Mouvements de l'exercice	-
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>8 195 303,80</b>

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

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

Solde au 31 décembre 2022	32 993 935,56
<b>Sous-total des immeubles vendus</b>	<b>9 534 810,02</b>
1/3, cours Albert Thomas - 69003 LYON	6 191 149,82
26, avenue René Coty - 76600 LE HAVRE	403 959,05
8, rue Parmentier - 92800 PUTEAUX	4 062 701,15
40, allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	-1 123 000,00
<b>Reclassification de frais de cessions ultérieures</b>	<b>0,12</b>
<b>Sous-Total des régularisations de plus-value de cessions antérieures</b>	<b>-</b>
Régularisations de plus-value de cessions antérieures	-
<b>Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs</b>	<b>-243 242,53</b>
Remplacements ou renouvellements de la période	-243 242,53
<b>Sous-total des distributions de plus-value de cessions</b>	<b>-5 060 340,00</b>
Distribution plus-value	-5 060 340,00
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>37 225 163,17</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	19 172 339,23
Report à nouveau 2022	17 346 598,10
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>36 518 937,33</b>
Dividende versé	-18 116 017,20
<b>REPORT À NOUVEAU 2023</b>	<b>18 402 920,13</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	49 165,50	22 076,18
Conseil de surveillance, remboursement de frais	19 108,81	10 865,46
Conseil de surveillance, assurance	5 041,97	3 599,43
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	94 770,74	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	4 751,13	-
Autres charges de gestion courante	17,96	25 026,00
<b>TOTAL</b>	<b>213 356,11</b>	<b>102 067,07</b>

### DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation	-13 323,49	385 000,00
Indemnités d'occupation	63 842,12	42 761,17
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	46 749,75	108 652,20
Travaux refacturés	32 381,60	150 152,42
Contribution additionnelle	2 612,91	2 396,76
Indemnités assurances	-	-2 825,73
Indemnités diverses	733 948,93	6 231,33
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>23 871,79</b>	<b>17 452,62</b>
<b>TOTAL</b>	<b>890 083,61</b>	<b>709 820,77</b>

### DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais sur cessions d'actifs immobiliers antérieurs à 2023	-	11 706,81
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2023	355 753,78	12 945,00
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente GONE)	-	3 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>355 753,78</b>	<b>27 651,81</b>

### DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commission arbitrage sur cession 2913	-	17 000,00
Commission arbitrage sur cession GONE	-	188 750,00
Commissions arbitrage sur cessions 2023 (ALTH-COTY-LERO-DB11)	636 388,25	-
Frais divers sur cessions d'immeubles	-	-
Frais de financement BECM	-	143 852,30
<b>TOTAL</b>	<b>636 388,25</b>	<b>349 602,30</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	387 056,19	26 501,10
<b>TOTAL</b>	<b>387 056,19</b>	<b>26 501,10</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	393 700,84	396 945,58
<b>TOTAL</b>	<b>393 700,84</b>	<b>396 945,58</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-6 644,65</b>	<b>-370 444,48</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières non reçus	12 993,00	-7 345,00
Dégrèvements de taxes bureaux non reçus	-	-43 513,00
Produits divers sur exercice antérieur	-	-
Produits divers	807 719,65	0,85
<b>TOTAL</b>	<b>820 712,65</b>	<b>-50 857,15</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Pénalités, amendes fiscales	901,00	17,00
Charges diverses	51,53	0,85
Créances devenue irrécouvrables sur l'exercice	-	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>952,53</b>	<b>17,85</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>819 760,12</b>	<b>-50 875,00 €</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants	Détails	Montants
<b>Tiers : société de gestion : BNP REIM France</b>		<b>SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1</b>	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers	636 388,25	Dividende encaissé	1 646 210,51
Commissions de souscription	-	Nominal de l'avance en compte-courant	-
Commissions de gestion	2 540 456,38	Intérêts versés / reçus	-
		Souscriptions versées	-

## INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	283 890,20	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	842 503,64
Créances locataires et comptes rattachés	1 057 847,06	Locataires avoirs à établir	682 030,58
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	4 375,00	Dettes fiscales	53 742,59
Créances fiscales	57 347,04	Intérêts courus sur emprunts	83 282,87
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	-	Autres charges à payer	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 403 459,30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 661 559,68</b>

## ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 700 326,74	811 820,74	657 652,86	-	1 854 494,62
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 700 326,74</b>	<b>811 820,74</b>	<b>657 652,86</b>	<b>-</b>	<b>1 854 494,62</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
<b>Promesses d'achat</b>	
N/A	-
<b>Hypothèques</b>	
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.	-
<b>Cession des créances</b>	
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	-
<b>Covenants bancaires</b>	
La SCPI France Investipierre s'est engagée auprès du LCL à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• LTV (encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : &lt; 25%</li> <li>• ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : &gt; 10%</li> <li>• Patrimoine : &gt; 350 millions d'euros</li> </ul>	-
La SCPI France Investipierre s'est également engagée auprès de BECM dans le cadre d'un crédit revolving contracté en date du 19 mai 2022, à respecter pendant la durée de l'emprunt, les ratios financiers suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• LTV (encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : &lt; 25%</li> <li>• ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : &gt; 3</li> <li>• Patrimoine : &lt; 40%</li> </ul>	-
<b>Engagements reçus</b>	<b>Montants</b>
<b>Promesses de ventes</b>	
N/A	-
<b>Cautions</b>	
France Investipierre ne détient aucune caution en engagement hors bilan à la clôture au 31 décembre 2023.	-

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le remboursement des emprunts in fine est prévu en avril 2024 avec la conclusion d'un nouveau financement revolving.

## DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	220	686 021	-	3 340	689 361	-	-
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	605 000	-	-	605 000	-	-
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/2000	917	2 103 796	-	117 588	2 221 384	-	-
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/2000	245	716 510	-	-	716 510	-	-
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/2000	1 141	3 811 225	-	927	3 812 153	-	-
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	600 000	-	-	600 000	-	-
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht <b>42,5% en indivision</b>	01/01/2000	458	3 117 800	-	92 272	3 210 072	-	-
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann <b>Vente partielle 2013</b>	27/01/2012	237	1 344 398	-	-	1 344 398	-	-
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 299	9 345 887	-	28 067	9 373 955	-	-
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 110 000	-	-	1 110 000	-	-
75012 PARIS 47, boulevard Diderot <b>33% en indivision</b>	27/01/2012	668	4 290 000	-	127 815	4 417 815	-	-
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/2000	922	1 372 041	-	109 116	1 481 157	-	-
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/2000	1 966	2 210 511	-	1 087 361	3 297 872	-	-
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor <b>27,5% en indivision</b>	30/09/2005	3 158	23 001 241	159 061	26 738	23 187 040	-	-
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	15/09/2015	-	-	-	-	-	-	-
75016 PARIS 1, rue de Bassano	01/01/2000	352	1 524 490	-	-	1 524 490	-	-
75016 PARIS 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	1 539 735	-	32 501	1 572 236	-	-
75016 PARIS 43-47, av. de la Grande-Armée <b>50% en indivision</b>	27/12/2001	1 581	8 746 762	-	422 926	9 169 689	-	-
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/2012	355	1 650 000	-	5 000	1 655 000	-	-
75016 PARIS 4, rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	12 060 000	899 186	5 800	12 964 986	-	-
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/2000	555	1 222 641	-	4 000	1 226 641	-	-
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	350	881 155	-	-	881 155	-	-
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/2012	95	520 000	-	1 600	521 600	-	-
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/2012	487	2 181 513	-	733 767	2 915 280	-	-
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>17 255</b>	<b>84 640 728</b>	<b>1 058 247</b>	<b>2 798 819</b>	<b>88 497 794</b>	<b>161 791 500</b>	<b>144 594 750</b>

## DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	220	686 021	-	3 340	689 361	-	-
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	605 000	-	-	605 000	-	-
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/2000	917	2 103 796	-	117 588	2 221 384	-	-
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/2000	245	716 510	-	-	716 510	-	-
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/2000	1 141	3 811 225	-	927	3 812 153	-	-
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	600 000	-	-	600 000	-	-
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht <b>42,5% en indivision</b>	01/01/2000	458	3 117 800	-	92 272	3 210 072	-	-
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann <b>Vente partielle 2013</b>	27/01/2012	237	1 344 398	-	-	1 344 398	-	-
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 299	9 345 887	-	28 067	9 373 955	-	-
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 110 000	-	-	1 110 000	-	-
75012 PARIS 47, boulevard Diderot <b>33% en indivision</b>	27/01/2012	668	4 290 000	-	127 815	4 417 815	-	-
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/2000	922	1 372 041	-	109 116	1 481 157	-	-
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/2000	1 966	2 210 511	-	1 087 361	3 297 872	-	-
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor <b>27,5% en indivision</b>	30/09/2005	3 158	23 001 241	159 061	26 738	23 187 040	-	-
75013 PARIS 15/09/2015	15/09/2015	-	-	-	-	-	-	-
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/2000	352	1 524 490	-	-	1 524 490	-	-
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	1 539 735	-	32 501	1 572 236	-	-
75016 PARIS 43-47, av. de la Grande-Armée <b>50% en indivision</b>	27/12/2001	1 581	8 746 762	-	422 926	9 169 689	-	-
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/2012	355	1 650 000	-	5 000	1 655 000	-	-
75016 PARIS 4, rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	12 060 000	899 186	5 800	12 964 986	-	-
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/2000	555	1 222 641	-	4 000	1 226 641	-	-
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	350	881 155	-	-	881 155	-	-
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/2012	95	520 000	-	1 600	521 600	-	-
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/2012	487	2 181 513	-	733 767	2 915 280	-	-
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>17 255</b>	<b>84 640 728</b>	<b>1 058 247</b>	<b>2 798 819</b>	<b>88 497 794</b>	<b>161 791 500</b>	<b>144 594 750</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	1 912	2 103 796	-	44 238	2 148 034	-	-
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	664	1 082 388	-	100 825	1 183 213	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	560 000	-	2 000	562 000	-	-
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 148-156, rue Galliéni	02/12/1987	3 010	14 592 482	-	320 870	14 913 352	-	-
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT 21 bis-23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/2000	3 800	1 676 939	-	-	1 676 939	-	-
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/1988	697	2 298 177	-	16 277	2 314 454	-	-
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000	-	-	900 000	-	-
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11-13, quai de Dion Bouton <b>Cédé le 17/07/2023</b>	01/01/2000	-	-	-	-	-	-	-
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/2007	2 545	6 170 000	61 700	200 440	6 432 140	-	-
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole - 58, rue Roger Salengro	01/01/2000	1 692	1 687 431	-	-	1 687 431	-	-
94250 CHARENTON Place des Marseillais <b>42,5% en indivision</b>	20/05/2003	1 831	5 382 200	-	-	5 382 200	-	-
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/2007	7 170	24 000 000	1 917 035	165 378	26 082 413	-	-
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>23 831</b>	<b>60 453 414</b>	<b>1 978 735</b>	<b>850 027</b>	<b>63 282 176</b>	<b>65 523 750</b>	<b>57 336 875</b>

