

FRANCE INVESTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

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

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

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

LE DIRECTOIRE



Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué

*en charge des activités
Finance et Corporate*

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

Guillaume DELATTRE
Directeur Général Délégué

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Frédéric JANBON

Vice-président

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

Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

LA SCPI

FRANCE INVESTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.

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

Capital social : 257 233 950 euros.

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

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

Visa AMF : SCPI n° 20-11 en date du 5 juin 2020 - Note d'information mise à jour le 1^{er} janvier 2023.

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Patrick KONTZ
40600 - BISCARROSSE

Vice-président

- Marie-France VUILLIER
75003 - PARIS

Membres

- Véronique AKOUN
75017 - PARIS
- Jean-Luc BRONSART
44250 - SAINT-BREVIN-LES-PINS
- François FERRUS
75116 - PARIS
- Hubert MARTINIER
73000 - CHAMBERY
- Alexandra LAFON
64600 - ANGLET
- Xavier-François DECROQC
75016 - PARIS
- LZ OBSERVATOIRE, représentée par Christophe COUTURIER
75002 - PARIS
- SACRA, représentée par Stève BAUMANN
75009 - PARIS
- SPIRICA, représentée par Dominique RAMAMONJISOA
75015 - PARIS

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

KPMG SA
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

KPMG AUDIT FSI
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

LE DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS S.A.
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
185, avenue du Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE	9
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
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 2022	30
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2023	51
GLOSSAIRE	54

Avertissement

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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



Éditorial

Raphaël Serrat,
Fund Manager
de la SCPI France Investipierre



L'année 2022 a été marquée par de fortes tensions géopolitiques et macro-économiques. Le déclenchement de la guerre en Ukraine et le retour d'une inflation forte ont provoqué un coup de frein à la dynamique positive qui a suivi la fin de la pandémie de Covid-19. Les principales banques centrales dans le monde ont dû adapter leurs politiques monétaires et augmenter les taux directeurs, ce qui a entraîné une forte hausse des coûts de financement. Face à ces incertitudes croissantes, les volumes de transactions immobilières ont chuté et les taux de rendement à l'acquisition ont augmenté.

Dans ce contexte, votre SCPI France Investipierre a su démontrer sa résilience. Sa stratégie d'investissements diversifiés, en termes de types d'actifs immobiliers et de localisation, lui a permis d'enregistrer une hausse de la valeur de son patrimoine à périmètre constant. L'appréciation des bureaux, notamment situés à Paris intra-muros, a permis de compenser la baisse modérée des commerces et de la logistique. **Ces résultats valident la pertinence de la stratégie de France Investipierre.**

Par ailleurs, le marché secondaire a retrouvé un certain dynamisme et le prix de la part a progressé de 10,8 % depuis la fin de l'année 2021. Le niveau de distribution s'est établi à 13,00 euros par part, contre 12,71 euros par part en 2021, soit une augmentation de 2 %. Le report à nouveau a également augmenté avec 10,91 euros par part, soit 306 jours de distribution. En revanche, le taux d'occupation financier a été affecté par les départs de locataires importants, notamment sur l'immeuble situé au 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94) ou sur l'immeuble situé au 40, allée Vauban à La Madeleine (59). Ces congés ont eu un effet négatif sur les résultats de la SCPI et continueront d'affecter le résultat de l'année 2023.

Au cours des années à venir, nous poursuivons la politique de rationalisation et de renouvellement du patrimoine en procédant notamment à l'arbitrage de certains actifs vacants. Les immeubles du 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94) et Avant Seine à Puteaux (92) font d'ores et déjà l'objet d'une promesse de vente auprès de promoteurs. Nous poursuivons également notre gestion active des immeubles en réalisant des travaux qui permettront d'adapter le patrimoine aux nouvelles attentes des utilisateurs et aux exigences environnementales.

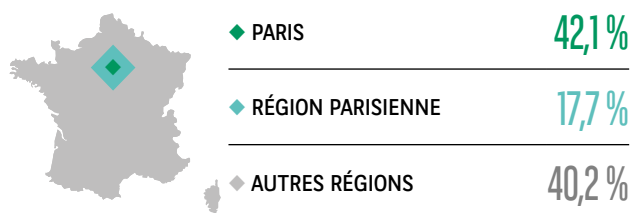


LA SCPI EN BREF






AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF*

 BUREAUX	61,3 %
 COMMERCES	22,1 %
 LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ	7,7 %
 HÔTELS, TOURISME, LOISIRS	7,5 %
 SANTÉ ET ÉDUCATION	1,4 %

* Sur la base des dernières valeurs vénales connues



INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE ¹	557,75	330,66 €
VALEUR DE RÉALISATION	522,29	309,64 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	621,29	368,33 €
LA DISTRIBUTION		
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE		10,74 €/part
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE		2,26 €/part
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité)		13,00 €/part
REPORT À NOUVEAU		10,91 €/part

PROFIL DE LA SCPI

€	CAPITAL STATUTAIRE	257 233 950 €
	NOMBRE DE PARTS	1 686 780
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 073
	NOMBRE D'IMMEUBLES ¹	102
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »	88,5 %
	NOMBRE DE LOCATAIRES	160
	LOYERS FACTURÉS ¹	28 893 M€

PERFORMANCE

	TAUX DE DISTRIBUTION ² (a)	4,67 %
	VARIATION VALEUR DE RÉALISATION 2022 VS VALEUR DE RÉALISATION 2021 (b)	+0,05 %
	RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)	4,73 %
	TRI 5 ANS	3,95 %
	TRI 10 ANS	6,50 %

¹ Données transparisées incluant les participations indirectes.

² Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

MARCHÉ DES PARTS



VOLUME DES ÉCHANGES

11 180 843 €

Sur la base du prix d'exécution vendeur



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

44 413



PRIX MOYEN NET VENDEUR

252 €



PRIX MOYEN ACHETEUR

276 €



CONFRONTATIONS

Hebdomadaires
Chaque jeudi à 12 h



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla KRIR
Directrice Développement
Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets
ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de Covid-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en

France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO₂ permettra d'éviter une catastrophe environnementale »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre¹.

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance

Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

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

¹ https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM.

GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 53 % des actifs de la SCPI France Investipierre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



42 %

de données de consommations d'énergie collectées



52 %

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



71 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



26 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la mobilité douce



13 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur du confort et du bien-être des utilisateurs



90 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



10 %

des actifs avec au moins une initiative pour améliorer l'engagement des locataires sur les thématiques ESG



15 %

des baux avec une annexe environnementale

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM et au niveau de France Investipierre

Au niveau de BNP Paribas REIM

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

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

Cependant, à l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale

au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a, toutefois, l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

Au niveau de France Investipierre

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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. Les loyers bénéficient de l'inflation, grâce au mécanisme de l'indexation annuelle des baux commerciaux. En revanche, la hausse des taux exerce une pression négative sur la valeur des actifs immobiliers.

