FRANCE INVESTIPIERRE
RAPPORT ANNUEL 2017

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE
INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

LE DIRECTOIRE

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire*
**Sur l'exercice 2017, Jacqueline FAISANT a exercé en tant que Président du Directoire de BNP Paribas REIM France du 01/01/2017 au 29/09/2017.*

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Développement et Marketing

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- Sofia MERLO, Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-président
- Patrick WIDMAIER, Directeur Commercial Retail France BNP Paribas - BDDF

Membres
- Barbara KNOFLACH, Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate
- François DEBIESSE, Président de la Fondation de l'Orangerie
- Guillaume BRATEAU, Directeur Commercial Banque Privée France
- Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

LA SCPI

FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier.
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX.
Visa AMF : n° SCPI 12-24 en date du 26 octobre 2012 – Note d'information mise à jour en juillet 2014.
Siren : 339 299 059 RCS Nanterre.

Le Conseil de Surveillance

Président
- **Patrick KONTZ**
  248, chemin de Millas - 40600 BISCARROSSE

Vice-Président
- **SCI PARISO,**
  représentée par Marie-France VUILLIER
  17, rue du Pont aux Choux - 75003 PARIS

Membres
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 SAINT-BRÉVIN-LES-PINS
- **Jacques CHAUVEAU**
  15, rue du Colonel Moll - 75017 PARIS
- **Alain COTA**
  79, rue de la Tour - 75116 PARIS
- **François FERRUS**
  25, boulevard Flandrin - 75116 PARIS
- **Hubert MARTINIER**
  15, boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBÉRY
- **Banque MARTIN MAUREL,**
  représentée par Paul REUGE*
  C/O Martin Maurel Gestion
  39, rue Grignan - 13006 MARSEILLE
- **CARDIF Assurance Vie,**
  représentée par Nathalie ROBIN
  8, rue du Port - 92000 NANTERRE
- **LZ OBSERVATOIRE,**
  représentée par Lionel SABY
  12, rue Vivienne - 75002 PARIS
- **SCI AVIP SCPI Sélection,**
  représentée par Pierre-Yves BOULVERT
  C/O Allianz Real Estate Case courier S0203 – Tour Allianz One
  1, cours Michelet - 92076 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
- **SPIRICA,**
  représentée par Daniel COLLIGNON
  50-56,rue de la Procession - 75015 PARIS

**Cette société ayant cédé ses parts, elle n'est plus membre du Conseil de Surveillance à compter du 18 janvier 2018*

Commissaire aux comptes titulaire
- **KPMG SA**
  Pascal LAGAND
  Tour Eqho - 2, Avenue Gambetta
  CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant
- **Didier KLING**
  41, avenue de Friedland
  75008 PARIS

Dépositaire
- **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES**
  9, rue du Débarcadère
  93761 PANTIN CEDEX
  Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

Expert externe en évaluation
- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  19, rue des Capucines
  75001 PARIS

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DECEMBRE 2017 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 8

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 22

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 26

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017 30

L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2018 54

GLOSSAIRE 58

Rue de Rivoli - Paris 1er

Éditorial

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

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France affiche en 2017 des résultats très satisfaisants. La demande sera restée bien orientée, avec plus de 2,6 millions de m² de bureaux placés en Ile-de-France, contre une moyenne décennale de 2,3 millions de m².

Le volume investi en immobilier d'entreprise en France est un peu en retrait par rapport à 2016, 26,4 mds € (-17 % sur un an), mais se positionne très au-dessus de la moyenne des dix dernières années. Le montant alloué à la classe d'actifs " commerce " s'élève quant à lui à 3,9 Mds €.

Les taux de rendement immobilier ont poursuivi, mais moins significativement, leur mouvement de contraction.

Le marché locatif reste pour autant concurrentiel. Si Paris intra-muros connait pour l'heure un taux de vacance bas, la première couronne présente des situations plus hétérogènes. Localement, le volume de l'offre vacante conduit les bailleurs à consentir des efforts locatifs encore significatifs, en contrepartie de durées fermes des baux.

Le niveau des valeurs locatives de marché sera resté globalement stable. Les indices qui pilotent les indexations annuelles des loyers évoluent au rythme très maîtrisé de l'inflation. La capacité d'un fond à générer des augmentations de revenus dépend plus que jamais du travail d' " asset management " conduit par son gérant.

"Les deux acquisitions réalisées en 2017 ont été financées au moyen d'un emprunt bancaire, au taux de 1 %."

Votre **SCPI France Investipierre** est traditionnellement peu confrontée à des problématiques d'investissements, sinon dans le cadre des arbitrages et réinvestissements réalisés chaque année, dont le volume annuel est réglementairement limité.

En 2017, votre SCPI a procédé à deux acquisitions pour un montant global de 23 M€. Elles ont été financées au moyen d'un emprunt bancaire, au taux de 1 %, ce qui est relutif. Au 31 décembre 2017, le "Loan To Value" de votre SCPI (montant total de la dette ramené à la valeur de réalisation) est de l'ordre de 8,4 %, en deçà de l'autorisation donnée par l'assemblée générale de juin 2017.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2017

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	FRANCE INVESTIPIERRE
TYPE	Immeubles d'entreprise diversifiés France entière
NOMBRE DE PARTS	1 686 780 parts
CAPITAL	257 233 950 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 706

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

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale des immeubles	**485,55**	**287,86** €
Valeur de réalisation	**465,66**	**276,07** €
Valeur de reconstitution	**554,03**	**328,45** €

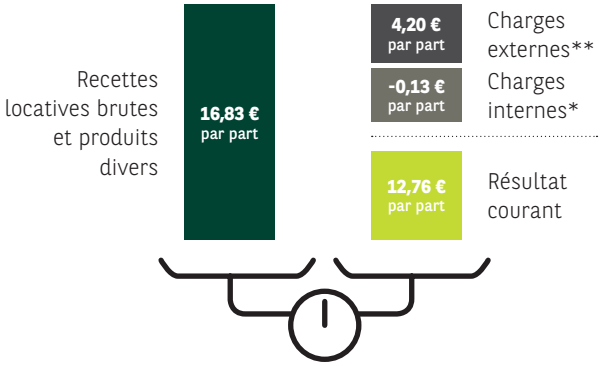
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	**10,30** €/part
Distribution complémentaire	**1,50** €/part
Report à nouveau cumulé	**9,87** €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	**9 525 006** €
Nombre de parts échangées	**39 173**
Prix moyen net vendeur	**243** €
Prix moyen acheteur	**267** €
Confrontations	Hebdomadaires
	Chaque jeudi à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

*** Moyenne annuelle 2017*

PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
6,80 %	7,54 %	4,42 %	+11,25 %

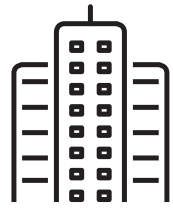
DÉFINITIONS

• **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;

• **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2017 par le prix moyen acquéreur de l'année 2017 ;

• **La variation du prix moyen de la part 2017/2016** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2017 et le prix acquéreur moyen de l'année 2016 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année 2016.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



132 immeubles (dont 5 détenus indirectement)

222 baux

89,0 %** Taux d'occupation financier "ASPIM"*

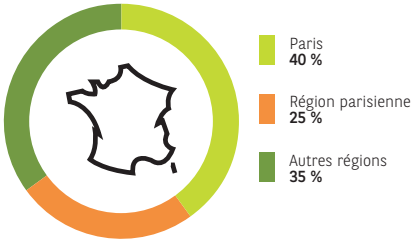
27,8 M€ de loyers facturés

91,2 %** Taux d'occupation financier*

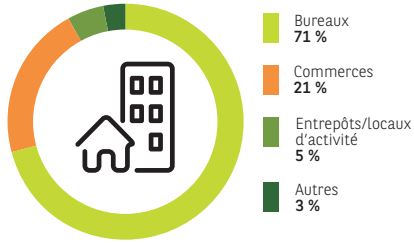
** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*
À la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

RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

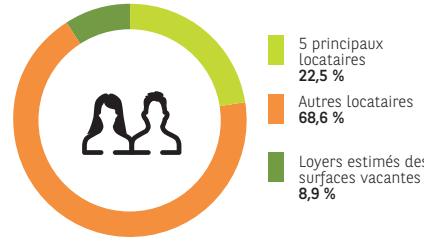
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE
AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

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

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataires des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site **www.unpri.org**.

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

La société de gestion
BNP Paribas REIM France

FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 52 % des actifs de France Investipierre sont dans le Panel RSE de BNP Paribas REIM France.

96 % des actifs ont des toitures terrasses sécurisées.

65 % des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique).

62 % des sites équipés pour le tri sélectif.

29 % des actifs disposent de places de vélos.

13 % des actifs ont fait l'objet d'un label environnemental ou certification.

9 % des actifs sont équipés de bornes pour voitures électriques.

0 % des actifs identifiés comme pollués.

Accès PMR

18 % EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

5 % EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

36 % EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

41 % EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

LA REPRISE ÉCONOMIQUE SE CONFIRME

En 2017, la croissance économique s'est accélérée simultanément dans différents endroits du monde. Ce regain d'activité profite au commerce international et aux marchés financiers. La reprise s'est renforcée dans la zone euro, notamment grâce à la consommation et au crédit. Malgré les risques d'appréciation de l'euro et de réajustement de la politique monétaire de BCE, la croissance de l'économie européenne devrait se poursuivre. En France, après s'être élevée à +2,0 % en 2017, la croissance devrait atteindre +2,4 % en 2018, selon les dernières prévisions des économistes de BNP Paribas.

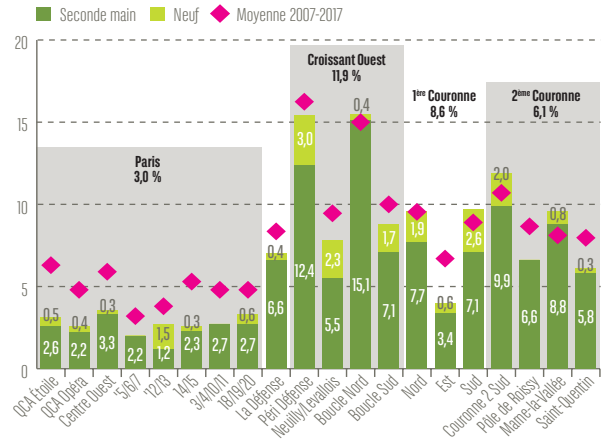
LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

En 2017, le marché locatif des bureaux franciliens confirme sa bonne santé. En effet, les surfaces commercialisées s'élèvent à 2 633 000 m² (+8 % sur un an). Ce volume de transactions reste très largement supérieur à la moyenne décennale (2 273 000 m²).

Les grandes surfaces constituent le créneau le plus dynamique avec 1 139 000 m² placés sur l'ensemble de l'année 2017. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m² affichent une hausse de 27 % sur un an. On peut notamment citer la location de Parfums Christian Dior sur 23 900 m² de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, ou encore la prise à bail par Groupama de plusieurs sites en Péri-Défense pour une surface totale de 59 200 m².

Le taux de vacance, de son côté, s'oriente à la baisse à la fin du 4ème trimestre (6,5 %, contre 7,4 % deux ans auparavant). Les niveaux les plus élevés sont atteints dans les secteurs de la Péri-Défense (16,1 %) et de la Boucle Nord (15,6 %). A l'inverse, Paris intra-muros affiche un taux de vacance particulièrement bas (3,0 %). Cette diminution générale de la vacance entraîne une hausse globale des loyers franciliens (+3 % sur un an).

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1ER JANVIER 2018



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Avec 1 657 900 m², le marché des bureaux en Régions* enregistre un nouveau record historique : +7 % par rapport à 2016 et +22 % par rapport à la moyenne décennale.

Comme en 2016, les comptes-propres et clés en main locatifs accusent une forte baisse (-31 %) qui est largement compensée par une hausse des transactions sur des offres neuves du marché. Ces dernières représentent presque un tiers du volume global de transactions, et sont en hausse de 40 % sur un an. Quant aux transactions dans l'ancien, elles représentent 56 % du volume global et enregistrent une hausse de 7 %.

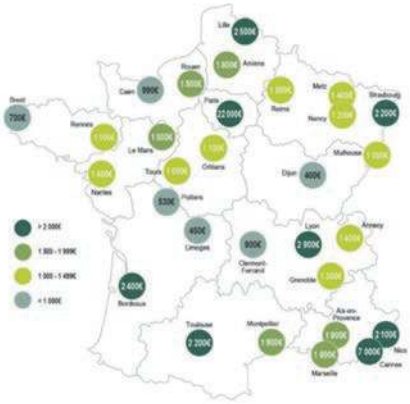
Lyon conserve sa place de premier marché régional avec 270 000 m² placés en 2017, en légère baisse après une année 2016 exceptionnelle. Elle est suivie par Lille, qui dépasse la barre des 200 000 m² pour la deuxième année consécutive, et Bordeaux, qui prend pour la première fois la troisième place du classement avec 167 000 m².
L'offre à un an diminue, à la fois pour les immeubles neufs (-5 %) et pour les immeubles de seconde main (-10 %). Le très bon rythme de consommation des offres existantes est compensé par la livraison de nouveaux immeubles.

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

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

La progression du chiffre d'affaires du commerce de détail se confirme en 2017 avec un indice bien orienté (+4,0 % en glissement annuel). Par secteur d'activité, l'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) connaît une bonne performance (+6,9 % en glissement annuel) tout comme la restauration (+6,1 %) alors que la croissance est moindre pour les secteurs de l'habillement (+2,5 %) et de l'ameublement – habitat (+1,7 %).
Concernant les valeurs locatives, les valeurs "Prime" ont plutôt tendance à se maintenir alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, ont tendance à stagner, voire à baisser. Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effilocher.