<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/1988	2 003	2 869 247	-	78 777	2 948 024	-	-
44550 MONTTOIR DE BRETAGNE 71 bis-71 ter, rue Henri Gautier	30/11/2021	10 426	14 724 001	32 086	-	14 756 087	-	-
59000 LILLE 556-559, avenue Willy Brandt	18/10/2012	8 558	33 496 000	528 831	-	34 024 831	-	-
59000 LILLE 163 bis, avenue de Bretagne	15/09/2020	6 312	19 036 500	1 586 210	-	20 622 710	-	-
59223 RONCQ 2-2 bis, avenue de L'Europe et 2, avenue Alcide Gasperi	30/09/2021	9 354	10 110 000	717 756	-	10 827 756	-	-
59110 La Madeleine 40, allée Vauban <b>Cédé le 22/12/2023</b>	19/11/2014	-	-	2 275	-	2 275	-	-
59800 LILLE Les Caryatides 24, bd Carnot	01/01/2000	1 114	1 332 448	-	-	1 332 448	-	-
67000 STRASBOURG Le Sébastopol 3, quai Kléber <b>Cédé en 2022</b>	27/01/2012	-	-	-	-	-	-	-
69003 LYON 3, cours Albert Thomas <b>Cédé le 19/10/2023</b>	08/01/1988	-	-	-	-	-	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	445	1 100 000	-	-	1 100 000	-	-
69760 LIMONEST Lieudit "Le bois des Côtes" 304, route nationale 6 <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	2 232	4 755 000	-	17 876	4 772 876	-	-
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>40 444</b>	<b>87 423 195</b>	<b>2 867 158</b>	<b>96 653</b>	<b>90 387 006</b>	<b>98 775 000</b>	<b>90 347 500</b>
<b>COMMERCE PARIS</b>								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	283	1 372 041	-	211 932	1 583 973	-	-
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	157	1 925 000	-	-	1 925 000	-	-
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	102	375 025	-	-	375 025	-	-
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	336	507 655	-	-	507 655	-	-
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	114	1 237 886	-	-	1 237 886	-	-
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	125	653 614	-	-	653 614	-	-
75008 PARIS 12, avenue Montaigne <b>47% en indivision</b>	27/01/2012	14	987 000	-	-	987 000	-	-
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	99	3 600 000	-	-	3 600 000	-	-
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	188	1 070 192	-	-	1 070 192	-	-
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	433	1 097 633	-	-	1 097 633	-	-
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/2012	876	2 700 000	-	9 104	2 709 104	-	-
75012 PARIS 34, rue de Reuilly	04/09/2020	1 916	18 363 790	1 348 349	-	19 712 139	-	-
75012 PARIS 37, avenue du Général Bizot	01/01/2000	220	343 010	-	-	343 010	-	-
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/2000	194	747 000	-	-	747 000	-	-
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard <b>40% en indivision</b>	27/01/2012	121	1 280 000	-	-	1 280 000	-	-
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	48	378 074	-	-	378 074	-	-
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	106	2 700 000	-	-	2 700 000	-	-
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	45	167 694	-	-	167 694	-	-
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	55	379 598	-	-	379 598	-	-
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	133	368 927	-	-	368 927	-	-
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>5 563</b>	<b>40 254 139</b>	<b>1 348 349</b>	<b>221 036</b>	<b>41 823 523</b>	<b>73 302 750</b>	<b>66 481 875</b>
<b>COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>								
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, grande rue Charles de Gaulle	01/01/2000	32	83 847	-	-	83 847	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
95610 ERAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	110	347 584	-	-	347 584	-	-
91070 BONDOUFLE 6, rue du Canal	22/12/2021	6 808	10 900 000	788 594	-	11 688 594	-	-
91700 STE-GENEVIEVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 115	3 500 000	-	-	3 500 000	-	-
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>9 065</b>	<b>14 831 431</b>	<b>788 594</b>	<b>-</b>	<b>15 620 025</b>	<b>17 610 000</b>	<b>16 380 000</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 232	1 372 041	-	-	1 372 041	-	-
27000 EVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	91	137 204	-	-	137 204	-	-
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	439	399 416	-	-	399 416	-	-
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	70	144 827	-	-	144 827	-	-
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	745	1 524 490	-	199 759	1 724 249	-	-
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	88	160 071	-	-	160 071	-	-
33000 BORDEAUX 1, cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	90	553 390	-	-	553 390	-	-
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	131	135 680	-	-	135 680	-	-
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des sayes	27/01/2012	793	4 200 000	-	-	4 200 000	-	-
45000 ORLEANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	222	457 347	-	-	457 347	-	-
45000 ORLEANS 8, place du Martroi	01/01/2000	714	437 529	-	-	437 529	-	-
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	59	88 420	-	-	88 420	-	-
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	318	1 096 108	-	-	1 096 108	-	-