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

27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Sur l'année complète, ce volume d'investissement est proche de celui de l'année 2021 (+0,7 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %). Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au deuxième trimestre (7,8 milliards d'euros) et troisième trimestre (8,3 milliards d'euros), seulement 6,2 milliards d'euros ont été investis au quatrième trimestre, soit 44 % de moins que la moyenne décennale (11 milliards d'euros). La remontée des taux d'intérêts, ayant durci les conditions de financement, a fortement participé au ralentissement de l'investissement en fin d'année 2022. Surtout, la hausse des taux directeurs a des effets potentiellement négatifs sur les taux de rendement immobiliers et sur les prix.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmente à fin 2022. Il progresse de 30 points de base pour les bureaux (3,0 %) et les commerces (3,5 %), et de 40 points de base pour la logistique (3,8 %). Après une hausse de près de 50 points de base entre 2019 et 2021, le taux de rendement « prime » de l'hôtellerie augmente de 20 à 30 points de base en 2022. Les actifs de santé affichent la plus faible hausse des taux de rendement « prime » (entre 0 et 5 points de base).

Cette situation inédite, caractérisée par une hausse des coûts de financement et une décompression des taux, a néanmoins des effets différents en fonction des types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, comme les SCPI, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

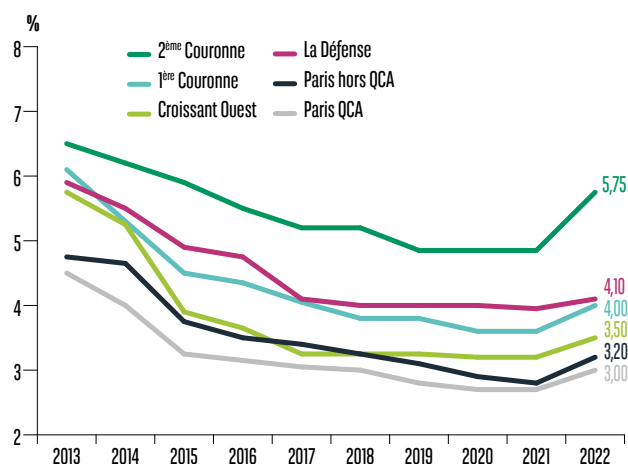
L'investissement en bureaux

Au cours de l'année 2022, 13,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureaux. Il s'agit d'un repli de 20 % par rapport à la moyenne décennale (17,4 milliards d'euros). En particulier, le quatrième trimestre a été particulièrement atone, avec seulement 3,4 milliards d'euros investis en bureaux, ce qui correspond à la plus faible performance trimestrielle depuis 2014. Ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 millions d'euros. La part du bureau dans l'investissement général recule, mais représente toutefois la moitié des montants investis en immobilier commercial.

Géographiquement, l'investissement de bureau reste concentré en Île-de-France (10,3 milliards d'euros en 2022 et 74,4 % du total français). Néanmoins, la part des régions est en progression constante : 25,6 % en 2022 contre 13,8 % en 2020. En régions, les marchés lyonnais, marseillais et lillois sont particulièrement dynamiques.

En Île-de-France, l'évolution des taux de rendement « prime » est hétérogène selon les secteurs. Si Paris résiste bien, les décompressions, correspondant à des baisses de prix, sont plus marquées en première couronne et deuxième couronne.

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



Source : BNP Paribas Real Estate.

L'investissement en commerces

Malgré un quatrième trimestre en forte réduction, avec 0,9 milliard d'euros investis en commerce (-54 % par rapport à un quatrième trimestre moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour cette classe d'actifs. En effet, avec au total 5,6 milliards d'euros investis en 2022, soit 15 % de plus que la moyenne décennale (4,8 milliards d'euros), les doutes post Covid-19 sur l'avenir du commerce semblent progressivement se dissiper. Cette performance s'appuie sur un nombre important d'opérations d'investissement supérieures à 100 millions d'euros, pour plus 2,8 milliards d'euros (50,1 % du total investi). Il faut souligner que la part des parcs d'activités commerciaux (retail park)



dans les volumes investis a significativement augmenté depuis 2020. Aujourd'hui, les retail park représentent près de 40 % des investissements en commerce en France (soit 2,1 milliards d'euros en 2022).

L'investissement en logistique

Le marché de l'investissement en entrepôts et locaux d'activités se maintient à un niveau élevé en 2022 (6,4 milliards d'euros), mais en retrait par rapport à celui de l'année 2021 (-7 %). Les principales opérations se sont concentrées aux deuxième et troisième trimestres. Si le volume investi au quatrième trimestre est honorable (1,2 milliard d'euros), il reste inférieur aux résultats observés depuis 2017 (1,9 milliard d'euros en moyenne). La proportion entre investissement dans les entrepôts (74 %) investissement dans les locaux d'activités (26 %) est conforme à la tendance décennale, après une année 2021 fortement marquée par l'investissement en entrepôts.

L'investissement en hôtellerie

Le secteur de l'hôtellerie, qui avait souffert de la pandémie de Covid-19, pendant laquelle les volumes et les prix avaient baissé, a très fortement repris en 2022. Les volumes investis sont en hausse de 83 %, pour atteindre 2,1 milliards d'euros, un niveau comparable à sa moyenne de long terme. Preuve supplémentaire de la résilience du secteur, le ralentissement global affiché par le marché de l'investissement au quatrième trimestre 2022 ne se vérifie pas pour le segment de l'hôtellerie, puisque les volumes investis se sont maintenus à des niveaux comparables au trimestre précédent.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 108 300 m² de bureaux pris à bail par des locataires en 2022, le marché locatif en Île-de-France est en hausse par rapport à 2021 (+10 %) et proche de sa moyenne décennale (-5 %).

Le créneau des grandes surfaces (supérieur à 5 000 m²) a été très dynamique avec 708 900 m² de surfaces prise à bail et 61 transactions (contre 56 en 2021). L'année 2022 signe également le retour des très grandes transactions (supérieures à 40 000 m²) avec deux locations emblématiques : l'immeuble Evolution dans le 13^{ème} arrondissement de Paris loué à l'Agence Française de Développement (46 955 m²) et le Campus Maxwell à Saint-Denis loué par le Ministère de l'Intérieur (46 000 m²).

Les petites et moyennes surfaces connaissent une belle dynamique et les surfaces louées sont en ligne avec leur moyenne décennale.

Paris intra-muros continue de surperformer en représentant 47 % de la demande placée en 2022, avec une dynamique forte, autant dans le Quartier Central des Affaires (QCA) que dans le reste de la capitale. La Défense et Neuilly/Levallois bénéficient également de l'attrait des locataires pour les zones les plus centrales.

La première couronne Nord connaît un bon volume de location grâce notamment à sept transactions supérieures à 5 000 m². Néanmoins, cette dynamique reste insuffisante pour réduire la vacance en raison de l'importance de l'offre disponible sur ce secteur. Enfin, les localisations plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, sont toujours en retrait par rapport à leur moyenne long terme, à l'instar des premières couronnes Sud et Est ou de la Péri-Défense.

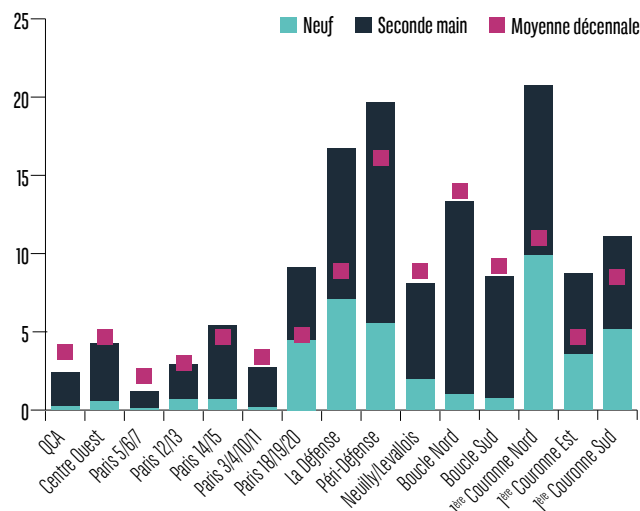
Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance est en hausse en 2022 et s'établit à 7,9 % à la fin de l'année. Cette augmentation de la vacance s'explique notamment par la livraison de plusieurs chantiers importants comme la Tour Hekla à La Défense (76 000 m²) ou encore l'immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois (49 000 m²).