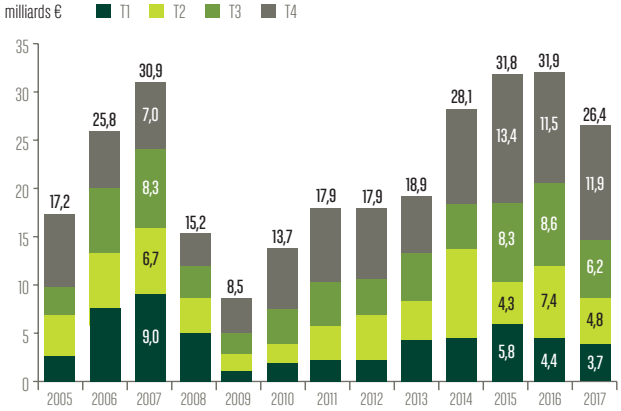
LOYER "PRIME" – COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE 2017 (€/m²/an HT. HC.)



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 26,4 milliards d'euros engagés en France en 2017, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une baisse de 17 % par rapport à 2016. Il s'agit d'un résultat légèrement en-dessous de la moyenne sur cinq ans, qui s'établit à 27 milliards d'euros. C'est principalement le manque de produits disponibles à la vente qui explique ce résultat. Malgré leur intérêt certain pour le marché de l'investissement et la collecte élevée, les investisseurs ont des difficultés à trouver de nouveaux actifs et hésitent par conséquent à arbitrer.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate

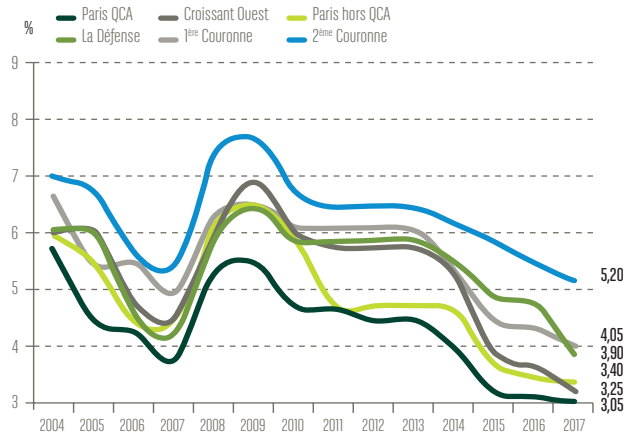
L'Île-de-France regroupe 74 % des volumes de transactions de l'année 2017, soit une part stable par rapport à 2016. L'acquisition par Amundi de Cœur Défense pour 1,8 milliard d'euros constitue la transaction francilienne emblématique de l'année. En régions, la transaction la plus importante est l'acquisition du centre commercial Place des Halles à Strasbourg par Lasalle Investment Management pour 290 millions d'euros.

Les bureaux restent l'actif privilégié par les investisseurs. En effet, le montant des transactions sur cette classe d'actif s'élève à près de 19 milliards d'euros. En Ile-de-France, on compte quatre opérations supérieures à 500 millions d'euros, dont Ecowest acheté par un fonds du Moyen-Orient et EDF Invest pour plus de 600 millions d'euros en fin d'année. Les bureaux en Régions représentent 2,4 milliards d'euros de transaction, en hausse de 25 % sur un an.

Les transactions de commerce sont en baisse de 25 % et atteignent environ 4 milliards d'euros. Cela s'explique notamment par l'absence de grande transaction de plus de 300 millions d'euros. Le commerce de centre-ville reste sur la première marche du podium avec 46 % des volumes tant à Paris qu'en Régions.
Avec 34 % des engagements, les fonds ont encore une fois animé le marché. Les SCPI représentent 31 % des volumes investis. Elles ont profité d'une collecte nette record qui devrait dépasser les 6 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2017.

Les taux de rendement Prime atteignent des planchers, pour les commerces et pour les bureaux en Île-de-France. Ainsi, le taux de rendement Prime à Paris QCA devrait seulement passer de 3,05 % fin 2017 à 3 % en 2018.
En revanche, des compressions de taux sont encore attendues pour les entrepôts, les locaux d'activité et les bureaux situés dans les capitales régionales dynamiques.

TAUX DE RENDEMENT "PRIME" - BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate

En commerce de centre-ville, des transactions proches des 2 % ont été réalisées en 2017 quand le potentiel de réversion était identifié. Sur les actifs parisiens stabilisés, les taux se situaient autour de 2,75 %. Pour toutes les typologies de commerce, un point bas a été atteint mais sur les meilleurs immeubles, des taux plus agressifs pourront encore être constatés en 2018.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITIONS

Cette année, votre SCPI a procédé à l'acquisition de bureaux dans une copropriété située rue de Longchamp à Paris 16ème, pour un montant d'environ 13 M€ et a conclu son premier investissement indirect via une prise de participation à hauteur de 10 M€ (soit 14,4 % du capital) dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1, spécialisé dans l'hôtellerie de plein air.

ACQUISITION DIRECTE

Adresse	Surface (m² pondéré)	Nature	Prix d'acquisition AEM (K€)
4, rue Longchamp - PARIS 16ème (75)	1 172	Bureaux	12 959

ACQUISITION INDIRECTE

Prise de participation	Quote-part	Nature	Prix d'acquisition AEM (K€)
OPPCI Plein Air Property Fund 1	14,4 %	Hôtellerie de Plein Air	10 000

Immeuble Longchamp – Paris 16ème

Cet immeuble haussmannien est agrémenté d'une façade en pierre de taille ; il s'élève sur 6 étages (+ 2 niveaux en infrastructure accueillant les locaux techniques et les archives). Situé à proximité immédiate de la station de métro Iéna, il bénéficie d'un emplacement de qualité dans un environnement mixte tertiaire et résidentiel au sein du QCA parisien qui accueille de grands groupes (Apple, Publicis...), ambassades et administrations.

L'acquisition, réalisée le 12 juin 2017, porte sur 1 080 m² de bureaux et 155 m² d'archives (correspondant à environ 75 % de cette copropriété) quasiment entièrement loués à 7 locataires (taux d'occupation de 98 %).
Cet investissement permet à France Investipierre de renforcer son implantation parisienne avec un actif "liquide".

Prise de participation dans l'OPPCI PAPF1 – portefeuille Sandaya

Ce portefeuille, dans lequel France Investipierre a acquis le 9 juin 2017 une participation minoritaire de 10 M€, est constitué de 5 actifs d'hôtellerie de plein air situés dans des villes côtières en France et loués à l'exploitant Sandaya au travers de baux longue durée (12 ans fermes).

Cet investissement s'inscrit dans un objectif de diversification de votre SCPI et de recherche de rendement, sur des secteurs d'activité bénéficiant de dynamiques favorables, et d'une bonne sécurité locative (Sandaya est un professionnel reconnu dont la progression devrait l'amener prochainement dans le top 10 des opérateurs en France).

Ces deux acquisitions ont été financées à 100 % par un emprunt bancaire à long terme (taux fixe de 1 % sur 7 ans cf. paragraphe "Endettement et levier").

CESSIONS

Dans un souci de rationalisation de son patrimoine, votre SCPI a continué d'arbitrer les actifs ne contribuant plus à la génération pérenne de revenus et au soutien de son taux d'occupation financier (obsolescence technique, dégradation de l'environnement locatif...).

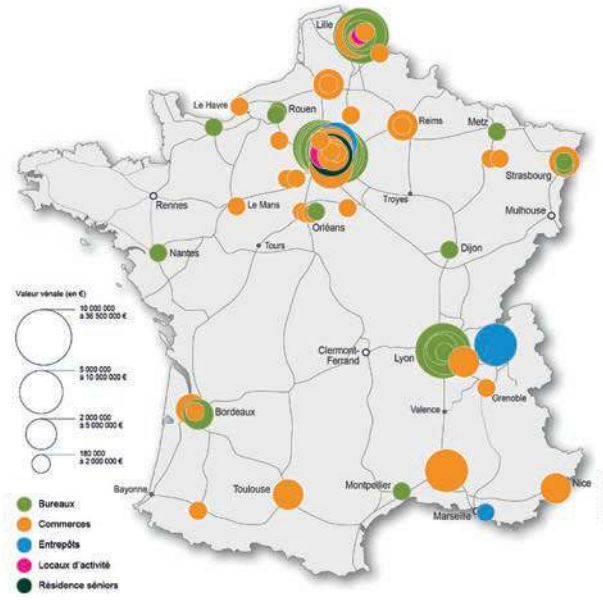
Ainsi, treize actifs ont été cédés en 2017 par la SCPI France Investipierre. Ces cessions répondent à un objectif précis : conserver en portefeuille les actifs que cible la stratégie de votre SCPI, par la profondeur de leur marché locatif, la qualité de leur localisation, leur adaptabilité locative et technique et leur contribution à la résilience de la performance du fonds.
Le prix de vente total de ces cessions s'élève à près de 19 M€, pour une valeur vénale de 13,7 M€ au 31 décembre 2016. Comparé à 2016, il a été vendu le même nombre d'actifs mais pour un volume sensiblement supérieur (18,9 M€ vs 4,1 M€).

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (K€)
5-7, rue Bellini tour Aragao - PUTEAUX (92)	310	Bureaux	552
Le Centre Athéna (1/2) CHARTRES (28)	195	Bureaux	120
2 rue Bailey CAEN (14)	448	Bureaux	410
9/11 avenue du Val de Fontenay FONTENAY SOUS BOIS (94)	829	Bureaux	1 765
26 rue Raymond Aron MONT SAINT AIGNAN (76)	1 367	Bureaux	610
Technoparc des Bocquets - BOIS GUILLAUME (76)	736	Bureaux	500
ZAC de Granges Galand TOURS ST AVERTIN (37)	1 001	Bureaux	470
43-45 rue des Chantiers VERSAILLES (78)	1 804	Bureaux	3 900
47 rue d'Enghien - PARIS 10ème (75)	2 486	Bureaux	5 000
Place des Frères Montgolfier - GUYANCOURT (78)	5 360	Bureaux	1 855
Centre commercial du Vallon Suisse ROUEN (76)	275	Commerces	2
9 place Alphonse Jourdain TOULOUSE (31)	2 513	Bureaux	3 700
Le Centre Athéna (2/2) CHARTRES (28)	100	Bureaux	64
Total	**17 424**		**18 948**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2017, EN % DES VALEURS VÉNALES)

En termes de typologie, le patrimoine de la SCPI détenu directement et indirectement est principalement concentré sur le bureau. Ces derniers actifs représentent 71 % de la valeur vénale de votre SCPI. Les commerces se positionnent à 21 %, et les entrepôts et locaux d'activité à 5 %. La catégorie "autres" est composée d'une résidence seniors située en Ile-de-France et des 5 actifs d'hôtellerie de plein air acquis indirectement via la participation dans l'OPPCI PAPF1.

	Bureaux	Commerces	Entrepôts / locaux d'activité	Autres	Total
Paris	30 %	10 %	0 %	0 %	40 %
Région parisienne	20 %	1 %	3 %	1 %	25 %
Province	21 %	10 %	2 %	2 %	35 %
TOTAL	**71 %**	**21 %**	**5 %**	**3 %**	**100 %**



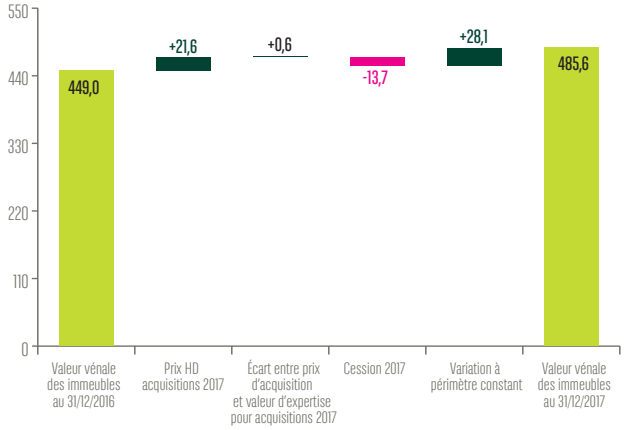
Sur le plan géographique, votre SPCI offre une solide diversification avec une répartition relativement équilibrée entre Paris, l'Ile-de-France et les métropoles régionales, tout en réservant une part sérieuse à Paris intra-muros (40 % du patrimoine).

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale des immeubles (en détention directe et indirecte) s'élève à 485,6 M€ au 31 décembre 2017, contre 449 M€ au 31 décembre 2016. La progression de 36,6 M€ en 2017 s'explique par les événements et effets suivants :

- 22,2 M€ au titre des acquisitions 2017 (dont 21,6 M€ de prix d'acquisition HD et 0,6 M€ de gain de valeur entre ce montant et la valeur d'expertise au 31 décembre 2017) ;
- -13,7 M€ (valeurs au 31 décembre 2016) de cessions ;
- +28,1 M€ de création de valeur à périmètre constant.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HORS DROITS ENTRE 2016 ET 2017 (M€)



La valeur vénale des immeubles à périmètre constant progresse de +6,5 % en 2017. Le marché actuel est caractérisé par une abondance de liquidités et des taux d'intérêt historiquement bas. Ainsi, la hausse globale des valeurs du patrimoine de la SCPI résulte principalement de la compression des taux de capitalisation, qui a néanmoins été partiellement compensée par le tassement de certaines valeurs locatives de marché (VLM).