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	59	201 233	-	-	201 233	-	-
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	169	844 568	-	-	844 568	-	-
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/2000	100	176 841	-	-	176 841	-	-
59100 ROUBAIX 20, grande Rue	01/01/2000	143	121 959	-	-	121 959	-	-
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	113	137 204	-	-	137 204	-	-
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Centre commercial d'Englos Sequedin	01/01/2000	2 403	1 547 289	-	-	1 547 289	-	-
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	293	251 541	-	-	251 541	-	-
60200 COMPIEGNE 26, rue de Solférimo	01/01/2000	93	131 106	-	-	131 106	-	-
64000 LESCAR 6, rue Flandres Dunkerque	30/05/1988	903	716 510	-	-	716 510	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
64100 BAYONNE 22, boulevard du BAB <b>Acquis en 2022</b>	28/12/2022	2 838	8 972 800	667 896	-	9 640 696	-	-
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	277	1 646 449	-	-	1 646 449	-	-
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	118	289 653	-	-	289 653	-	-
76600 LE HAVRE 26, av. René Coty <b>Cédé le 10/07/2023</b>	01/01/2000	-	-	-	-	-	-	-
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	745	868 959	-	-	868 959	-	-
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	87	147 876	-	-	147 876	-	-
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	1 683	4 421 022	-	13 756	4 434 778	-	-
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac <b>Acquis en 2023</b>	17/07/2023	5 456	21 924 324	566 697	26 133	22 517 153	-	-
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>20 472</b>	<b>53 105 858</b>	<b>1 234 593</b>	<b>239 648</b>	<b>54 580 099</b>	<b>56 075 000</b>	<b>72 145 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac <b>Cédé en 2022</b>	30/12/2008 31/12/2009	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ENTREPÔTS PROVINCE</b>								
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470	-	-	838 470	-	-
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>3 183</b>	<b>838 470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>838 470</b>	<b>2 025 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE</b>								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 21, avenue Eugène Thomas 50% en indivision	03/04/1990	2 757	5 113 456	-	13 648	5 127 104	-	-
<b>RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 757</b>	<b>5 113 456</b>	<b>-</b>	<b>13 648</b>	<b>5 127 104</b>	<b>7 650 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 914 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>122 571</b>	<b>346 660 691</b>	<b>9 275 676</b>	<b>4 219 829</b>	<b>354 241 669</b>	<b>482 753 000</b>	<b>454 186 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>117 115</b>	<b>324 736 367</b>	<b>8 708 979</b>	<b>4 193 696</b>	<b>331 724 515</b>	<b>482 753 000</b>	<b>434 036 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>								
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac Immeuble acquis en VEFA en 2021		-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>								
<b>CAMPINGS PROVINCE</b>								
<b>SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1</b>	15/06/2017	373 901,98	23 299 990	-	-	23 299 990	24 922 349	24 474 985
<u>Côte de Nacre</u> Saint-Aubin-sur-Mer (14) 17, rue du Général Moulton <u>Douce Quiétude</u> Saint-Raphael (83) 3435, bd Jacques Baudino <u>Le Col Vert</u> Vieille Saint-Girons (40) 1548 route de l'Etang <u>Plein Air des Chênes</u> Clapiers (34) avenue Georges Frêche <u>Hervé Vagues</u> - Vendres Plage (34) - chemin des Montilles <u>Soustons</u> - Nicot les Pins (40) 63, avenue de Port d'Albert <u>Blue Bayou</u> - Vendres (34) Les Sablons <u>Tamaris</u> - Frontignan (34) Mas d'Ingril <u>2 fontaines</u> - Nevez (29) Feunteun Vihan <u>Le Littoral</u> - Talmont Saint-Hilaire (85) - Rue du porteau <u>Les Peneyrals</u> - Saint Crépin et Carluet (24) <u>L'Orée du Bois</u> - Les Mathes (17) 225, route de la Bouverie <u>Les Alicourts</u> - Pierrefitte sur Sauldre (41) <u>Le Ranolien</u> - Perros Guirec (22) Chemin du Skewel <u>La Grande Dague</u> - Atur (24) La Grande Dague <u>Camping Château des Marais</u> - Muides sur Loire (41) 27/29, rue de Chambord <u>Camping Sequoia</u> - Saint-Just Luzac (17) - La Prise des Auneaux <u>Camping La Dragonnière</u> Vias (34) - 2024, chemin de Vias a Portigranes <u>Camping Soleil Vivarais</u> - Sampzon (07) - route du Rocher <u>Escale Saint-Gilles</u> BENODET (29) - Cor de la Mer <u>La Ribeyre</u> MUROL (63) - Jassat <u>Anse du Brick</u> MAUPERTUS-SUR-MER (50) 18, Anse du Brick								
						9,31 % de quote-part de 373 902 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>		
<b>TOTAL CAMPINGS PROVINCE</b>		<b>373 902</b>	<b>23 299 990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 299 990</b>	<b>24 922 349</b>	<b>24 474 985</b>
<b>TOTAL GENERAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		<b>373 902</b>	<b>23 299 990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 299 990</b>	<b>24 922 349</b>	<b>24 474 985</b>