L'offre de bureaux à un an continue également de progresser et atteint 6,0 millions de m² disponibles. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. L'offre est abondante en Péri-Défense et en première couronne. A l'inverse, Paris souffre d'un manque d'offres de bureaux, où les surfaces disponibles sont rares.

Les loyers « prime », ceux des meilleurs immeubles, sont toujours orientés à la hausse, notamment à Paris intra-muros où un nouveau loyer record a été établi à 1 000 €/m²/an. Le marché parisien a su profiter de sa centralité et des nombreux services que l'on peut y trouver pour attirer différents types de locataires. Paris, et notamment le Quartier Central des Affaires, séduit aussi bien les petites structures au fonctionnement agile, du type start-up, que des grands groupes souhaitant y implanter leur siège social. Le taux de vacance y est très faible : 3,0 % dans le quartier de l'Etoile et 2,4 % dans le quartier de l'Opéra.

Les loyers des bureaux neufs et dans les secteurs les plus recherchés de l'Île-de-France sont également en hausse. Les mesures d'accompagnement, qui prennent généralement la forme de franchise de loyers, restent cependant toujours très élevées en Île-de-France, et s'établissent à 23 % en moyenne en 2022.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE SELON LES ARRONDISSEMENTS OU SECTEURS À FIN 2022 (EN %)



LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Le marché locatif des bureaux en régions* enregistre près de 1,9 million de m² loués en 2022, soit une croissance de 5 % sur un an. Il s'approche du record historique de 2019 et dépasse largement la moyenne décennale (+22 %).

Lyon reste en pole position avec un volume de près de 325 000 m² de surfaces louées, suivie de Lille en 2^{ème} position, Aix/Marseille, Nantes et Toulouse. Bordeaux, Rennes et Montpellier confirment leur position dans le classement des villes supérieures à 100 000 m². Toutes les métropoles régionales, à l'exception d'Orléans, Tours et Rouen, surperforment leurs moyennes sur dix ans.

L'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m², soit un léger repli de 5 % sur un an à la même période. Dans la grande majorité des métropoles, la demande de bureaux dépasse l'offre. Dans ce contexte de marché porteur, les loyers « prime » continuent de progresser, atteignant notamment 320 €/m²/an à Marseille.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse de 9,9 % au troisième trimestre 2022 en glissement annuel, tandis qu'il progressait respectivement de 10,9 % et de 9,5 % aux premier et deuxième trimestres 2022. Le contexte national et international pèsera vraisemblablement sur ces performances au cours des prochains mois. Les intentions de commandes diminuent, de même que les ventes prévues et les perspectives générales d'activités.

Pour l'habillement, l'activité des commerçants, en difficulté structurelle depuis plusieurs années à cause de la concurrence du e-commerce, a été affectée par la crise sanitaire, le remboursement des prêts garantis par l'Etat, la hausse des charges et l'inflation poussant les ménages à arbitrer leurs dépenses. Des enseignes populaires comme

Pimkie, Kookai, Cop.copine, Camaïeu, sont désormais en liquidation ou redressement judiciaire, ce qui illustre les difficultés du secteur.

En revanche, l'ameublement bénéficie d'une dynamique positive. Les ménages français ont profité des confinements pour (ré)aménager leurs espaces de vie (équipement de la maison, bricolage, outillage, jardin). L'élan nouveau constaté pour les maisons individuelles vient soutenir la croissance de ce secteur ; le « cocooning » est désormais entré dans les mœurs.

En croissance continue depuis plusieurs années, le secteur alimentaire a bénéficié de la crise de la Covid-19 puisque le drive et le e-commerce s'y sont développés et se sont installés dans les habitudes des Français. La normalisation du télétravail y concoure également.

FOCUS SUR LES COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE

La vacance en pieds d'immeubles baisse de 5,2 % par rapport à 2021. 9,1 % des locaux commerciaux en pieds d'immeubles sont désormais vacants. Les aides apportées aux commerçants durant la crise sanitaire leur ont permis de maintenir leur activité. Ils ont ainsi pu payer leurs loyers malgré la chute parfois importante de leur chiffre d'affaires.

Toutefois, des réalités contrastées s'observent selon les territoires et les communes concernées. On compte près de 20 % de vacance commerciale dans une trentaine de villes, petites et moyennes, souffrant plus globalement de dévitalisation, notamment celles situées dans la diagonale du vide. À Paris, le retour des visiteurs est confirmé. De plus, les enseignes souhaitent occuper le meilleur emplacement en amont des Jeux Olympiques de 2024. L'avenue Montaigne, la rue Pierre Charron dans le « Triangle d'or » et la rue de Rivoli, sont très demandées.

FOCUS SUR LES PARCS D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (RETAIL PARK)

Les parcs d'activité commerciale (retail park) continuent d'afficher une forte résilience par rapport aux centres commerciaux. Ils constituent un des bons formats : ils s'adaptent bien aux nouveaux modes de consommation et au contexte inflationniste, en se positionnant comme des lieux de destination pour les consommateurs, tout en offrant aux enseignes des niveaux de loyers et de charges contenus.

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

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un patrimoine de 557,8 M€ (en détention directe et indirecte). Votre SCPI bénéficie d'une exposition à l'ensemble des typologies d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistiques, santé et hôtellerie). Elle bénéficie également d'une allocation géographique diversifiée sur l'ensemble du territoire français.

Paris et la région parisienne continuent de représenter près de 60 % du patrimoine total de la SCPI (en pourcentage des valeurs vénales).

La répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 est la suivante :

En % des valeurs vénales	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Total
Paris	29,8 %	12,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	42,1 %
Région parisienne	12,3 %	1,3 %	2,7 %	0,0 %	1,4 %	17,7 %
Autres régions	19,2 %	8,5 %	5,0 %	7,5 %	0,0 %	40,2 %
Total	61,3 %	22,1 %	7,7 %	7,5 %	1,4 %	100,0 %

La catégorie « Hôtels, tourisme, loisirs » est notamment composée de 19 actifs d'hôtellerie de plein air détenus indirectement via une participation dans l'OPPCI PAPP1. Elle représente environ 7,5 % de la valeur vénale de votre SCPI.

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activité	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)*	72 921 m ²	19 590 m ²	33 571 m ²	2 838 m ²	2 757 m ²	131 677 m ²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	244,7 M€	64,3 M€	38,3 M€	40,2 M€	5,1 M€	392,5 M€
Valeurs estimées du patrimoine (€)	342,3 M€	123,0 M€	43,0 M€	41,8 M€	7,7 M€	557,8 M€

* La surface en m² ne tient pas compte des surfaces actifs d'hôtellerie de plein air détenus indirectement via une participation dans l'OPPCI PAPP1.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale des immeubles en détention directe (101 actifs) et indirecte (19 actifs) s'élève à 557,8 M€, contre 546,2 M€ au 31 décembre 2021.