Les évolutions sont toutefois contrastées par type d'actifs et par secteur géographique :

VARIATION 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux à Paris	28,9 %	26	8,6 %
Bureaux région parisienne	20,6 %	23	2,1 %
Bureaux autres régions	22,1 %	18	9,2 %
Bureaux	**71,6 %**	**67**	**6,8 %**
Commerces	22,1 %	50	6,0 %
Autres	6,3 %	9	4,2 %
TOTAL	**100 %**	**126**	**6,5 %**

Les créations de valeur ont notamment été significatives pour les actifs à Lyon (69), quai Paul Sédallian, et à Paris 17ème, avenue des Ternes grâce à la signature de nouveaux baux fermes (respectivement 9 ans et 6 ans).

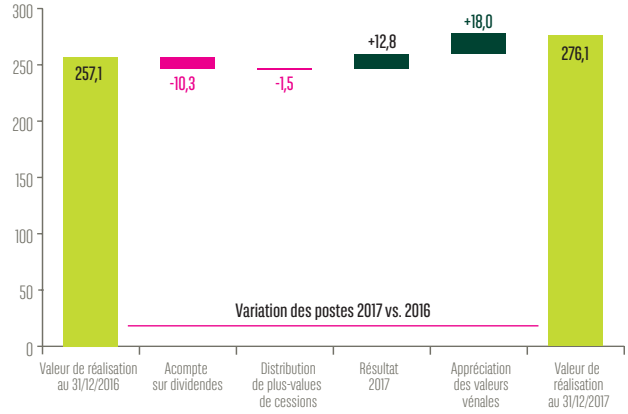
Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent à :

VALORISATION

	31-déc-17		31-déc-16		Variation	
	en M€	en €/part	en M€	en €/part	en €/part	en %
Valeur de réalisation	465,7	276,07	433,7	257,13	18,94	7,4 %
Valeur de reconstitution	554,0	328,45	515,9	305,87	22,58	7,4 %

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 se rationalise de la manière suivante :

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ENTRE 2016 ET 2017 (M€)



LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

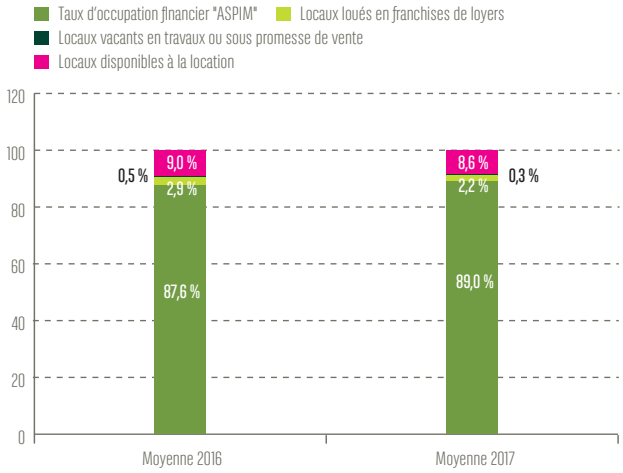
Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

Le taux d'occupation financier "ASPIM" moyen sur l'année 2017 a été de 89,0 %, soit une progression de 140 points de base par rapport à 2016 (87,6 %).
Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer, paliers, etc...) ont été moins importantes sur 2017, puisqu'elles n'ont représenté que 2,2 % en moyenne des loyers de la SCPI contre 2,9 % en 2016.
Enfin, l'arbitrage d'actifs vacants a fait mécaniquement augmenter le taux d'occupation au cours de l'exercice.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

	Moyenne 2016	2017 T1	2017 T2	2017 T3	2017 T4	Moyenne 2017
Taux d'occupation "ASPIM"	87,6 %	86,8 %	88,5 %	90,0 %	90,6 %	89,0 %
Locaux loués en franchise de loyer	2,9 %	3,3 %	1,4 %	0,8 %	3,1 %	2,2 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	0,5 %	0,1 %	0,0 %	1,1 %	0,0 %	0,3 %
Locaux disponibles à la location	9,0 %	9,7 %	10,1 %	8,1 %	6,3 %	8,6 %
TOTAL	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
TOF BRUT	**90,5 %**	**90,2 %**	**89,9 %**	**90,8 %**	**93,7 %**	**91,2 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2017

En 2017, 15 congés ont été reçus, représentant un total de 1,1 M€ de loyers annuels.

L'essentiel de ces surfaces a été reloué, soit immédiatement (Nexity et Courir ont pris la place de respectivement Ciloger et Go Sport), soit à la livraison des travaux de réhabilitation (Grey Paris remplacé par Usana Health Sciences).

Concernant Rosny-sous-Bois (93), CR Design a repris l'activité d'Uaredesign suite à la liquidation judiciaire de ce dernier. L'arbitrage de l'actif d'Aubagne est actuellement à l'étude suite au départ de Mondial Relay (l'actif étant susceptible d'être davantage valorisé à la vente qu'à la location).

PRINCIPAUX CONGÉS / RÉSILIATIONS

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataires
PARIS (16) 43/47 Avenue de La Grande Armée	471 m²	Bureaux	CILOGER
PARIS (17) 92 Avenue des Ternes	487 m²	Bureaux	GREY PARIS
STE-GENEVIEVE-DES BOIS (91) 7 Bis Avenue du Hurepoix	1 159 m²	Commerces	GO SPORT FRANCE
ROSNY SOUS BOIS (93) Zac De La Garenne	1 615 m²	Bureaux	UAREDESIGN
AUBAGNE (13) - Zone Industrielle Des Palluds	2 204 m²	Entrepôt	MONDIAL RELAY
Autres (9 locataires)	1 635 m²		
TOTAL	**7 571 m²**		**1,1 M€ de loyers, soit 3,6 % des loyers de la SCPI**

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2017

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant près de 3 500 m² de bureaux et commerces et un total de 1 M€ de loyers annuels.

Les principales relocations intervenues ont permis à la SCPI de sécuriser des engagements locatifs sur des durées fermes significatives, garantissant une bonne pérennité des loyers.
Les locataires Usana Health Sciences, Nexity Blue Office, Courir France, EDPR et Giropharm ont ainsi signé des baux fermes de 6 ans, alors que FAFIEC s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans.

PRINCIPALES LOCATIONS

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataires
PARIS (17) - 92 Avenue Des Ternes	487 m²	Bureaux	USANA HEALTH SCIENCES
PARIS (16) - 43/47 Avenue De La Grande Armée	471 m²	Bureaux	NEXITY BLUE OFFICE
STE GENEVIEVE DES BOIS (91) - Avenue Du Hurepoix	1 159 m²	Commerces	COURIR FRANCE
PARIS (13) - 17-31 Quai Panhard Et Levassor	266 m²	Bureaux	EDPR FRANCE HOLDING
PARIS (13) - 17-31 Quai Panhard Et Levassor	264 m²	Bureaux	FAFIEC
ORLEANS (45) - 19 Avenue Des Droits De L'homme	275 m²	Bureaux	GIROPHARM
Autres (3 locataires)	529 m²		
TOTAL	**3 451 m²**		**1 M€ de loyers, soit 3,3 % des loyers de la SCPI**

PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS 2017

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataires
LYON (69) - 52 Quai Paul Sédallian	9 212 m²	Bureaux	CEGID
CHARENTON LE PONT (94) - 5 Place Des Marseillais	1 149 m²	Bureaux	ESSILOR INTERNATIONAL
Autres (2 locataires)	285 m²		
TOTAL	**10 646 m²**		**2,2 M€ de loyers, soit 7,3 % des loyers de la SCPI**

CEGID, locataire de l'immeuble situé quai Paul Sédallian à Lyon (détenu en indivision à 65 % par France Investipierre), a renouvelé son bail pour une durée ferme de 9 ans à compter du 1er janvier 2018, en contrepartie d'une révision à la baisse de son loyer.

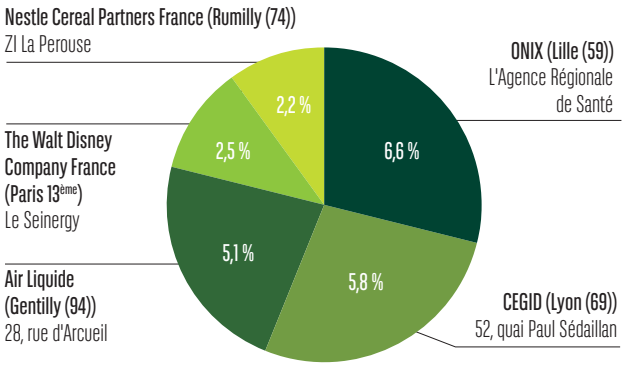
Essilor International a quant à lui renouvelé son bail à Charenton le Pont (94) pour une durée de 10 ans pour un loyer en ligne avec le précédent.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Une double approche des risques locatifs est présentée.

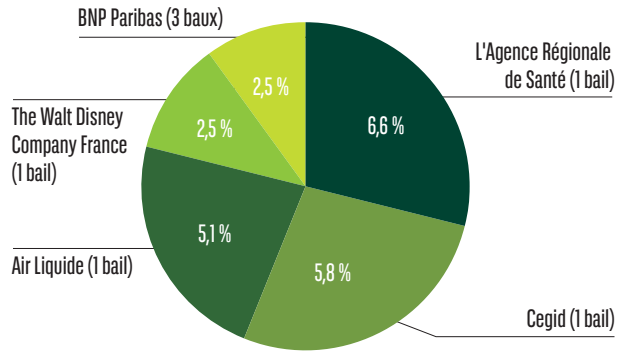
La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2017, les 5 principaux baux concentrent 22 % des revenus potentiels de France Investipierre, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.
Les principaux locataires présents dans le patrimoine de votre SCPI offrent des signatures de qualité et des baux sécurisés avec des durées fermes, ainsi, c'est près de 47 % des loyers de votre SCPI qui sont sécurisés jusqu'en 2020 a minima (notamment l'Agence Régionale de Santé, CEGID après renouvellement de son bail effectif au 1er janvier 2018 et Nestlé Céréal Partners France).
Le locataire Air Liquide, qui représente 5,1 % des loyers de la SCPI a, en revanche, la possibilité de donner congé pour le 31 décembre 2018, et le locataire The Walt Disney Company, qui représente 2,5 % des loyers, a une possibilité de sortie en avril 2019.

5 principaux baux : 22,2 %



La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.
Les locataires concernés sont les mêmes que dans l'approche précédente à l'exception de BNP Paribas qui est locataire sur 3 baux distincts à Massy (91), Montreuil (93) et Paris 16ème (avenue Victor Hugo).

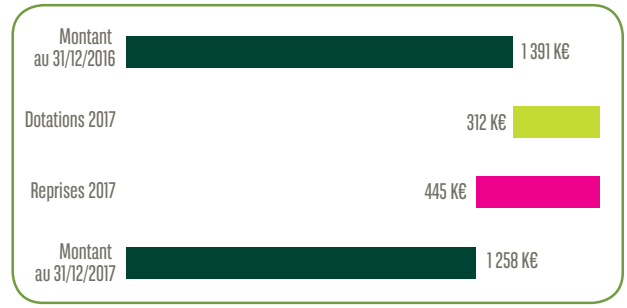
5 principaux locataires : 22,5 %



PERCEPTION DES LOYERS
PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses sont ramenées à 1 258 K€ au 31 décembre 2017 (vs 1 391 K€ au 31 décembre 2016). Les variations comprennent :
- des dotations de 312 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation d'environ 341 K€, en raison des recouvrements (notamment concernant le locataire de la rue Crozatier à Paris 12ème) ;
- des reprises de dépréciation pour 104 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables.



La dotation 2017 se répartit principalement comme suit :
- 76 K€ provisionnés sur le locataire de Rosny-sous-Bois ZAC de la Garenne (cession du fonds de commerce du locataire Uaredesign à CR Design suite au jugement du tribunal de commerce, négociations en cours avec le repreneur pour l'apurement d'une partie de la dette) ;
- 69 K€ pour le locataire du boulevard Alexandre Martin à Orléans (procédure en cours) ;
- 33 K€ pour l'actif de dessous des Berges à Paris 13ème (protocole en cours de négociation avec le locataire pour résiliation anticipée du bail et échelonnement du paiement des dettes) ;
- enfin 134 K€ concernant 31 locataires, soit une dotation moyenne de 4,3 K€ par locataire.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2017

LISTE DES PRINCIPAUX CONTENTIEUX (K€)

Immeuble	Montant	Commentaires
Rosny-sous-Bois (93) ZAC de la Garenne	169 K€	Liquidation judiciaire du précédent locataire, négociation en cours avec le repreneur pour l'apurement d'une partie de la dette
Orléans 81, bld. Alexandre Martin	134 K€	Procédure en cours pour défaut de paiement
Lyon (69) 16, rue Montbrillant	88 K€	Procédure en cours, contestation sur la date de validité d'un congé (immeuble vendu en 2015)
Antibes (06) La Jacotte	79 K€	Procédure en cours pour défaut de paiement, expulsion du locataire
Paris 9ème 6, place de Clichy	76 K€	Procédure collective en cours, plan de redressement respecté
Autres contentieux (95 locataires)	712 K€	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES DOUTEUSES	**1 258 K€**	

Quai Paul Sédallian - Lyon (69)

LES TRAVAUX

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2017

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

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux entretien	TOTAL	Nature
Paris 17ème 92 avenue des Ternes	629 K€		**629 K€**	Travaux de rénovation (réaménagement des espaces, valorisation des extérieurs et rafraichissement de l'ensemble du bâtiment)
Paris 1er 226 rue de Rivoli		124 K€	**124 K€**	Travaux de copropriété (ravalement)
Limonest (39) 304 Route Nationale 6		109 K€	**109 K€**	Rénovation du rez de chaussée
Boulogne (92) 11 rue de Vanves		80 K€	**80 K€**	Rénovation d'un plateau - Actif en cours de commercialisation
Toulouse (31) Le Caffarelli		68 K€	**68 K€**	Rénovation des bureaux - Actif vendu
Lille (59) 24-30 boulevard Carnot		65 K€	**65 K€**	Travaux de copropriété (rénovation générale)
Autres immeubles	42 K€	534 K€	**576 K€**	
TOTAL	**671 K€**	**980 K€**	**1 651 K€**	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de près de 1,7 M€ (dont environ 0,7 M€ de travaux immobilisés et 1 M€ de travaux d'entretien), soit 0,3 % de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017.