<sup>(1)</sup> Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1er janvier 2005

<sup>(2)</sup> PAPP1 : la surface de 373 902 m<sup>2</sup> correspond à la surface exploitée du camping détenue par France INVESTIPIERRE. La surface totale terrain est de 4 016 133 m<sup>2</sup>. L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande. Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants.

# Ordre du jour et projet de résolutions

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2024

### ORDRE DU JOUR

#### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société au 31 décembre 2023,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers,
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2023 tels qu'ils lui sont présentés.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

### TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2023	19 221 460,87 €
Majoré du report à nouveau	18 402 920,13 €
<b>RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>	<b>37 624 381,00 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023</b>	<b>16 901 535,59 €</b>
Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes	
<b>NOUVEAU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>20 722 845,41 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 10,02 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2023	2 <sup>ème</sup> trim 2023	3 <sup>ème</sup> trim 2023	4 <sup>ème</sup> trim 2023
Pour un trimestre entier	3,27 €	3,27 €	1,74 €	1,74 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2023 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 5 060 340 € soit 3,00 € par part. La distribution totale 2023 s'établit à 13,02 € par part.

Ce qui donne le tableau suivant avec les montants totaux distribués trimestriellement incluant la plus-value distribuée :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2023	2 <sup>ème</sup> trim 2023	3 <sup>ème</sup> trim 2023	4 <sup>ème</sup> trim 2023
Pour un trimestre entier	3,27 €	3,27 €	3,24 €	3,24 €

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur comptable 366 435 145,65 €  
soit 217,24 € par part

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de réalisation 470 503 024,03 €  
soit 278,94 € par part

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de reconstitution 558 348 195,02 €  
soit 331,01 € par part

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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

### DIXIÈME RÉOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 231 770 €,
- le montant à régulariser sur les distributions des porteurs de parts personnes morales non-résidentes s'élève à 60 185 €.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. 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 2024.