La progression de +11,5 M€ en 2022 s'explique par les événements et effets suivants :

- + 15,4 M€ au titre des acquisitions réalisées en 2022 (incluant les appels de fonds des VEFA) ;
- - 8,2 M€ au titre des cessions réalisées en 2022 (valeurs au 31 décembre 2021) ;
- + 0,6 M€ de travaux d'investissement ;
- + 3,7 M€ de création de valeur à périmètre constant.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2021 ET 2022



La valeur vénale des immeubles détenus en direct progresse de 0,7 % à périmètre constant, dans un contexte dans lequel la hausse des taux directeurs décidée par les principales banques centrales dans le monde exerce une pression à la baisse sur les prix de l'immobilier. Les évolutions sont toutefois contrastées en

fonction des types d'actifs et des secteurs géographiques. Les bureaux s'apprécient globalement de +0,7 % grâce aux bureaux localisés à Paris intramuros. A l'inverse, les actifs de commerces, grâce à leur qualité, enregistrent une baisse modérée de -0,3 %.

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

	31/12/2021 (en M€)	soit (en €/part)	31/12/2022 (en M€)	soit (en €/part)	Variation (en €/part)	Variation (en %)
Valeur de réalisation	522,0	309,47	522,3	309,64	+0,17	+0,05 %
Valeur de reconstitution	631,7	374,50	621,3	368,33	-6,17	-1,65 %

ÉVOLUTIONS

ACQUISITIONS

En 2022, France Investipierre a réalisé un volume d'investissement de 9,6 M€ acte en main (AEM), auxquels s'ajoutent les appels de fonds de la VEFA Tour Silva – Bordeaux (33) pour un montant de 5,8 M€, soit un montant total d'acquisitions de 15,4 M€.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix acheteur (en M€) AEM*	Date de signature
22, boulevard du BAB BAYONNE (64)	2 689	Hôtel	9,6	28/11/2022
Total (hors appels de fonds des VEFA)	2 689	-	9,6	-

*AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

Hôtel OKKO – Bayonne (64)

En novembre 2022, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un hôtel situé au 22, boulevard du BAB à Bayonne (64), pour un montant acte en main de 9,6 M€.

Cet hôtel 4* de 92 chambres est localisé à quelques minutes à pied du vieux Bayonne. Il est exploité par l'opérateur OKKO Hôtel dans le cadre d'un bail de 12 années fermes.

Cette acquisition illustre la volonté de votre SCPI de poursuivre sa diversification en investissant non seulement dans des classes d'actifs dynamiques mais également dans des secteurs géographiques reconnus.



Hôtel OKKO – Bayonne (64)

Par ailleurs, l'OPPCI Plein Air Property Fund 1 (PAPF1), dans lequel votre SCPI détient une participation, a réalisé une acquisition portant ainsi le patrimoine global à 19 actifs. Au 31 décembre 2022, le patrimoine de l'OPPCI PAPF1 se compose de 19 actifs, représentant une valorisation globale de 33,3 M€ (quote-part détenue par France Investipierre). Votre SCPI n'ayant pas renforcé sa participation dans l'OPPCI PAPF1, sa quote-part de détention s'élève à 10,63 % contre 11,39 % en décembre 2021.

CESSIONS

En 2022, France Investipierre a poursuivi sa politique d'arbitrage des immeubles ne s'inscrivant plus dans sa stratégie (obsolescence technique, déclassement de l'environnement locatif, etc.).

La liste des cessions réalisées est reprise dans le tableau ci-dessous :

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
16, rue Gay Lussac GONESSE (95)	9 763	Activité	7,6	30/03/2022
3, quai Kléber STRASBOURG (67) R+11	521	Bureaux	0,3	01/06/2022
3, quai Kléber STRASBOURG (67) R+4	522	Bureaux	0,3	23/12/2022
Total	10 806		8,2	

Par ailleurs, deux promesses de vente ont été signées par votre SCPI sur le 8, rue Parmentier à PUTEAUX (92), pour un montant net vendeur de 7,5 M€ et sur l'actif du 28, rue d'Arcueil à GENTILLY (94), pour un montant net vendeur de 25 M€. Les réitérations devraient intervenir au cours du 1^{er} semestre 2023 pour l'actif de Puteaux et au T3 2024 pour celui de Gentilly.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (en % des loyers)

Pour rappel, la définition du TOF « ASPIM » (applicable depuis le 1^{er} janvier 2022) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, en travaux de restructuration, ou sous promesse de vente.

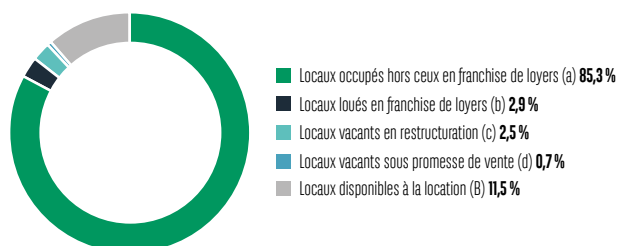
Au titre de l'exercice 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI s'analyse de la façon suivante :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Moyenne 2022
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie (A = a + b + c) *	93,4 %	90,9 %	84,1 %	90,0 %	89,1 %	88,5 %
Locaux loués (TOF « Brut ») (a)	90,7 %	90,5 %	84,1 %	83,6 %	82,8 %	85,3 %
Dont locaux loués en franchise de loyer	3,7 %	5,6 %	3,7 %	1,3 %	1,1 %	2,9 %
Locaux vacants en restructuration (b)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,9 %	5,0 %	2,5 %
Locaux vacants sous promesse de vente (c)	2,7 %	0,4 %	0,0 %	1,5 %	1,3 %	0,7 %
Locaux disponibles à la location (B)	6,6 %	9,1 %	15,9 %	10,0 %	10,9 %	11,5 %
TOTAL (A + B)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2022 se présente de la façon suivante :

TOF « ASPIM » (NOUVELLE MÉTHODOLOGIE) **88,5%**

Le TOF « ASPIM » moyen 2022 (nouvelle définition) s'élève à 88,5 %, en baisse de 4,9 points par rapport à 2021. Cette évolution correspond mécaniquement à la hausse des locaux vacants disponibles à la location (+4,9 points) qui s'explique principalement par le départ de locataires sur la fin de l'année 2022, notamment sur les immeubles situés au 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94) et au 58, rue Roger Salengro à Fontenay-sous-Bois (94).