Les principaux travaux ont concerné l'immeuble situé au 92 avenue des Ternes, à Paris 17ème, qui a été rénové suite au départ du précédent locataire (Grey Paris). Ces travaux de réhabilitation, d'un montant total de 629 K€, ont permis la signature d'un bail avec Usana Health Sciences d'une durée de 9 ans, dont 6 ans fermes (avec une revalorisation positive du loyer de près de 40 %). Ce bail a pris effet à la livraison des travaux au 1er octobre 2017.

Rappel : suite à la nouvelle méthodologie comptable entrée en vigueur au 1er janvier 2017, la Provision pour Grosses Réparations (PGR) n'existe plus. Le solde existant de PGR au 31 décembre 2016 (4 251 K€) a été affecté en Report à Nouveau.

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien qui a remplacé la PGR) s'élève à 308 K€ au 31 décembre 2017.
La constitution de PGE (dont le calcul est effectué immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans) s'inscrit dans le cadre du nouveau référentiel comptable des SCPI. La première application du nouveau plan comptable à compter du 1er janvier 2017 constitue un changement de méthode comptable (cf. paragraphe "Règles et méthodes comptables de l'annexe financière").

92, avenue des Ternes – Paris (75017)

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Au 31 décembre 2017, les limites s'élèvent respectivement à 15 % de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 70 M€, et à 10 % de la valeur de réalisation [pour les emprunts relais], soit 47 M€.

Dans le cadre des deux acquisitions de 2017 (immeuble Longchamp à Paris 16ème et participation dans l'OPPCI PAPF1) pour un volume global de 23 M€, un financement bancaire a été mis en place en juin avec LCL au taux fixe de 1 % sur 7 ans (échéance en avril 2024).
En sus du financement de ces 2 investissements, France Investipierre a également profité de cette opération pour procéder au refinancement de l'actif Onix (immeuble à usage de bureaux situé à Lille) acquis en 2012 et partiellement financé par emprunt bancaire dont les conditions financières (taux de 3,35 % en incluant les coûts de couverture) n'étaient plus en ligne avec les conditions actuelles de marché.

Au 31 décembre 2017, le niveau d'endettement bancaire effectif s'élève à 38,9 M€.
L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 8,4 % au 31 décembre 2017.

en M€	Crédit Long terme		
Banque prêteuse	LCL		
Tirage	**Tranche 1**	**Tranche 2**	**Tranche 3**
Opération financée	Longchamp	Onix / Lille	PAPF1
Capital restant dû au 31/12/2017 (K€)	12 973	15 964	10 000
Type d'amortissement	In fine	In fine	In fine
Date d'échéance	avr.-24	avr.-24	avr.-24
Taux d'intérêts (fixe)	1 %	1 %	1 %

Au 31 décembre 2017, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 102 % selon la méthode brute et à 108 % selon la méthode de l'engagement.

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

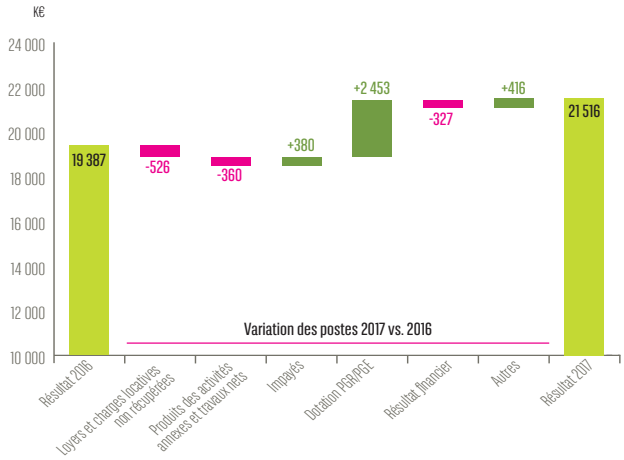
LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net 2017 s'élève à 21 516 K€ (12,76 €/part), soit une progression de 2 129 K€ par rapport à celui de 2016 (19 387 K€ soit 11,49 €/part).

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

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2016 ET 2017



Loyers et charges locatives non récupérées :
La baisse des loyers nets de 526 K€ par rapport à l'année dernière s'explique notamment par :

- la hausse de 891 K€ des charges immobilières nettes du fait de l'augmentation des travaux d'entretien et réparations (cf. principaux travaux réalisés en 2017 pour le détail) ;
- cet effet a été partiellement compensé par la hausse des loyers bruts (+365 K€) en lien avec l'augmentation du TOF "ASPIM" moyen entre 2016 et 2017.

Produits des activités annexes et travaux nets : Baisse en lien avec les éléments non récurrents facturés en 2016, et notamment les indemnités de remise en état suite au départ de locataires sur Saint-Quentin (02) et Illkirch (67).

Impayés : Les impayés ont fortement diminué sur l'exercice 2017 suite à une année 2016 marquée par des circonstances particulières (contestations de certains locataires concernant la facturation (i) d'indemnités de remises en état facturées à leur départ et (ii) de charges ou de travaux réalisés et récupérables en vertu du bail signé entre les parties).

Dotation PGR/PGE : La diminution/disparition de ce poste s'explique par les nouvelles règles comptables applicables aux SCPI (PGE remplaçant la PGR, soit une provision constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux alors que la PGR était calculée en fonction d'un pourcentage forfaitaire appliqué sur le montant HT des loyers).

Résultat financier : Baisse du résultat financier qui s'explique notamment par les coûts de débouclage des swaps concernant le refinancement de l'actif Onix (576 K€ cf. endettement et levier).

Autres : Hausse de 416 K€ du poste qui est notamment liée aux amortissements des agencements et constructions qui étaient comptabilisés jusqu'à fin 2016 (changement de méthode comptable en 2017, cf. annexe financière).

DISTRIBUTION

Rapporté à une part, le résultat net de l'exercice 2017 s'est élevé à 12,76 € contre 11,49 € au titre de 2016.

Dans ce contexte, le montant de la distribution 2017 a été fixé à 11,80 € par part (dont 10,30 € d'acompte sur dividendes et 1,50 € au titre de distribution de plus-value).

Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élève ainsi à 9,87 € par part à fin 2017 (vs 5,24 € à fin 2016), l'augmentation s'expliquant principalement par l'affectation au 1er janvier 2017 du stock de PGR en report à nouveau en application de la nouvelle norme comptable (cf. annexe financière).

DISTRIBUTION 2017 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE (Revenus fonciers)
10,30 €

DONT REVENUS FINANCIERS
-

DONT REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES
-

DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES
1,50 €

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2017 (nominal de la part : 152,50 €)	
Montant	257 233 950 €
Nombre de parts	1 686 780 parts
Nombre d'associés	13 706

Transactions réalisées en 2017	
Nombre de parts échangées	39 173
Prix d'exécution moyen	243 €

Le prix d'exécution à fin 2017 s'établit à 244,00 € par part soit une hausse significative de +6,55 % par rapport à fin 2016.

Au cours de l'année 2017, le nombre de parts échangées représente 2,3 % du nombre de parts en capital, un chiffre en légère baisse qui reflète cependant une bonne activité sur ce marché.

Ordres en cours au 31/12/2017	
Nombre de parts à la vente	11 123
En % du nombre total de parts	0,66 %
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er 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)
2013	46 304	2,7 %	NS	13 619	407 617 €
2014	43 463	2,6 %	NS	3 278	486 418 €
2015	42 294	2,5 %	NS	208	306 573 €
2016	73 982	4,4 %	NS	284	697 978 €
2017	39 173	2,3 %	NS	11 123	371 063 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	206 €	204 €	207,65 €	210,00 €	229,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	205 €	205 €	209 €	219 €	243 €
Prix acheteur moyen correspondant	225 €	225 €	229 €	240 €	267 €
Dividende versé au titre de l'année	12,30 €	12,20 € (2)	11,80 € (3)	11,80 € (3)	11,80 € (4)
Rentabilité de la part en % (1)	5,4 %	5,4 %	5,2 %	4,9 %	4,4 %
Report à nouveau cumulé par part	2,39 €	2,94 €	4,05 €	5,24 €	9,87 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.
(2) Dont 1,00 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.
(3) Dont 1,50 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.
(4) Dont 1,50 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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

- la nomination de cinq 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 ;
- la distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles pour un montant de 1,50 € par part ;
- il est également proposé à l'assemblée générale extraordinaire de modifier l'article 20 des statuts afin de permettre aux associés qui l'accepteront de voter aux assemblées générales par voie électronique.

En cas d'approbation de cette proposition, les associés seront consultés individuellement par la société de gestion afin de recueillir les accords de ceux qui opteront pour le recours à la voie électronique pour la convocation des assemblées, permettant le vote en ligne. Ce moyen d'expression sera mis en œuvre dès les assemblées suivantes.

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

Année	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
REVENUS [1]										
Recettes locatives brutes	18,11	99,31 %	17,48	99,49 %	16,38	99,85 %	16,86	99,60 %	16,73	99,39 %
Produits financiers	0,06	0,30 %	0,08	0,42 %	0,03	0,13 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %
Produits divers [2]	0,07	0,39 %	0,02	0,08 %	0,00	0,02 %	0,07	0,40 %	0,09	0,54 %
TOTAL REVENUS	**18,24**	**100,00 %**	**17,58**	**100,00 %**	**16,41**	**100,00 %**	**16,93**	**100,00 %**	**16,83**	**99,94 %**
CHARGES [1]										
Commission de gestion	1,69	9,27 %	1,63	9,26 %	1,55	9,43 %	1,58	9,35 %	1,59	9,43 %
Autres frais de gestion	1,19	6,52 %	0,88	5,01 %	0,78	4,77 %	0,86	5,06 %	1,15	6,80 %
Entretien du patrimoine	2,80	15,34 %	0,77	4,40 %	0,83	5,08 %	0,77	4,57 %	0,58	3,45 %
Charges locatives non récupérées	1,52	8,35 %	1,20	6,85 %	1,13	6,87 %	0,96	5,67 %	0,89	5,29 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**7,20**	**39,49 %**	**4,49**	**25,53 %**	**4,29**	**26,14 %**	**4,17**	**24,65 %**	**4,20**	**24,98 %**
AMORTISSEMENTS										
du patrimoine	0,21	1,13 %	0,26	1,46 %	0,28	1,69 %	0,31	1,81 %	0,00	0,00 %
autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
PROVISIONS NETTES [3]										
pour travaux	-0,86	-4,71 %	0,67	3,81 %	0,58	3,54 %	0,64	3,75 %	-0,17	-1,01 %
autres	-0,06	0,36 %	0,42	2,36 %	-0,15	-0,94 %	0,32	1,89 %	0,04	0,22 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**-0,72**	**-3,96 %**	**1,34**	**7,63 %**	**0,71**	**4,30 %**	**1,26**	**7,45 %**	**-0,13**	**-0,79 %**
TOTAL CHARGES	**6,49**	**35,55 %**	**5,83**	**33,16 %**	**5,00**	**30,44 %**	**5,43**	**32,11 %**	**4,07**	**24,19 %**
RÉSULTAT COURANT	**11,76**	**64,45 %**	**11,75**	**66,84 %**	**11,41**	**69,56 %**	**11,49**	**67,89 %**	**12,76**	**75,81 %**
Variation report à nouveau	-0,54	-2,91 %	0,55	3,12 %	1,11	6,78 %	1,19	7,05 %	2,46	14,59 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	**12,30**	67,43 %	**11,20**	63,72 %	**10,30**	62,77 %	**10,30**	60,84 %	**10,30**	61,19 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	**12,28**	67,33 %	**11,13**	63,30 %	**10,25**	62,49 %	**10,30**	60,84 %	**10,30**	61,19 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) y compris les produits exceptionnels.
(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2017 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
DETTES COURANTES						
Montant	**1 211 273,92**	82 227,21	21 470,49	91 282,27	99 238,05	999 283,11
Nombre Factures	**417**					
% des achats de l'exercice	**14,13 %**	0,96 %	0,25 %	1,06 %	1,16 %	11,65 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant	**0,00**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	**0**					
% des achats de l'exercice	**0,00 %**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant	**1 211 273,92**	**82 227,21**	**21 470,49**	**91 282,27**	**99 238,05**	**999 283,11**
Nombre Factures	**417**					
% des achats de l'exercice	**14,13 %**	**0,96 %**	**0,25 %**	**1,06 %**	**1,16 %**	**11,65 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2017 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
CRÉANCES COURANTES						
Montant	**2 445 509,94**	256 664,97	105 914,83	121 489,91	471 042,15	1 747 063,05
Nombre Factures	**2 049**					
% du CA de l'exercice	**7,05 %**	0,74 %	0,31 %	0,35 %	1,36 %	5,04 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant	**0,00**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	**0**					
% du CA de l'exercice	**0,00 %**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant	**2 445 509,94**	**256 664,97**	**105 914,83**	**121 489,91**	**471 042,15**	**1 747 063,05**
Nombre Factures	**2 049**					
% du CA de l'exercice	**7,05 %**	**0,74 %**	**0,31 %**	**0,35 %**	**1,36 %**	**5,04 %**

Le tableau ci-dessus ne permet pas de dissocier les créances litigieuses des créances courantes ainsi que le nombre de factures.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2017 (EN EURO)