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

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

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

Il y a cette année 18 candidatures pour 4 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 4 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- BRONSART Jean-Luc
- FERRUS Francois
- VUILLIER Marie-France
- SPIRICA
- BIZOUARD Laetitia
- BOULAND Claude
- CABANIER Philippe
- COUTURIER Christophe
- CUSSAC Pierre Christophe
- DE GANAY Henry
- DESMAREST Christian
- ETIENNE Jean-Marc
- FEVRE Joffrey
- KONTZ Sandrine
- LEFEVRE Christian
- MORILLON Jacques
- SENANEDSCH Alain
- SC GLERM INVEST

Ces 4 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2026.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - FRANCE INVESTIPIERRE

### 13<sup>ème</sup> résolution - 4 postes à pourvoir – 18 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge <sup>(1)</sup>	Nombre de parts <sup>(2)</sup>	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM <sup>(3)</sup>	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BRONSART Jean-Luc	69	605	Renouvellement	31	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI « EPARGNE FONCIERE » et de l'OPCI « CERENICIMO + »
FERRUS Francois	82	2947	Renouvellement	1	Conseil d'entreprises en activité Ancien membre du cabinet du premier ministre Ancien membre du conseil régional d'Ile de France (vice-président de la commission du développement économique et de l'emploi)
VUILLIER Marie-France	55	360	Renouvellement	N/A	Gérante de sociétés Actionnaire d'une SCPI familiale sur Toulouse Actionnaire d'un groupement familial
SPIRICA	N/A	71025	Renouvellement	2	Représentée par Dominique RAMAMONJISOA Responsable Middle Office Financier
BIZOUARD Laetitia	41	750	Nouveau	N/A	Ostéopathe et enseignante Gestion de foncière familiale
BOULAND Claude	72	368	Nouveau	2	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (25 hectares de vignes)
CABANIER Philippe	52	108	Nouveau	12	Directeur financier Investisseur privé en SCPI depuis 22 ans
COUTURIER Christophe	60	308	Nouveau	1	Directeur général d'une société de gestion Membre de la Commission consultative gestion de l'AMF
CUSSAC Pierre Christophe	77	407	Nouveau	N/A	Directeur Financier Citel société cotée Commissaire aux comptes
DE GANAY Henry	67	482	Nouveau	1	Directeur juridique de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution jusqu'en février 2022 Retraité de la Banque de France depuis février 2022
DESMAREST Christian	63	200	Nouveau	5	Ingénieur marketing chez Schneider Electric Bailleur privé d'un logement locatif Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans
ETIENNE Jean-Marc	67	200	Nouveau	N/A	Dirigeant de société Investisseur immobilier et bailleur privé
FEVRE Joffrey	28	188	Nouveau	N/A	Consultant data finance (RSM) ; consolideur (Société générale) ; consolideur consultant (Primexis)
KONTZ Sandrine	48	429	Nouveau	3	Sage-femme
LEFEVRE Christian	73	155	Nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif Assurances Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
MORILLON Jacques	59	282	Nouveau	10	Ingénieur, investisseur et bailleur privé
SENANEDSCH Alain	74	120	Nouveau	5	Directeur d'un groupe international de formation Conseil en stratégie Auteur de livres de management et professeur Président et membres de plusieurs conseils de SCPI
SC GLERM INVEST	N/A	198	Nouveau	N/A	Représentée par Gilles Moulin Investisseur privé Gérant de la SC GLERM Invest

<sup>(1)</sup> À la date de l'assemblée générale.

<sup>(2)</sup> Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2024 par le candidat.

<sup>(3)</sup> Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de France Investipierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.

# Glossaire

## DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

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

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

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

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

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %.

Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

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

## 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 cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

## 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.

## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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

## TAUX DE DISTRIBUTION

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI à capital fixe)

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

## PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

## MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI à capital variable)

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

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

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

## VALEUR VÉNALE

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

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

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

## VALEUR DE RÉALISATION

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

## VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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





**Responsable de l'information financière**  
Bertrand ALFANDARI

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

**Crédits photographiques**  
Architecte DPA - DP Multimédia - Denys Nevozhai (Unsplash) -  
DR BNP Paribas Real Estate - EverPhotoShoot -  
L'image contemporaine - Meero Frédérique Toulet -  
Ooshot - Vincent Fillon - Xavier Alexandre Pons

**Création et mise en page**  
Tintabule – avril 2024



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change