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont particulièrement importantes dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 2,9 % des loyers nets et potentiels en 2021, contre 3,7 % en 2021. Cette baisse par rapport à 2021 s'explique principalement par la consommation des franchises accordées en 2021.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2022

Les congés ayant pris effet en 2022 représentent un total de 12 424 m², 3 635 K€ de loyer annuel et concernent 18 locataires.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
28, rue d'Arcueil - GENTILLY (94)	6 632	Bureaux	ALEHOS DEVELOPMENT SA
58, rue Roger Salengro - FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	1 603	Bureaux	RATP
1-3, cours Albert Thomas - LYON (69)	1 471	Bureaux	CVO-CYBERCONSEIL
38, rue Charles Domercq - BORDEAUX (33)	465	Bureaux	CONSEIL DÉPARTEMENTAL
41-43, rue Aristide Briand - LEVALLOIS-PERRET (92)	315	Bureaux	MIS IMPLANTS TECHNOLOGIES
Autres (13 locataires)	1 938		
Total	12 424		3 635 K€ de loyers, soit 16 % des loyers de la SCPI

Les principales libérations de l'année 2022 interviennent au :

- 28, rue d'Arcueil - GENTILLY (94) : 6 632 m² ont été libérés au 1^{er} avril 2022 par le locataire ALEHOS DEVELOPMENT. L'immeuble est aujourd'hui vacant et fait l'objet d'une commercialisation à la vente ;
- 58, rue Roger Salengro - FONTENAY-SOUS-BOIS (94) : 1 603 m² ont été libérés le 30 septembre 2022 par le locataire RATP. L'immeuble est vacant à date et fait également l'objet d'une commercialisation à la vente ;
- 1-3, cours Albert Thomas - LYON (69) : 1 471 m² ont été libérés le 31 décembre 2022 par le locataire CVO-CYBERCONSEIL. La commercialisation des surfaces vacantes est en cours.

RENOUVELLEMENTS DE 2022

Les renouvellements de baux ont concerné 4 locataires en 2022 pour une surface globale de 9 664 m² et 2 488 K€ de loyers annualisés.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
556-594, avenue Willy Brand - LILLE (59)	8 522	Bureaux	ARS
17-31, quai Panhard et Levassor - PARIS 13 ^{ème} (75)*	794	Bureaux	ATLAS SOUTENIR LES COMPÉTENCES
1/3, cours Albert Thomas - LYON (69)	318	Bureaux	TENNAXIA
12, avenue Montaigne - PARIS 8 ^{ème} (75)**	30	Commerces	BOTTEGA VENETA
Total	9 664		2 488 K€ de loyers, soit 11 % des loyers de la SCPI

* En quote-part de détention France Investipierre (28 %).

** En quote-part de détention France Investipierre (47 %).



Les principaux renouvellements de l'année 2022 concernent :

- 556-594, avenue Willy Brand – LILLE (59) : renouvellement du bail avec L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ pour une durée ferme de 12 années à compter du 2 février 2022.
- 17-31, quai Panhard et Levassor – PARIS 13^{ème} (75) : renouvellement du bail avec la société ATLAS SOUTENIR LES COMPÉTENCES pour une durée ferme de 6 années à compter du 1^{er} juillet 2022.

LOCATIONS DE 2022

Le travail de commercialisation des surfaces a permis des prises à bail représentant 1 565 m², l'arrivée de 4 locataires et plus 520 K€ de loyers annualisés.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
5, place Kléber – STRASBOURG (67)	603	Commerces	DECOPLUS
81, bd Alexandre Martin – ORLÉANS (45)	350	Commerces	ORLÉANS KFC
11-15, rue Énard – PARIS 12 ^{ème} (75)	347	Bureaux	HUMANOIDS
27, rue Bonnel – LYON (69)	265	Commerces	FONCIA
Total	1 565		520 K€ de loyers, soit 2 % des loyers de la SCPI

Les principales locations de l'exercice 2022 concernent :

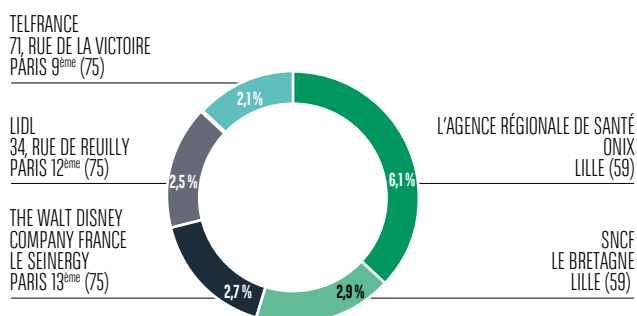
- 5, place Kléber – STRASBOURG (67) : le locataire DECOPLUS a pris à bail 603 m². Il s'est engagé sur une période ferme de 3 années ;
- 81, bd Alexandre Martin – ORLÉANS (45) : le locataire ORLÉANS KFC a pris à bail 350 m² et s'est engagé sur une période ferme de 6 années.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

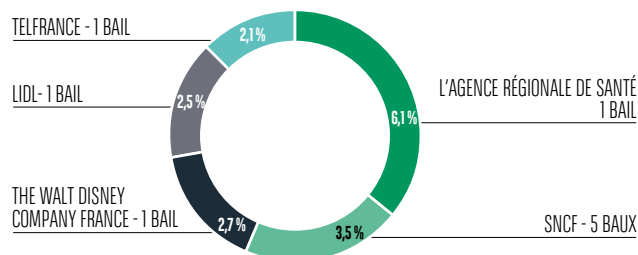
Une double approche des risques locatifs est présentée. La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2022, les 5 principaux baux concentrent 16,3 % des revenus potentiels de France Investipierre.

La seconde met en évidence le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Au 31 décembre 2022, les 5 principaux locataires représentent 17,0 % des revenus potentiels de la SCPI.

5 PRINCIPAUX BAUX : 16,3%



5 PRINCIPAUX LOCATAIRES : 16,9% (répartition par Groupe – Numéro de Siren)



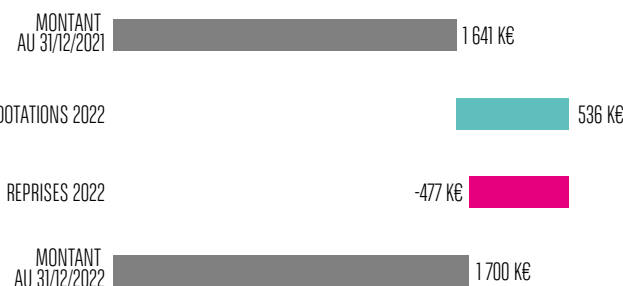
PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses s'élèvent à 1 700 K€ au 31 décembre 2022 (contre 1 641 K€ au 31 décembre 2021). Les variations comprennent :

- Des dotations de 536 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- Des reprises de dépréciation d'environ 477 K€, en raison des recouvrements (règlements de créances dépréciées au 31 décembre 2021).

Au titre de l'exercice 2022, l'impact résultat lié aux créances douteuses est négatif et s'élève ainsi à -59 K€.



IMPAYÉS ET CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé (en K€)	Commentaires
81, boulevard Alexandre Martin - ORLÉANS (45)	342	Locataires partis - Procédures de liquidation judiciaire en cours
Centre commercial - ENGLOS SEQUEDIN (59)	281	Médiation et accord amiable en cours sur les loyers liés aux périodes de fermetures administratives ; projet de renouvellement en cours
71, rue Henri Gautier - MONTOIR DE BRETAGNE (44)	117	Preneur en redressement judiciaire - Recherche de successeur en cours
10, rue des Capucines - PARIS 2 ^{ème} (75)	90	Procédures judiciaires en cours
La Jacotte - ANTIBES (06)	80	Ancien locataire expulsé, passage en perte à prévoir
Autres contentieux	790	89 locataires
Total	1 700	

TRAVAUX

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

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

Immeuble	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
85, rue du Dessous des Berges - PARIS 13 ^{ème} (75)	227	4	231	Travaux de restructuration
148-156, rue Gallieni - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	191	24	215	Travaux de climatisation et reprise de poutres
17-31, quai Panhard et Levassor - PARIS 13 ^{ème} (75)	84	9	93	Travaux de réfection du hall, remplacement cellules HTA et création d'un montant PMR
16, rue Gay Lussac - GONESSE (95)	-	91	91	Gardiennage
4, avenue Bertie Albrecht - PARIS 8 ^{ème} (75)	90	8	98	Travaux d'étanchéité et de climatisation
7, rue Mariotte - PARIS 17 ^{ème} (75)	-	56	56	Remplacement des ouvrants
Autres immeubles	15	279	282	
Total	624	471	1 125	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 1 095 K€ (dont 624 K€ de travaux immobilisés et 471 K€ de travaux d'entretien), soit 0,2 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2022.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017, s'élève à 2 056 K€ au 31 décembre 2022 (contre 1 932 K€ au 31 décembre 2021).