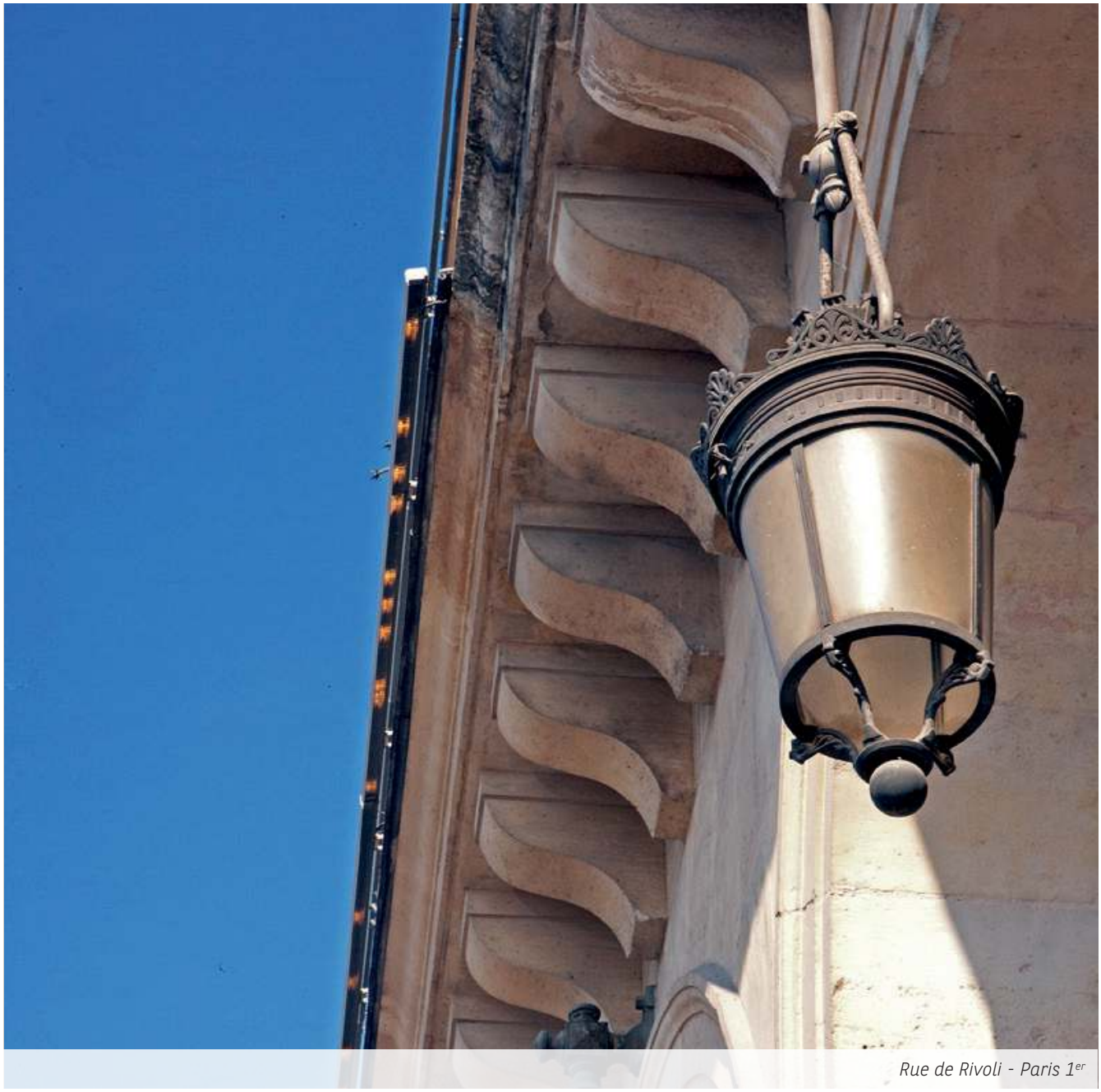
VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	Euro
Valeur comptable des immeubles	346 108 431,23
Valeur comptable des participations	9 999 990,00
Valeur nette des autres actifs	-20 255 244,36
Valeur comptable	**335 853 176,87**
SOIT POUR UNE PART :	**199,11**

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	476 132 500,00
Valeur vénale des participations (expertise)	9 784 502,00
Valeur nette des autres actifs	-20 255 244,36
Valeur de réalisation	**465 661 757,64**
SOIT POUR UNE PART :	**276,07**

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	465 661 757,64
Frais d'acquisition	35 181 375,60
• *sur immeubles*	*34 692 150,50*
• *sur titres*	*489 225,10*
Commission de souscription	53 186 881,41
Valeur de reconstitution	**554 030 014,65**
SOIT POUR UNE PART :	**328,45**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2016	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2017
+ Fonds Collectés	284 283 626	0	284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917	0	45 253 917
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-15 893 961	2 287 378	-13 606 583
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	15 893 961	-2 287 378	13 606 583
- Achats + cessions d'Immeubles	-361 476 112	-5 023 491	-366 499 603
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	19 117 926	-2 981 411	16 136 515
- Frais Prélevés sur les Primes d'Émission & Fusion	-12 855 102	0	-12 855 102
- Autres Immobilisations Corporelles	-5 570 396	-764 394	-6 334 790
- Amt Immobilisations Corporelles	2 831 015	-19 839	2 811 176
- Immobilisations en Cours	0		0
SOLDE	**-28 415 127**	**-8 789 134**	**-37 204 261**



Rue de Rivoli - Paris 1er

LE CONTRÔLE INTERNE
ET LA GESTION DES RISQUES

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

Quel cadre législatif, règlementaire et professionnel ?

- 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) ;
- les codes de déontologie du groupe BNP Paribas et des associations professionnelles dont la Société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **l'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue périodiquement ;
- **la responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **la définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;

Roman Blanquet, Risk Manager, et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

- **la séparation des tâches,** notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- **la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **l'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et de 2ème niveau) et des contrôles périodiques (3ème niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.
La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS
DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- **les opérationnels** (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions

supports) exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- **leur hiérarchie,** qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;

Plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place **un dispositif de contrôle des risques immobiliers** tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).
Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.
Le contrôle permanent de 2ème niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.
En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme "le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles". La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :
- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle.

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

LES ACTEURS
DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3ème niveau) sont exercés de manière indépendante par :
- les Inspecteurs de BNP Paribas qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'Inspection Générale.

LA GESTION DES RISQUES

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

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés a minima annuellement pour chaque fonds, 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.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2017 de votre SCPI.

LA POLITIQUE DE RÉMUNERATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 25 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :
- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2017 a représenté 9 783 666 € pour un effectif moyen de 139 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31 % (25 % en rémunération fixe et 64 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Patrick Kontz,
Président du Conseil
de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2017.

L'assemblée générale du 20 juin 2017 a renouvelé les mandats des quatre membres du Conseil de Surveillance sortants dont les mandats arrivaient à échéance et se représentant à vos suffrages. Ont donc été réélus, dans l'ordre des votes :
- Patrick Kontz ;
- Hubert Martinier ;
- Cardif Assurance Vie ;
- Banque Martin Maurel.

Nous nous sommes réunis quatre fois cette année :
- le 10 mars 2017 ;
- le 20 juin 2017 ;
- le 15 septembre 2017 ;
- le 13 décembre 2017.

Ces réunions nous donnent la vision la plus complète possible de la vie de la société, notamment en ce qui concerne les taux d'occupation financier, la gestion locative, les projets d'investissement ou d'arbitrage et les perspectives de distribution.

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

ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

Nous nous permettons de vous rappeler les principaux objectifs de la Société :
- poursuivre une politique d'arbitrage sélective ;
- investir pour l'avenir, en anticipant les besoins et contraintes des entreprises ;
- mettre en place, dans le contexte favorable d'aujourd'hui, un niveau de dette raisonnable relutif pour la SCPI, tout en continuant à être très exigeant au niveau de la qualité des investissements.

Nous vous précisons que tant à l'achat qu'à la vente, la société de gestion se réfère à l'avis de la majorité du conseil, ce qui n'est pas une obligation légale, le conseil donnant un avis consultatif et ne devant pas intervenir dans la gestion.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages réalisés, le nombre d'actifs de notre SCPI passe de 138 à la fin de l'année 2016 à 132 à fin 2017 (dont 5 détenus indirectement via la prise de participation dans l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).
13 actifs ont été cédés pour un prix de vente de près de 19 M€ à comparer avec une valeur d'expertise fin 2016 de 13,7 M€ hors droits pour ces mêmes actifs.
Le taux d'occupation financier moyen 2017 ressort à 89,0 % comparé à 87,6 % en 2016.

VALEUR REPRÉSENTATIVE DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise réalisée fin 2017 fait ressortir une valeur vénale de 485,6 M€ hors droits à comparer à une valeur vénale de 449 M€ fin 2016.

LES RÉSULTATS 2017

Le résultat ressort à 21 516 K€ fin 2017, soit 12,76 € par part contre 19 387 K€, soit 11,49 € par part fin 2016.
Il a été distribué 11,80 € par part sur 2017 constitué de 10,30 € par part de résultat et de 1,50 € par part de plus-value.
Cette distribution établit un rendement de 4,42 % par rapport au prix acheteur moyen constaté sur le marché secondaire.
Le prix d'exécution moyen, de son côté, est passé de 219 € en 2016 à 243 € en 2017, soit une progression de plus de 11 % sur l'année.

Lors de notre Conseil de Surveillance du jeudi 8 mars 2018, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la société de gestion et finalisé notre propre rapport.
L'Assemblée Générale devra se positionner sur une nouvelle proposition de distribution de plus-values, d'un montant identique à l'an dernier soit 1,50 € par part. Pour rappel, le stock de plus-values s'établit à 9,60 € par part au 31 décembre 2017.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance lors de cette assemblée générale. Il s'agit de ceux de :
- Jean-Luc Bronsart ;
- François Ferrus ;
- SCI Pariso (représentée par Marie-France Vuillier) ;
- SPIRICA (représentée par Daniel Collignon).

Le conseil tient à remercier ces membres pour leur implication dans nos réunions.
Ces membres sollicitent leur renouvellement (ou leur nomination à titre personnel pour Mme Vuillier, la SCI Pariso n'existant plus). Nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.
En plus de ces quatre membres, quatorze autres candidats se présentent à vos suffrages.

La Banque Martin Maurel n'est plus titulaire de parts. Elle n'a donc plus de représentant au Conseil de Surveillance.
Vous aurez donc à voter pour un total de 5 candidats.

Enfin, lors de notre Conseil de Surveillance du 8 mars dernier, il a été décidé de maintenir pour 2018 le budget global des jetons de présence accordés aux membres du Conseil au titre de leur implication lors de ces réunions.

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 ;
A ce sujet, nous vous informons que Patrick Kontz, Président du Conseil de Surveillance, ainsi que la majorité des membres du Conseil de Surveillance seront présents lors de cette assemblée.

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

Pour le Conseil de Surveillance

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

A l'assemblée générale,

Opinion
En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE INVESTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion
Référentiel d'audit
Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation
Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans le paragraphe "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 12 avril 2018
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Commission de souscription

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

A ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2017.

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 2017, un montant de €.2 677 560,34.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2017, un montant de 464 271,13 € 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 16ème, détenus à 50 % en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1er mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1er mars 2015.

Au titre de l'exercice 2017, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 156 936,50 € hors taxes et hors charges locatives.

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

A ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 368 529,75 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2017.

- un bail commercial pour l'immeuble "Proxima 2" situé à Montreuil (93), détenu à 20 % en indivision avec deux autres S.C.P.I. ; avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 157 415,70 € hors taxes et hors charges locatives.

Au titre de l'exercice 2017, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 231 483,14 € hors taxes et hors charges locatives.

Emprunts

- prêt bancaire d'un montant de 19 630 000 € assorti d'un contrat de swap (opérations d'échange de conditions d'intérêts) signés en date du 18 octobre 2012 et d'une durée de 84 mois.

Le 18 avril 2017, le prêt a été remboursé intégralement dans le cadre d'un refinancement auprès d'une autre banque et le contrat de swap a fait l'objet d'un débouclage.
Au titre de l'exercice 2017, les intérêts supportés s'élèvent à 155 244,44 €., la soulte associée au débouclage du contrat de swap s'élève à 575 800,00 €.

Paris La Défense, le 12 avril 2018
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**346 416 644,36**	**476 132 500,00**	**348 321 532,17**	**449 046 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	346 416 644,36	476 132 500,00	348 321 532,17	449 046 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-308 213,13**		**-4 251 205,54**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-308 213,13		-4 251 205,54	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	**9 999 990,00**	**9 784 502,00**		
Immobilisations financières contrôlées	9 999 990,00	9 784 502,00		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**356 108 421,23**	**485 917 002,00**	**344 070 326,63**	**449 046 000,00**
II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**277 888,39**	**277 888,39**	**284 143,01**	**284 143,01**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	277 888,39	277 888,39	284 143,01	284 143,01
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**13 773 306,91**	**13 773 306,91**	**12 571 078,83**	**12 571 078,83**
Locataires et comptes rattachés	3 521 025,87	3 521 025,87	3 164 070,20	3 164 070,20
Locataires douteux	1 830 301,45	1 830 301,45	1 983 261,77	1 983 261,77
Dépréciations des créances douteuses	-1 258 994,64	-1 258 994,64	-1 391 241,18	-1 391 241,18
Autres créances	9 875 425,32	9 875 425,32	8 824 427,04	8 824 427,04
Avances et acomptes versés sur commande	3 442,57	3 442,57		
Fournisseurs débiteurs	267 624,43	267 624,43	226 046,94	226 046,94
Fournisseurs, avoirs à recevoir	265 337,77	265 337,77	176 733,07	176 733,07
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	916 763,08	916 763,08	740 170,31	740 170,31
Débiteurs divers	8 422 257,47	8 422 257,47	7 681 476,72	7 681 476,72
Provision pour dépréciations des créances	-194 451,09	-194 451,09	-9 439,00	-9 439,00

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**32 358 665,41**	**32 358 665,41**	**15 226 791,36**	**15 226 791,36**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	32 358 665,41	32 358 665,41	15 226 791,36	15 226 791,36
TOTAL III	**46 409 860,71**	**46 409 860,71**	**28 082 013,20**	**28 082 013,20**
IV PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-66 655 007,24**	**-66 655 007,24**	**-43 388 337,71**	**-43 388 337,71**
Dettes financières	-44 277 298,13	-44 277 298,13	-20 836 495,55	-20 836 495,55
Dettes d'exploitation	-1 466 762,09	-1 466 762,09	-1 618 683,32	-1 618 683,32
Dettes diverses	-20 910 947,02	-20 910 947,02	-20 933 158,84	-20 933 158,84
Dettes fiscales	-572 374,80	-572 374,80	-666 056,65	-666 056,65
Fournisseurs d'immobilisation	-69 701,22	-69 701,22	-1 276,23	-1 276,23
Locataires créditeurs	-5 349 667,87	-5 349 667,87	-5 455 147,19	-5 455 147,19
Associés, dividendes à payer	-6 226 950,81	-6 226 950,81	-6 026 851,06	-6 026 851,06
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-8 692 252,32	-8 692 252,32	-8 783 827,71	-8 783 827,71
TOTAL IV	**-66 655 007,24**	**-66 655 007,24**	**-43 388 337,71**	**-43 388 337,71**
V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	122 593,95	122 593,95	80 301,38	80 301,38
Produits constatés d'avance	-132 691,78	-132 691,78	-95 820,79	-95 820,79
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**-10 097,83**	**-10 097,83**	**-15 519,41**	**-15 519,41**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**335 853 176,87**		**328 748 482,71**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**465 661 757,64**		**433 724 156,08**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**59 389 393,17**			**59 389 393,17**
Prime d'émission ou de fusion	72 244 495,49			72 244 495,49
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-12 855 102,32			-12 855 102,32
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-15 893 960,93**		**2 287 378,27**	**-13 606 582,66**
Écarts de réévaluation	-15 893 960,93		2 287 378,27	-13 606 582,66
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**19 117 925,57**		**-2 981 410,66**	**16 136 514,91**
RÉSERVES	**59 097,71**			**59 097,71**
REPORT À NOUVEAU	**6 828 767,18**	**2 013 310,01**	**3 656 695,04**	**12 498 772,23**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**2 013 310,01**	**-2 013 310,01**	**4 142 031,51**	**4 142 031,51**
Résultat de l'exercice	19 387 144,01	-19 387 144,01	21 515 865,51	21 515 865,51
Acomptes sur distribution	-17 373 834,00	17 373 834,00	-17 373 834,00	-17 373 834,00
TOTAL GÉNÉRAL	**328 748 482,71**		**7 104 694,16**	**335 853 176,87**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2017	Au 31 décembre 2016
PRODUITS IMMOBILIERS	**35 583 639,18**	**36 556 479,26**
LOYERS	**27 803 280,64**	**27 438 133,75**
PRODUITS ANNEXES	**652 868,98**	**1 012 476,86**
Produits annexes	546 031,65	1 002 333,83
Autres produits de gestion courante	106 837,33	10 143,03
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**796 135,51**	**1 591 562,04**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	351 582,00	1 187 798,61
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	444 553,51	403 763,43
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**2 847 870,11**	**2 782 379,26**
Primes d'assurance	69 164,78	77 693,74
Taxes foncières	2 187 296,55	2 140 526,47
Taxes sur les bureaux	591 408,78	564 159,05
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**3 483 483,94**	**3 731 927,35**
Taxes locatives	542 294,03	508 381,35
Charges locatives	2 941 189,91	3 223 546,00
CHARGES IMMOBILIÈRES	**9 727 990,95**	**13 323 036,05**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**6 331 354,05**	**6 514 306,61**
Primes d'assurance	69 164,78	77 693,74
Taxes foncières	2 187 296,55	2 140 526,47
Taxes sur les bureaux	591 408,78	564 159,05
Taxes locatives	542 294,03	508 381,35
Charges locatives	2 941 189,91	3 223 546,00
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**1 110 931,50**	**243 305,66**
Entretiens, réparations	979 371,18	116 926,52
Travaux refacturables	131 560,32	126 379,14
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		**1 187 798,61**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTERIEURS	**817 632,87**	**690 706,16**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	793 825,22	666 034,09
Primes d'assurance	23 807,65	24 672,07
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	**405 091,82**	**476 568,09**
Commissions et honoraires	349 639,59	361 875,98
Frais de contentieux	55 452,23	114 692,11
Publicité, insertions		
Diverses autres charges immobilières		
IMPOTS ET TAXES	685 389,11	736 139,76
Impôts fonciers	449 960,86	496 079,72
Taxes locatives	69 091,59	100 452,97
Taxes sur les bureaux	127 649,87	135 371,69
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	38 686,79	4 235,38
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**65 284,63**	**2 259 097,36**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**312 306,97**	**1 215 113,80**
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		517 072,44
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	312 306,97	698 041,36
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses		
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**25 855 648,23**	**23 233 443,21**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2017	Au 31 décembre 2016
PRODUITS D'EXPLOITATION	**554 299,30**	**126 770,15**
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	9 439,00	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	544 860,30	126 770,15
CHARGES D'EXPLOITATION	**3 968 823,59**	**3 430 861,40**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**3 141 831,47**	**2 772 536,06**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**474 183,81**	**321 967,67**
Services exterieurs	**148 184,93**	**106 128,72**
Honoraires	72 489,80	96 411,10
Frais d'actes	629,43	5 044,16
Services bancaires	70 728,46	383,72
Cotisations et contributions	4 337,24	4 289,74
Impots et taxes	**325 998,88**	**215 838,95**
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	325 998,88	215 350,00
TVA non récupérable		488,95
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**158 357,22**	**336 357,67**
Frais de tenue de conseils et assemblées	51 440,22	50 411,88
Pertes sur créances irrécouvrables	106 908,96	245 357,49
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	8,04	40 588,30
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**194 451,09**	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	194 451,09	
Dotations aux provisions pour risques et charges		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-3 414 524,29**	**-3 304 091,25**
PRODUITS FINANCIERS	**1 869,93**	**484,14**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 869,93	484,14
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	**974 749,80**	**646 374,42**
Charges d'intérêts des emprunts	974 749,80	646 374,42
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-972 879,87**	**-645 890,28**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**47 621,44**	**103 682,33**
Produits exceptionnels	47 621,44	103 682,33
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**47 621,44**	**103 682,33**
TOTAL DES PRODUITS	**36 187 429,85**	**36 787 415,88**
TOTAL DES CHARGES	**14 671 564,34**	**17 400 271,87**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**21 515 865,51**	**19 387 144,01**

Rue Galliéni - Boulogne (92)

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

INVESTISSEMENTS

En date du 14 juin 2017, la SCPI a fait l'acquisition de bureaux situés 4 rue de Longchamp et de parkings situés 17 et 25 rue de Chaillot à Paris pour 12 060 000 EUROS.
Elle a également acquis en date du 15 juin 2017, 96 200 actions de la SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 pour un montant de 9 999 990 euros représentant 14,36 % du capital social de cette dernière.

FINANCEMENT

La société avait contraté un prêt bancaire de 19 630 000 euros assorti d'un contrat de swap auprès de BNP Paribas le 18 octobre 2012 qu' elle a remboursé par anticipation le 18 avril 2017 moyennant le paiement d'une soulte de 575 800 euros.
Afin de faire face à ce remboursement anticipé et afin de financer les investissements précités, la société a contracté un emprunt en date du 18 avril 2017, avec un remboursement in fine d'un montant de 38 937 455 euros auprès du Crédit Lyonnais.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.
L'application du nouveau réglement ANC constitue un changement de méthode comptable.
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.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

A compter du 1er janvier 2017, la société de gestion a décidé de ne plus pratiquer d'amortissements sur les agencements des actifs.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.
En 2017, 81 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 19 % d'une expertise sur visite.

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

A compter du 1er janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau Plan Comptable 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."

Par ailleurs, 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.

Conformément à l'article du 170-2 du nouveau règlement, le stock de PGR s'élevait à 4 251 205,54 € au 31/12/2016, il a été affecté en report à nouveau à l'ouverture de l'exercice 2017.

Le stock de PGE à l'ouverture au 1er janvier 2017 s'élevait à 594 510,50 euros.

IMPACT DU CHANGEMENT DE MÉTHODE SUR LE REPORT A NOUVEAU (en €)

Solde Initial *	Suppression PGR	Application PGE	Solde final
8 842 077,19	4 251 205,54	-594 510,50	12 498 772,23

** après affectation du résultat*

COMPARABILITÉ DU CHANGEMENT DE MÉTHODE SUR LE POSTE GROS ENTRETIENS DE L'ETAT DU PATRIMOINE (en €)

Solde PGR 31/12/2016	Application PGE au 31/12/2016	PGE au 31/12/2017
4 251 205,54	594 510,50	308 213,13

COMPARABILITÉ DU CHANGEMENT DE MÉTHODE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

- le poste Travaux de gros entretiens d'un montant de 1 187 798,61 € au 31/12/2016 correspond aux Grosses Réparations ;
- le poste Dotations aux provisions pour gros entretiens d'un montant de 2 259 097,36 € au 31/12/2016 correspond aux Dotations pour grosses réparations ;
- le poste Reprises sur provisions pour gros entretiens d'un montant de 1 187 798,61 € au 31/12/2016 correspond aux Reprises sur provisions pour grosses réparations.

Les différences de méthodes entre PGR et PGE ne nous ont pas permis d'appliquer rétrospectivement la PGE sur les postes du compte de résultat de l'exercice 2016 et de présenter une comparabilité de ces postes.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :
La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 8,50 % hors taxes au maximum (soit 10,20 % au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2017).

Le taux appliqué en 2017 est de 8,50 %.

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	348 608 259,26	12 824 394,10		15 648 306,68	345 784 346,68
Frais d'acquisitions	2 751 921,95	899 185,90			3 651 107,85
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	**351 360 181,21**	**13 723 580,00**	**0,00**	**15 648 306,68**	**349 435 454,53**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	3 038 649,04			19 838,87	3 018 810,17
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	**348 321 532,17**	**13 723 580,00**	**0,00**	**15 628 467,81**	**346 416 644,36**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV		9 999 990,00			9 999 990,00
Société civile immobilière					
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV					
TOTAL	**0,00**	**9 999 990,00**	**0,00**	**0,00**	**9 999 990,00**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées					
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**348 321 532,17**	**23 723 570,00**	**0,00**	**15 628 467,81**	**356 416 634,36**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	284 321 600,99	344 325 500,00	287 966 426,14	324 109 000,00
Commerces	50 552 241,47	106 399 000,00	51 099 682,40	100 689 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	20 034 880,60	19 108 000,00	20 034 880,60	17 998 000,00
Cliniques	5 114 503,96	6 300 000,00	5 114 503,96	6 250 000,00
Écart de réévaluation	-13 606 582,66		-15 893 960,93	
TOTAL	**346 416 644,36**	**476 132 500,00**	**348 321 532,17**	**449 046 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
Camping	9 999 990,00	9 784 502,00		
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces				
TOTAL	**9 999 990,00**	**9 784 502,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**356 416 634,36**	**485 917 002,00**	**348 321 532,17**	**449 046 000,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2016	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Provision 2017
Dépenses prévisionnelles sur 2017	351 582,00				351 582,00	
Dépenses prévisionnelles sur 2018	188 298,50		47 074,63			235 373,13
Dépenses prévisionnelles sur 2019	54 630,00		18 210,00			72 840,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
TOTAL GÉNÉRAL	**594 510,50**	**0,00**	**65 284,63**	**0,00**	**351 582,00**	**308 213,13**

Le stock initial de PGE de 594 510,50 € a été constitué par prélèvement sur le report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

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

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (96 200 actions)			
	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	9 419 384,77		
Dettes		-208 006,85		
Autres actifs		6 007,50		
Disponibilités	121 713,15	567 116,58		
Autres passifs				
TOTAL	**9 999 990,00**	**9 784 502,00**	**0,00**	**0,00**
Compte Courant				
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**9 999 990,00**	**9 784 502,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	9 999 990,00	9 784 502,00	66 032 521,05	2 099 899,69	68 132 420,74	14,36 %
TOTAL	**9 999 990,00**	**9 784 502,00**	**66 032 521,05**	**2 099 899,69**	**68 132 420,74**	

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

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Fonds de roulement syndics	277 888,39	284 143,01
TOTAL	**277 888,39**	**284 143,01**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Emprunts contractés par la SCPI	39 019 656,28	15 715 327,38
Dépôts de garantis versés	5 257 641,85	5 121 168,17
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	**44 277 298,13**	**20 836 495,55**