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

A fin 2022, le stock constitué au titre de la PGE concerne 17 actifs, dont les travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse pour 571 K€ prévus sur l'immeuble situé quai Alphonse Le Gallo à Boulogne-Billancourt (92).

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	38,9 M€	8,8 M€	47,7 M€
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	38,9 M€	8,8 M€	47,7 M€
Découverts bancaires	-	-	-

Sur l'année 2022, une ligne de crédit court terme de type « revolving »

de 35 M€ a été mise en place le 19 mai. À fin décembre 2022, elle n'a encore fait l'objet d'aucun tirage. L'endettement global de votre SCPI augmente légèrement suite à la mise en place d'un financement au niveau de l'OPPCI PAFP1 (quote-part de détention de 10,6 % à fin 2022).

Ainsi, au 31 décembre 2022, votre SCPI comptabilise 47,7 M€ de dette auprès des banques prêteuses suivantes : LCL pour 38,9 M€ (y compris 8,8 M€ d'endettement indirect mis en place au niveau de l'OPPCI PAFP1 en quote-part, le financement de long terme existant sur PAFP1 au 31 décembre 2022 s'élevant au total à 82,8 M€).

Toutes les dettes sont à taux fixe (au taux moyen de 1,1 %) à l'exception du crédit court terme.

En 2023, aucun emprunt n'arrivera à maturité. Les emprunts contractés auprès de LCL (38,9 M€) arriveront à échéance en 2024.

Au 31 décembre 2022, les niveaux de levier AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 105 % selon la méthode brute et à 109 % 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.

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez-vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « États des emprunts », en page 39 de ce rapport.



RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT AGRÉGÉ

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

En M€	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	23,8	5,1	28,9
Charges non récupérables	-2,2	-0,0	-2,2
Travaux non récupérables et gros entretien	-0,6	-	-0,6
Impact des douteux	-0,1	-	-0,1
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-2,4	-	-2,4
Autres charges d'exploitation	-0,5	-0,4	-0,9
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-0,4	-0,4	-0,8
Autres charges financières	-	-1,0	-1,0
Produits financiers	0,1	1,6	1,7
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	-0,1	-	-0,1

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 20,2 M€ (11,97 € par part) en 2021 à 19,2 M€ (11,37 € par part) en 2022, soit une baisse de -5,0 %.

En particulier, les recettes locatives restent stables en passant de 23,4 M€ (soit 72 % des recettes globales) en 2021 à 23,2 M€ (soit 74 % des recettes globales) en 2022. Cette baisse de 1,1 M€ s'explique principalement par la diminution des produits immobiliers (-711 k€) suite notamment à des reprises de provisions moins importantes qu'en 2021.

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2022, la distribution brute et nette s'est élevée à 13,00 €/part (contre 13,20 € par part en 2021) dont 2,26 €/part de distribution sur plus-value de cessions d'immeubles.

Une partie du résultat (0,63 € par part) a été affectée au report à nouveau et pourra soutenir la distribution future. A fin 2022, le report à nouveau s'établit ainsi à 10,91 € par part.

(DISTRIBUTION EN EURO PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Revenus fonciers	Revenus financiers ¹	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ²	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ³	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁴	dont distribution non récurrente en % ⁵
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
9,7878 €	0,9522 €	10,74 €	2,26 €	-	13,00 €	82,6 %	17,4 %

¹ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,12188 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,16381 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2%). Ces retenues à la source (0,28569 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

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

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

⁴ La distribution récurrente comprend uniquement la distribution de dividendes.

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



INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI (applicable depuis le 1^{er} janvier 2022) se définit par la division du dividende brut, **avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé**, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

À fin 2022, pour votre SCPI France Investipierre, le taux de distribution se présente de la façon suivante :

Dividende versé au titre de l'année (a)	13,00 €
Prix acheteur moyen 2021 (b)	278 €
Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a) / (b)	4,67 % (dont part des revenus non récurrents = 17,4 %)

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Pour rappel, l'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022. Il s'agit du **rendement global immobilier**, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année. :

Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a)	4,67 %
Variation Valeur de réalisation 2022 vs. Valeur de réalisation 2021 (b)	0,05 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	4,73 %

*Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Capital au 31/12/2022 (nominal de la part : 152,50 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950 €	1 686 780	13 073
Transactions réalisées en 2022		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	
44 413	252 €	
Ordres en cours au 31/12/2022		
Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
3 081	0,18 %	0,001 %

Le prix d'exécution à fin 2022 s'établit à 257,00 € par part, soit une hausse de +10,8 % par rapport à fin 2021, où il s'établissait à 232,00 € par part. Le prix d'exécution moyen est légèrement en baisse entre 2021 et 2022, passant de 253 € à 252 €, soit une baisse de -0,7 %.

Au cours de l'année 2022, le nombre de parts échangées est de 44 413 parts, soit 2,6 % du nombre total de parts, soit une augmentation de 85,2 % par rapport à 2021.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2018	55 726	3,3 %	NS	1 515	522 741 €
2019	34 585	2,1 %	NS	1 456	390 417 €
2020	26 201	1,6 %	NS	7 700	316 315 €
2021	23 977	1,4 %	NS	10 917	241 700 €
2022	44 413	2,6 %	NS	3 081	442 935 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	244,00 €	243,17 €	300,00 €	295,00 €	257,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	232 €	285 €	304 €	253 €	252 €
Prix acheteur moyen correspondant	254 €	313 €	334 €	278 €	276 €
Dividende versé au titre de l'année	12,00 € ⁽²⁾	12,70 €	12,70 €	13,20 € ⁽³⁾	13,00 € ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,72 %	4,06 %	3,80 %	3,95 %	4,67 %
Report à nouveau cumulé par part	12,06 €	12,91 €	11,02 €	10,28 €	10,91 €

⁽¹⁾ Pour les années 2018 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021/2022 au taux de distribution tel que défini précédemment.

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

⁽³⁾ 12,71 € par part hors impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles payé la SCPI pour le compte de l'associé en 2021.

⁽⁴⁾ Dont 2,26 € par part de distribution partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles.



ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	16,15	98,40 %	15,71	92,81 %	14,26	92,42 %	14,24	93,70 %	14,10	93,70 %
Produits financiers	0,26	1,58 %	1,17	6,92 %	0,93	6,05 %	0,90	5,91 %	0,97	6,43 %
Produits divers ⁽²⁾	0,00	0,02 %	0,05	0,27 %	0,24	1,53 %	0,06	0,40 %	-0,02	-0,13 %
TOTAL DES REVENUS	16,41	100,00 %	16,93	100,00 %	15,43	100,00 %	15,20	100,00 %	15,05	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,80	10,97 %	1,64	9,70 %	1,36	8,85 %	1,44	9,50 %	1,42	9,43 %
Autres frais de gestion	0,64	3,87 %	0,34	2,01 %	0,69	4,50 %	0,49	3,20 %	0,52	3,44 %
Entretien du patrimoine	0,60	3,63 %	0,37	2,19 %	0,31	2,00 %	0,40	2,65 %	0,33	2,19 %
Charges locatives non récupérées	0,82	4,98 %	0,91	5,35 %	0,94	6,10 %	1,00	6,55 %	1,31	8,69 %
Sous Total Charges Externes	3,85	23,45 %	3,26	19,25 %	3,31	21,46 %	3,33	21,90 %	3,57	23,74 %
AMORTISSEMENTS										
du Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
PROVISIONS (nettes) ⁽³⁾										
pour Travaux	-0,14	-0,84 %	-0,02	-0,09 %	1,11	7,19 %	0,01	0,05 %	0,07	0,49 %
Autres	0,01	0,07 %	0,13	0,79 %	0,20	1,27 %	-0,10	-0,69 %	0,04	0,23 %
Sous Total Charges Internes	-0,13	-0,77 %	0,12	0,69 %	1,30	8,46 %	-0,10	-0,64 %	0,11	0,72 %
TOTAL DES CHARGES	3,72	22,69 %	3,38	19,94 %	4,62	29,92 %	3,23	21,26 %	3,68	24,47 %
RESULTAT COURANT	12,69	77,31 %	13,56	80,06 %	10,81	70,08 %	11,97	78,74 %	11,37	75,53 %
Variation du report à nouveau	2,19	13,35 %	0,86	5,05 %	-1,89	-12,24 %	-0,73	-4,80 %	0,63	4,16 %
REVENUS DISTRIBUÉS										
Avant prélèvement libératoire	10,50	63,97 %	12,70	75,01 %	12,70	82,32 %	12,71	83,61 %	10,74	71,37 %
Après prélèvement libératoire	10,50	63,97 %	12,65	74,71 %	12,65	81,99 %	12,65	83,21 %	10,62	70,60 %

⁽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 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	1 283 818,18	76 976,53	197 218,16	14 671,55	94 297,64	977 630,83
Nombre factures	717					
% des achats de l'exercice	16,24 %	0,97 %	2,49 %	0,19 %	1,19 %	12,37 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Montant TTC	1 283 818,18	76 976,53	197 218,16	14 671,55	94 297,64	977 630,83
Nombre factures	717					
% des achats de l'exercice	16,24 %	0,97 %	2,49 %	0,19 %	1,19 %	12,37 %



CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	3 274 261,14	121 886,01	173 371,34	252 931,08	513 345,53	2 334 613,19
Nombre factures	881					
% du CA de l'exercice	11,16 %	0,42 %	0,59 %	0,86 %	1,75 %	7,95 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Montant TTC	3 274 261,14	121 886,01	173 371,34	252 931,08	513 345,53	2 334 613,19
Nombre factures	881					
% du CA de l'exercice	11,16 %	0,42 %	0,59 %	0,86 %	1,75 %	7,95 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)	Euros
VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES	363 710 702,66
VALEUR COMPTABLE DES PARTICIPATIONS	23 299 990,00
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-27 126 699,90
VALEUR COMPTABLE	359 883 992,76
SOIT POUR UNE PART :	213,36 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	524 495 000,00
VALEUR VENALE DES PARTICIPATIONS (expertise)	24 922 348,98
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-27 126 699,90
VALEUR DE REALISATION	522 290 649,08
SOIT POUR UNE PART :	309,64 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	522 290 649,08
Frais acquisition	39 359 507,11
<i>sur immeubles</i>	38 113 389,66
<i>sur titres</i>	1 246 117,45
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	59 644 264,37
VALEUR DE RECONSTITUTION	621 294 420,56
SOIT POUR UNE PART :	368,33 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31/12/2022
+ Fonds collectés	284 283 626	0,00	284 283 625,72
+ Prime bloquée / Autres réserves	45 253 917	0,00	45 253 916,98
+ Écart d'évaluation imputé sur les capitaux propres	-8 195 304	0,00	-8 195 303,80
- Écart d'évaluation imputé sur immobilisations	8 195 303	0,00	8 195 303,47
- Achats et cessions d'immeubles	-370 844 831	-1 413 107,74	-372 257 938,84
+/- Values sur cessions d'immeubles	37 244 268	-4 250 332,90	32 993 935,55
- Frais prélevés sur les primes d'émission & fusion	-12 855 102	0,00	-12 855 101,86
- Autres immobilisations corporelles	-6 832 761	-358 529,08	-7 191 289,92
- Amortissements immobilisations corporelles	2 342 540	0,00	2 342 539,82
- Immobilisations en cours	-14 328 488,55	-5 826 540,74	-20 155 029,29
SOLDE DES EMPLOIS DE FONDS COLLECTÉS	-35 736 832	-11 848 510	-47 585 342





6, rue du canal - BONDOUFLE (91)



LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE
Risk Manager

Laurent SALOTTI
Responsable Conformité
et Contrôle Interne

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

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches**, notamment entre l'engagement et le contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;

- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^{ème} niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement.

Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;

- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.



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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

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 2022 de votre SCPI.

■ La fonction conformité :

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

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

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé a posteriori par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

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

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

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).



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 2022.

L'assemblée générale du 17 juin 2022 a renouvelé les mandats de deux membres du conseil de surveillance sortants et se représentant à vos suffrages.

Ont donc été réélus :

Le conseil accueille également deux nouveaux membres :

- Madame Alexandra LAFON,
- Monsieur Xavier-François DECROCO.

Nous nous sommes réunis 4 fois cette année :

- Le 16 mars 2022,
- Le 17 juin 2022,
- Le 30 septembre 2022,
- Le 15 décembre 2022.

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

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

ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

- Poursuivre une politique d'arbitrage sélective, notamment des actifs situés dans des zones secondaires, plus susceptibles d'être exposés à des risques de rotation locative ou d'impayés et qui ne contribuent pas de façon optimale à la performance de la SCPI ;
- Investir dans de nouveaux immeubles, en privilégiant la qualité des actifs et leur localisation au sein des marchés les plus dynamiques.

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

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés, le nombre d'actifs détenus en direct par notre SCPI est passé de 102 à la fin de l'année 2021 à 101 à fin 2022 (auxquels il faut ajouter les 19 actifs détenus indirectement via l'OPPCI Plein Air Property Fund 1).

La politique d'arbitrage a permis de concrétiser la cession de deux actifs pour un prix de vente d'environ 8,2 M€ en 2022. Le produit de ces arbitrages a été employé pour réaliser l'acquisition d'un hôtel à Bayonne (64).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 88,5 % en 2022, soit une baisse significative par rapport à 2021 (93,4 %). Cette évolution s'explique par les départs de plusieurs locataires majeurs. Cette vacance devrait continuer à affecter la SCPI en 2023 avant la réalisation de plusieurs arbitrages d'actifs vacants.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise réalisée fin 2022 fait ressortir une valeur vénale de 557,8 M€ hors droits, soit un montant en progression par rapport à fin 2020 (546,2 M€).

LES RÉSULTATS 2022

Le résultat ressort à 19,2 M€ à fin 2022 (11,37 € par part), soit une baisse de 5 % par rapport à 2021 (11,97 € par part).