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	

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 31/12/2017
556-559 avenue Willy Brandt - LILLE	LCL - 84 mois	18/04/17	15/04/24	1,00 %	15 964 155,00	15 964 155,00	15 964 155,00
4 rue Long-champs - PARIS	LCL - 84 mois	18/04/17	15/04/24	1,00 %	12 973 300,00	12 973 300,00	12 973 300,00
SPPICAV PAPF1	LCL - 84 mois	18/04/17	15/04/24	1,00 %	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
TOTAL							**38 937 455,00**
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS							**82 201,28**
TOTAL GÉNÉRAL							**39 019 656,28**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts " in fine"	82 201,28	0,00	38 937 455,00	39 019 656,28
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	**82 201,28**	**0,00**	**38 937 455,00**	**39 019 656,28**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2017
Appels de charges syndics et ADB	6 983 505,90
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	536 404,77
Débiteurs divers	0,00
Créances fiscales	916 763,08
Quote-part Indivisaire à recevoir	1 361 077,66
Charges avancées sur sinistres	10 930,24
Charges avancées en attente de remboursement	66 743,67
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
TOTAL	**9 875 425,32**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2017
Acomptes sur charges refacturées	6 983 505,90
Fournisseurs d'immobilisations	69 701,22
Dettes fiscales	572 374,80
Quote-part Indivisaire à reverser	563 778,41
Locataires créditeurs	5 349 667,87
Associés / Dividendes à payer	6 226 950,81
Dépôts de garantie des locataires sortis	90 924,45
Compte d'attente marché des parts	545 484,95
Créditeurs divers	508 558,61
TOTAL	**20 910 947,02**

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 2016	**257 233 950,00**
Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**257 233 950,00**

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	**72 244 495,49**
Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**72 244 495,49**

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	**12 855 102,32**
Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**12 855 102,32**

ÉCART DE RÉEVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	**15 893 960,93**
Mouvements de l'exercice	-2 287 378,27
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**13 606 582,66**

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 CONTRÔLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	**19 117 925,57**
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	**202 221,50**
Tour Arago - 5-7, rue Bellini -92800 PUTEAUX	17 601,53
ZAC DES GRANGES GALLAND - 37200 TOURS-SAINT-AVERTIN	-292 583,33
Parc Montaigne - Avenue Henri Poincare - 78330 FONTENAY-LE-FLEURY	-870,33
47, rue d'Enghien - 75010 PARIS	1 773 742,06
Le Berthelot - ZAC des Bocquets - 76230 BOIS-GUILLAUME	-253 393,33
ZAC de Compans Caffarelli - Place Alphonse Jourdain - 31000 TOULOUSE	459 989,75
Parc d'Activités Technologiques de la Vatine - 26 rue Raymond Aron - 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	-100 053,95
54 à 60, rue du Grand Faubourg et 2 à 4, rue du 4 juillet - 28000 CHARTRES	-51 868,29
Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef - Rue Bailey - 14000 CAEN	63 458,83
41 à 45, rue des Chantiers - 78000 VERSAILLES	-211 145,73
Place des Frères Montgolfier - 78280 GUYANCOURT	-1 656 756,94
9-11, avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	481 624,83
Centre Commercial Vallon Suisse - 132, rue de Lausanne - 76000 ROUEN	-27 523,60
SOUS-TOTAL DES REMPLACEMENTS OU RENOUVELLEMENTS D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS	**-653 462,16**
Remplacements ou renouvellements de la période	-653 462,16
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	**-2 530 170,00**
Distribution + value - 1,5 € par part	-2 530 170,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**16 136 514,91**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Bénéfice net 2016	19 387 144,01
Report à nouveau 2015	6 828 767,18
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**26 215 911,19**
Dividende versé	-17 373 834,00
REPORT À NOUVEAU 2016	**8 842 077,19**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	1 863,27	18 153,46
Conseil de surveillance, remboursement de frais	6 361,30	5 615,01
Conseil de surveillance, assurance	2 715,65	543,41
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	103 592,19	224 765,18
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	3 316,77	20 592,31
Autres charges de gestion courante	8,04	26 188,30
TOTAL	**158 357,22**	**336 357,67**

La différence de présentation des diverses charges d'exploitation entre le tableau ci-dessus et le Compte de Résultat est justifiée par le reclassement correctif des Jetons de présence et des frais d'assemblée générale 2016.

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits annexes		
Indermnités de résiliation	139 743,14	72 582,25
Indemnités d'occupation	233 309,68	151 631,27
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	-48 662,25	464 283,35
Travaux refacturés	131 560,32	126 379,14
Contribution additionelle	2 043,14	1 930,39
Indemnités assurances	0,00	0,00
Indemnités diverses	28 120,95	186 851,56
Indemnités de déspécialisation	60 000,00	0,00
Intérêts de retard locataires	-83,33	-1 324,13
Autres produits de gestion courante	106 837,33	10 143,03
TOTAL	**652 868,98**	**1 012 476,86**

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
TOTAL	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Commission arbitrage sur les cessions d'immeubles	464 271,13	101 935,68
Frais divers sur cessions d'immeubles	80 589,17	24 834,47
TOTAL	**544 860,30**	**126 770,15**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	0,00	479,94
Produits financiers divers	1 869,93	4,20
TOTAL	**1 869,93**	**484,14**
Charges financières		
Charges financières diverses	0,00	0,00
Intérêts sur emprunt	974 749,80	646 374,42
TOTAL	**974 749,80**	**646 374,42**
RÉSULTAT FINANCIER	**-972 879,87**	**-645 890,28**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		103 679,85
Dégrèvements de taxes foncières reçus	47 620,00	0,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	1,44	2,48
TOTAL	**47 621,44**	**103 682,33**
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses		
TOTAL	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**47 621,44**	**103 682,33**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNPP REIM France	
Commissions d'arbitrage	464 271,13
Commissions de souscription	0,00
Commissions de gestion	2 677 560,34
Tiers : SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	0,00
Nominal de l'avance en compte-courant	0,00
Intérêts versés / reçus	0,00
Souscriptions versées	9 999 990,00

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	265 337,77
Créances locataires et comptes rattachés	552 319,30
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Créances fiscales	1 410,04
TOTAL	**819 067,11**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	520 664,62
Locataires avoirs à établir	193 247,01
Dettes fiscales	28 300,47
Intérêts courus sur emprunts	82 201,28
Autres charges à payer (taxe foncière indivisaire)	33 124,00
TOTAL	**857 537,38**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2017
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 391 241,18	312 306,97	103 592,19	340 961,32	1 258 994,64
Dépréciation des créances diverses	9 439,00	194 451,09	*0,00*	9 439,00	194 451,09
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**1 400 680,18**	**506 758,06**	**103 592,19**	**350 400,32**	**1 453 445,73**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Promesses d'achats	0,00
Hypothèques	
Un privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence en faveur du Crédit Lyonnais à hauteur de trente huit millions neuf cent trente sept mille quatre cent cinquante cinq euros (38 937 455 €) en principal, majoré des intérêts pour mémoire et de 10 % au titre des commissions, frais et accessoires.	
Cession des créances	
Cession Dailly de garantie relatif aux emprunts de la LCL, notifiable à tout moment de la totalité des créances résultant des baux commerciaux présents et à venir signés avec les locataires sur les biens sis Zac Centre International d'Affaires des Gares, 556-594 avenue Willy Brandt 59000 LILLE et 4 rue de Longchamps 75016 PARIS	
Covenants bancaires	
La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :	
• LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25 %	
• ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10 %	
• Patrimoine : > 350 millions d'euros	

Engagements reçus	
Promesses de ventes	
Tour Mercure - Avenue Albert 1er Dijon 21	370 000,00
Cautions	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant au 31/12/2017.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition [1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/00	917	2 103 796		88 738	2 192 535		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/00	246	716 510			716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/00	1 141	3 811 225		927	3 812 153		
75008 PARIS 39, rue du Général Foy	01/01/00	283	838 470			838 470		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht **42,5 % en indivision**	01/01/00	458	3 117 800			3 117 800		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/88	1 441	9 345 887			9 345 887		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/00	922	1 372 041		109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/00	1 652	2 210 511		1 348	2 211 859		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor **27,5 % en indivision**	30/09/05 15/09/15	3 168	9 427 715 13 573 526	159 061		23 160 302		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/00	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/00	556	1 402 531			1 402 531		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/00	503	1 539 735			1 539 735		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée **50 % en indivision**	27/12/01	1 580	8 746 762		422 926	9 169 689		
75016 PARIS 4 rue de Longchamps Acquisition sur 2017	12/06/17	1 172	12 060 000	899 186		12 959 186		
75017 PARIS 9, rue Descombes	01/01/00	1 624	2 286 735		18 641	2 305 376		
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/00	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/00	350	881 155			881 155		
75004 PARIS 28, boulevard de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann (vente partielle 2013)	27/01/12	235	1 344 398			1 344 398		
75010 PARIS (vendu en 2017) 47, rue d'Enghien **25 % en indivision**	27/01/12							
75012 PARIS 11-15 Rue Erard	27/01/12	329	1 110 000			1 110 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
75012 PARIS 47, boulevard Diderot **33 % en indivision**	27/01/12	668	4 290 000		127 385	4 417 385		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/12	95	520 000			520 000		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/12	487	2 181 513		775 127	2 956 639		
TOTAL BUREAUX PARIS		**19 547**	**89 168 464**	**1 058 247**	**1 544 208**	**91 770 919**	**123 239 000**	**142 975 000**
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
77420 CHAMPS-SUR-MARNE Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/2000	1 176	670 776			670 776		
78000 VERSAILLES (vendu en 2017) 41 à 45, rue des Chantiers	20/07/1988							
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Parc d'Activités du Bel Air 25 et 27, boulevard du Bel Air 2 et 4, rue de Temera	01/01/2000	1 156	1 201 298		446	1 201 744		
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe	01/01/2000	1 272	1 615 960		168 235	1 784 195		
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart	22/12/1987 01/01/2000	2 378	4 054 122		168 469	4 222 592		
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	2 025	2 103 796		44 238	2 148 034		
92000 NANTERRE Avenue Frédéric et Irène Joliot Curie	01/01/2000	928	1 247 922			1 247 922		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	650	1 082 388		100 825	1 183 213		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/2000	480	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	12/02/1987	2 964	14 592 482		47 043	14 639 525		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/2000	3 800	1 676 939			1 676 939		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/1988	697	2 298 177		1 764	2 299 941		
92800 LA DÉFENSE Tour Franklin **77 % en indivision**	30/09/2004	2 647	10 010 000		516 577	10 526 577		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13 Quai de Dion Bouton	01/01/2000	1 725	3 466 073		96 927	3 563 001		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) - ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la-Vallée	01/01/2000	756	487 837			487 837		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	02/12/2007	2 545	6 170 000	61 700	193 790	6 425 490		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole 58, rue Roger Salengro	01/01/2000	1 692	1 687 431			1 687 431		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS (vendu en 2017) 9-11, avenue du Val-de-Fontenay	01/01/2000							
94220 CHARENTON Place des Marseillais **42,5 % en indivision**	20/05/2003	1 831	5 382 200			5 382 200		
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/2007	7 170	24 000 000	1 917 035	152 074	26 069 109		
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreloup	27/01/2012	1 589	1 990 000			1 990 000		
78280 GUYANCOURT (vendu en 2017) Place des Frères Montgolfier **33 % en indivision**	27/01/2012							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	560 000			560 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000			900 000		
92400 COURBEVOIE 14-16, rue Molière	27/01/2012	378	795 000			795 000		
92800 PUTEAUX La Défense Tour Franklin 20ème étage 100, terrasse Boieldieu **25 % en indivision**	27/01/2012	581	2 712 500			2 712 500		
93100 MONTREUIL Proxima II 96/100 et 102 rue de Paris **20 % en indivision**	27/01/2012	837	3 534 000			3 534 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		**39 787**	**93 001 147**	**1 978 735**	**1 490 387**	**96 470 269**	**103 055 000**	**99 040 500**
BUREAUX PROVINCE								
14000 CAEN (vendu en 2017) Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef - Rue Bailey	01/01/2000							
14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons	02/07/1987	1 829	1 342 771			1 342 771		
21000 DIJON Le Mercure 13, avenue Albert 1er	01/01/2000	1 499	990 919			990 919		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition [1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2016	2017
28000 CHARTRES (vendu en 2017) 54 à 60, rue du Grand Faubourg et 2 à 4, rue du 4 juillet	01/01/2000							
31000 TOULOUSE (vendu en 2017) ZAC de Compans Caffarelli Place Alphonse Jourdain	03/07/1987							
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		
34100 MONTPELLIER Miniparc II - Parc Euromédecine ZOLAD - Rue de la Croix Verte	09/08/1988	752	860 194			860 194		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/2000	1 114	1 332 448			1 332 448		
59110 La Madeleine 40, allée Vauban	19/11/2014	4 652	9 100 000	2 275		9 102 275		
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/1994	1 467	1 875 123		38 106	1 913 229		
69003 LYON 3, Cours Albert Thomas	08/01/1988	2 737	3 779 967		156 590	3 936 557		
69009 LYON 52, Quai Paul Sedallian **65 % en indivision**	16/06/2011	8 940	29 027 700	1 235		29 028 935		
76130 MONT-SAINT-AIGNAN (vendu en 2017) Parc d'Activités Technologiques de la Vatine - 26, rue Raymond Aron	23/09/1988							
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux	06/12/1994	664	704 684			704 684		
37200 TOURS-SAINT-AVERTIN (vendu en 2017) ZAC des Granges Galland	27/01/2012							
44000 NANTES Le Nebraska Parc de l'Eraudière 2, rue du Château de l'Eraud	27/01/2012	1 334	1 300 000			1 300 000		
45000 ORLEANS 19, avenue des Droits de l'Homme	27/01/2012	790	980 000			980 000		
57000 METZ Technopole Metz 2000 rue Thomas Edison	27/01/2012	773	500 000			500 000		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2 et 3ème étage) 3, quai Kléber (immeuble vendu partiellement en 2011)	27/01/2012	1 056	787 981			787 981		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	548	1 100 000			1 100 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition [1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
69760 LIMONEST Lieudit "Le bois des Côtes" 304, route Nationale 6 **50 % en indivision**	27/01/2012	2 230	4 755 000		2 566	4 757 566		
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo	27/01/2012	542	470 000			470 000		
76230 BOIS-GUILLAUME (vendu en 2017) Le Berthelot ZAC des Bocquets	27/01/2012							
59000 LILLE 556-559, avenue Willy Brandt	18/10/2012	8 558	33 496 000	528 831		34 024 831		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		**41 486**	**95 272 032**	**532 341**	**276 039**	**96 080 413**	**97 815 000**	**102 310 000**
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	685	1 372 041		211 932	1 583 973		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	207	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	585	507 655			507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	232	1 237 886			1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	308	653 614			653 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	444	1 070 192			1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	730	1 097 633			1 097 633		
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	313	747 000			747 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	74	378 074			378 074		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	75	167 694			167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	80	379 598			379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	141	368 927			368 927		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	285	1 925 000			1 925 000		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne **47 % en indivision**	27/01/2012	30	987 000			987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré **50 % en indivision**	27/01/2012	196	3 600 000			3 600 000		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/2012	876	2 700 000			2 700 000		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard **40 % en indivision**	27/01/2012	267	1 280 000			1 280 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition [1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo **50 % en indivision**	27/01/2012	191	2 700 000			2 700 000		
TOTAL COMMERCES PARIS		**5 939**	**21 890 349**		**211 932**	**22 102 281**	**46 736 000**	**50 229 000**
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
92800 PUTEAUX (vendu en 2017) Tour Arago 5-7, rue Bellini	27/01/2012							
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/2000	41	83 847			83 847		
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	117	347 584			347 584		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 109	3 500 000			3 500 000		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		**2 267**	**3 931 431**			**3 931 431**	**6 630 000**	**6 700 000**
COMMERCES PROVINCE								
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 350	1 372 041			1 372 041		
27000 EVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	131	137 204			137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	616	399 416			399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	145	144 827			144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	1 210	1 524 490			1 524 490		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	100	160 071			160 071		
33000 BORDEAUX 1, Cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	205	553 390			553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	185	135 680			135 680		
45000 ORLEANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	359	457 347			457 347		
45000 ORLEANS 8, place du Martroi	01/01/2000	1 121	437 529			437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	85	88 420			88 420		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	355	1 096 108			1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	78	201 233			201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	451	844 568			844 568		
54000 NANCY 40, rue Saint-Jean	01/01/2000	110	176 841			176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	328	121 959			121 959		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition [1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	220	137 204			137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Bâtiment A	01/01/2000	3 213	1 547 289			1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	292	251 541			251 541		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solférino	01/01/2000	155	131 106			131 106		
64000 LESCAR près de Pau ZAC de Monhauba Route de Bayonne	30/05/1988	1 018	716 510			716 510		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	696	1 646 449			1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	165	289 653			289 653		
76000 ROUEN (vendu en 2017) Centre Commercial Vallon Suisse 132, rue de Lausanne	01/01/2000							
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/2000	840	609 796			609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	953	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	120	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	2 332	4 421 022			4 421 022		
38080 L'ISLE D'ABEAU ZAC de Saint-Hubert Centre commercial régional	27/01/2012	793	4 200 000			4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, Faubourg Bannier	27/01/2012	2 811	1 700 000			1 700 000		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		**20 438**	**24 518 530**			**24 518 530**	**47 323 000**	**49 470 000**
ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE								
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/2000	1 615	503 082			503 082		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/2008 31/12/2009	9 609	7 363 473	76 135		7 439 608		
95140 GARGES-LES-GONESSE 6-12, boulevard de la Muette **50 % en indivision**	27/01/2012	764	347 500			347 500		
TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE		**11 988**	**8 214 055**	**76 135**		**8 290 189**	**7 280 000**	**7 300 000**
ENTREPÔTS PROVINCE								
13400 AUBAGNE Zone Industrielle des Paluds	01/01/2000	2 204	533 572			533 572		
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470			838 470		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2016	Valeurs vénales 2017
74150 RUMILLY Zone Industrielle des Pérouses	22/12/2010	16 736	9 167 000	5 650		9 172 650		
TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE		**22 123**	**10 539 041**	**5 650**		**10 544 691**	**9 750 000**	**10 880 000**
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ZAC de Courtaboeuf **80 % en indivision**	27/01/2012	1 875	1 200 000			1 200 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE		**1 875**	**1 200 000**			**1 200 000**	**968 000**	**928 000**
RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES - RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 21, avenue Eugène Thomas **50 % en indivision**	03/04/1990	2 757	5 113 456		1 048	5 114 504		
TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE		**2 757**	**5 113 456**		**1 048**	**5 114 504**	**6 250 000**	**6 300 000**
ÉCART DE RÉÉVALUATION						**-13 606 583**		
TOTAL GÉNÉRAL		**168 206**	**352 848 505**	**3 651 108**	**3 523 614**	**346 416 644**	**449 046 000**	**476 132 500**
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		**167 035**	**340 788 505**	**2 751 922**	**3 523 614**	**333 457 458**	**435 326 000**	**463 432 500**
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES								
HÔTELLERIE DE PLEIN AIR PROVINCE								
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 • Côte de Nacre – St Aubin sur Mer (14) – 17, rue du Général Moulton • Douce Quiétude – St Raphael (83) – 3435, bd Jacques Baudino • Le Col Vert – Vieille Saint Girons (40) – 1548 Route de l'Etang • Plein Air des Chênes – Clapiers (34) – Avenue Georges Frêche • Hervé Vagues – Vendres Plage (34) – Chemin des Montilles **14,36 % en indivision de 645 836 m²**	15/06/2017	92 751	9 999 990			9 999 990		
TOTAL HÔTELLERIE DE PLEIN AIR PROVINCE		**92 751**	**9 999 990**			**9 999 990**		**9 784 502**
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES		**92 751**	**9 999 990**			**9 999 990**		**9 784 502**

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

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 métrés existants

L'ORDRE DU JOUR ET LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2018

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Affectation du résultat ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2017 ;
- Autorisation de contracter des emprunts ;
- Autorisation de contracter des emprunts relais ;
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance ;
- Constatation du montant des frais de déplacement ;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités ;

RÉSOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 20 des statuts relatifs aux assemblées générales pour prévoir le vote électronique.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2017.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2017	21 515 865,51 €
Majoré du report à nouveau	12 498 772,23 €
Résultat distribuable	**34 014 637,74 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2017	**17 373 834,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**16 640 803,74 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 10,30 euros.

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

Jouissance	1er trim 2017	2ème trim 2017	3ème trim 2017	4ème trim 2017
Pour un trimestre entier	2,95 €	1,45 €	2,95 €	2,95 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte «plus ou moins-values sur cession d'immeubles» à hauteur de 2 530 170,00 € soit 1,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2017 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier conformément à l'article 11 des statuts.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017 :

- valeur comptable 335 853 176,87 €
  soit 199,11 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017 :

- valeur de réalisation 465 661 757,64 €
  soit 276,07 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017 :

- valeur de reconstitution 554 030 014,65 €
  soit 328,45 € par part

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminué de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. 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 2018

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 2 715,65 € pour l'exercice 2017.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 6 361,30 € pour l'année 2017.

Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :
Il y a cette année 18 candidatures pour 5 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 pouvoir.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur François FERRUS ;
- SPIRICA ;
- Monsieur Phlippe BIANCHI ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Marc CHAPOUTHIER ;
- Monsieur Jean-Yves DAVID ;
- Monsieur Xavier DECROCQ ;
- Monsieur Bernard DERAMOUDT ;
- Monsieur Christian DESMAREST ;
- Monsieur Jean-Marc ETIENNE ;
- Monsieur Olivier GIORGETTA ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- Monsieur Alain POUCH ;
- Monsieur George PUPIER ;
- Madame Marie-France VUILLIER ;
- SACRA ;
- SCI REGAH.

Ce candidat est élu pour une durée maximum de trois années. Son mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2020.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 ASSEMBLEES GENERALES des Statuts pour prévoir le vote électronique, en ajoutant deux phrases supplémentaires à la fin de l'article, comme suit :

ARTICLE 20
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Le reste de l'article est inchangé.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - FRANCE INVESTIPIERRE

14ÈME RÉSOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR – 18 CANDIDATS

Prénom - Nom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Jean-Luc BRONSART (*)	• Investisseur immobilier, bailleur privé, associé-fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. • Président du Conseil de Surveillance de la SCPI "Epargne Foncière".	63	555
François FERRUS (*)	• Conseiller d'entreprise - Ancien membre du Cabinet du Premier Ministre. Ancien conseiller régional d'Ile-de-France (Vice-Président de la Commission du Développement Economique et de l'Emploi). • Membre du Conseil de Surveillance de Soprorente et d' Accimmo Pierre.	76	2 947
SPIRICA (*)	• Société Anonyme ayant pour objet les opérations entrant dans le cadre de la capitalisation de l'assurance-vie et éventuellement de la réassurance, représentée par M. Collignon (63 ans) (M. Collignon, au sein du groupe Crédit Agricole Assurance, est directeur général. de Spirica, de UAF LIFE Patrimoine et Président de ISR Courtage).		85 070
Philippe BIANCHI	• 2003/2011 : Directeur Général Représentation française d'une organisation européenne & expert près la Commission Européenne. • Depuis 2012 : Retraité - Dirigeant d'un Cabinet de conseil - Bailleur privé - Gestionnaire de patrimoine Immobilier familial. • Membre du Comité Consultatif de AFER (Ass Franç Epargne & Retraite). • Membre du Conseil de Surveillance de ACCIMMO PIERRE/BNP.	67	155
Claude BOULAND	• Viticulteur en touraine depuis 1994. • Membre du Conseil de Surveillance d'Accès Valeur Pierre et Edissimmo.	66	368
Marc CHAPOUTHIER	• Gérant de la société Envirironnement-Dechets (gestion des déchets et recyclage). • Membre du Conseil de Surveillance de SABETON (immobilier et agroalimentaire), cotée à Euronext et du Conseil d'Administration de la Caisse d'Allocation Familiale de Moselle.	60	217
Jean-Yves DAVID	• Investisseur privé. • Membre du Conseil de Surveillance de plusieurs SCPI.	61	291

Prénom - Nom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Xavier DECROCQ	• Expert-comptable. • Conseil en entreprise. • Membre du Conseil de Surveillance de 3 SCPI.	55	105
Bernard DERAMOUDT	• Retraité. • Ancien Cadre Bancaire, en charge de l'application des dispositions réglementaires et d'élaboration de règlements et procédures. • Membre du collège d'expert sur la pertinence des modèles bâlois. Diplômé en sciences économiques et droit.	68	154
Christian DESMAREST	• Ingénieur en entreprise de construction électrique. • Gestionnaire d'un portefeuille de SCPI depuis plus de 25 ans. • Membre d'un conseil de surveillance d'une autre SCPI. • Membre d'un conseil de surveillance d'un OPCVM.	57	160
Jean-Marc ETIENNE	• Dirigeant d'entreprise industrielle.	61	200
Olivier GIORGETTA	• Conseiller en gestion de patrimoine indépendant en charge de commercialiser des SCPI auprès des épargnants depuis plus de 25 ans. • Membre d'autres conseils de surveillance.	56	100
Christian LEFEVRE	• Responsable de centre de banque privée (Gestion patrimoniale). • Ingénieur financier Cardif Assurances. • Investisseur et bailleur privé. Président d'un club de services. • Membre du Conseil de surveillance de France Investipierre de 2008 à 2013. • Membre des conseils de surveillance des SCPI Accimmo Pierre, Capital Habitat, Pierre Avenir 3.	67	155
Alain POUCH	• Pharmacien jusqu'au 31 juillet 2016. • Retraité depuis cette date.	67	330
George PUPIER	• Cadre supérieur société de services. • Gestion portefeuille de SCPI. • Membre de conseils de surveillance.	72	306
Marie-France VUILLIER	• Représentante de SCI PARISO au Conseil de Surveillance de France Investipierre, SCI Vice-Présidente de France Investipierre dont le mandat vient à échéance. • 1998 : associé de la SAS La Pierre d'Angle, SCI Pariso, la société Parisud, Vuillier investissement, sociétés familiales dans le sud de la France, dont l'activité principale est le développement immobilier professionnel. • Présidente de la SAS A bout de fil (commerce de mercerie - 2 boutiques et site internet).	49	360
SACRA – Société d'assurances de consolidation des retraites de l'assurance.	• SA représentée par M. Stève BAUMANN (40 ans), Président du Directoire. • M. Stève BAUMANN représente le gérant (SACRA) de la SCI SAKKARAH. • Membre du conseil de surveillance de la SCPI ACCES VALEUR PIERRE, ELYSEES PIERRE et LA FRANCAISE PIERRE.		17 000
SCI REGAH	• SCI représentée par M. Paul HAGER (58 ans), gérant de sociétés d'investissement familiales.		121

** membre du Conseil de Surveillance de FRANCE INVESTIPIERRE dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée et qui sollicite son renouvellement.*
*** à la date de l'Assemblée Générale.*

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

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

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

Depuis le 1er 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. Ces prélèvements à la source sont opérés en même temps que les prélèvements sociaux (pour 2017 le taux des prélèvements sociaux est de 15,5 %).

Pour les produits ayant la nature d'intérêt, le taux du prélèvement forfaitaire est de 24 %. Pour les dividendes issus des investissements dans des OPCI, ce taux du prélèvement est de 21 %.

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.

A compter du 1er 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 personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8 %.

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

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

A 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. A l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS
(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé **(prix acheteur)** est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE
(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions d'effectuent au prix de souscription, fixé par la Société de Gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.
Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES
DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondies tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Personnes chargées de l'information

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE
BNP Paribas REIM France
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1er juillet 2007)

Photo de couverture : Rue de Longchamps – Paris 16ème

Crédits photographiques : EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Libre Comme l'Art - Matthieu Meero - BNP Paribas REIM France - agencebisart.com - avril 2018

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change