Les plus-values générées dans le cadre des précédents arbitrages ont néanmoins permis d'augmenter la distribution à 13,00 € par part et également de renforcer le report à nouveau à 10,91 euros par part, contre 10,28 euros par part à la fin de l'année 2022. Cette distribution correspond à un rendement de 4,67 % par rapport au prix acheteur moyen constaté sur le marché secondaire et un rendement de 4,20 % par rapport à la valeur de réalisation.

Le prix d'exécution moyen 2022 est proche de celui constaté en 2021 (252 € par part).



LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Monsieur Patrick KONTZ,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Société Anonyme de Consolidation des Retraites de L'Assurance (SACRA) représentée par Monsieur Steve BAUMANN.

Le conseil dans son ensemble tient à remercier ces membres pour leur implication lors des réunions. Nous souhaitons toutefois préciser que sur l'année écoulée, la SACRA n'a été présente qu'une fois sur les quatre réunions.

Ces derniers sollicitent leur renouvellement. En plus de ces membres, 11 autres candidats se présentent à vos suffrages. Vous aurez à voter pour 3 candidats seulement.

VOTE POUR LES RÉOLUTIONS

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

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

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

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

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



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. FRANCE INVESTIPIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE INVESTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 28 avril 2023

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. FRANCE INVESTIPIERRE,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2022.

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 ne 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 2022, un montant de 2 393 443,84 € hors taxes.

COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Taux de la commission sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5 %	2,5 % hors taxes
Produit des ventes > à 3,5 % et ≤ à 10 %	2,25 % hors taxes
Produit des ventes > à 10 % 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 à la suite du réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 205 750 € hors taxes.

Avec la société BNP Paribas :

BAUX COMMERCIAUX

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

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

Au titre de l'exercice 2022, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 178 877,75 € hors taxes et hors charges locatives.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 357 755,50 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2022.

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

Au titre de l'exercice 2022, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 83 248,51 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 28 avril 2023

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	365 766 424,73	524 495 000,00	358 168 247,15	515 341 750,00
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	345 611 395,15	505 685 000,00	343 821 758,31	501 931 750,00
Immobilisations en cours	20 155 029,58	18 810 000,00	14 346 488,84	13 410 000,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-2 055 722,07		-1 931 523,14	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-2 055 722,07		-1 931 523,14	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	23 299 990,00	24 922 348,98	23 299 990,00	23 132 893,91
Immobilisations financières contrôlées	23 299 990,00	24 922 348,98	23 299 990,00	23 132 893,91
Titres, parts et actions des entités contrôlées	23 299 990,00	24 922 348,98	23 299 990,00	23 132 893,91
Créances rattachées aux titres, parts et actions				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	387 010 692,66	549 417 348,98	379 536 714,01	538 474 643,91
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	192 296,45	192 296,45	177 748,35	177 748,35
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	192 296,45	192 296,45	177 748,35	177 748,35
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	20 341 591,28	20 341 591,28	28 019 316,44	28 019 316,44
Locataires et comptes rattachés	4 931 416,04	4 931 416,04	5 076 167,88	5 076 167,88
Locataires douteux	2 472 240,92	2 472 240,92	2 384 439,01	2 384 439,01
Dépréciations des créances douteuses	-1 700 326,74	-1 700 326,74	-1 640 952,45	-1 640 952,45
Autres créances	14 638 261,06	14 638 261,06	22 199 662,00	22 199 662,00
Avances et acomptes versés sur commande			1 084 613,26	1 084 613,26
Fournisseurs débiteurs	1 658 242,60	1 658 242,60	359 071,99	359 071,99
Fournisseurs, avoirs à recevoir	458 445,60	458 445,60	559 431,22	559 431,22
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	2 215 270,83	2 215 270,83	2 403 281,28	2 403 281,28
Débiteurs divers	10 306 302,03	10 306 302,03	17 793 264,25	17 793 264,25
Provision pour dépréciations des créances				



ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	22 478 341,35	22 478 341,35	23 763 970,46	23 763 970,46
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	17 474 841,35	17 474 841,35	23 763 970,46	23 763 970,46
Placement - Dépôt à terme	5 003 500,00	5 003 500,00		
TOTAL III	43 012 229,08	43 012 229,08	51 961 035,25	51 961 035,25
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-70 268 862,49	-70 268 862,49	-68 349 541,31	-68 349 541,31
Dettes financières	-43 815 009,39	-43 815 009,39	-43 492 700,52	-43 492 700,52
Dettes d'exploitation	-1 545 763,31	-1 545 763,31	-2 087 481,62	-2 087 481,62
Dettes diverses	-24 908 089,79	-24 908 089,79	-22 769 359,17	-22 769 359,17
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 336 646,62</i>	<i>-1 336 646,62</i>	<i>-826 936,29</i>	<i>-826 936,29</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-298 430,13</i>	<i>-298 430,13</i>	<i>-181 600,58</i>	<i>-181 600,58</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-6 404 550,99</i>	<i>-6 404 550,99</i>	<i>-6 274 040,80</i>	<i>-6 274 040,80</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-8 302 488,92</i>	<i>-8 302 488,92</i>	<i>-7 838 049,28</i>	<i>-7 838 049,28</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-8 565 973,13</i>	<i>-8 565 973,13</i>	<i>-7 648 732,22</i>	<i>-7 648 732,22</i>
TOTAL IV	-70 268 862,49	-70 268 862,49	-68 349 541,31	-68 349 541,31
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	18 626,08	18 626,08	4 814,28	4 814,28
Produits constatés d'avance	-31 157,62	-31 157,62	-113 122,18	-113 122,18
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	142 465,05	142 465,05	38 103,58	38 103,58
TOTAL V	129 933,51	129 933,51	-70 204,32	-70 204,32
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	359 883 992,76		363 078 003,63	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		522 290 649,08		522 015 933,53

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital souscrit	257 233 950,00			257 233 950,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	59 389 393,17			59 389 393,17
Prime d'émission ou de fusion	72 244 495,49			72 244 495,49
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-12 855 102,32			-12 855 102,32
ACOMPTES SUR LIQUIDATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-8 195 303,80			-8 195 303,80
Écarts de réévaluation	-8 195 303,80			-8 195 303,80
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	37 244 268,45		-4 250 332,90	32 993 935,55
RÉSERVES	59 097,71			59 097,71
REPORT À NOUVEAU	18 594 550,37	-1 247 952,27		17 346 598,10
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION				
Résultat de l'exercice				
Acomptes sur distribution				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-1 247 952,27	1 247 952,27	1 056 322,03	1 056 322,03
Résultat de l'exercice	20 191 021,53	-20 191 021,53	19 172 339,23	19 172 339,23
Acomptes sur distribution	-21 438 973,80	21 438 973,80	-18 116 017,20	-18 116 017,20
TOTAL GÉNÉRAL	363 078 003,63	-0,00	-3 194 010,87	359 883 992,76



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS	31 548 636,56	32 260 171,58
LOYERS	23 212 737,27	23 367 145,37
PRODUITS ANNEXES	709 820,77	751 585,27
Produits annexes	692 368,15	660 792,19
Autres produits de gestion courante	17 452,62	90 793,08
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	27 651,81	98 363,15
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	1 606 542,79	1 454 483,19
REPRISES DE PROVISIONS	547 170,51	1 001 662,71
Reprises sur provisions pour gros entretiens	70 614,29	320 925,25
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	476 556,22	680 737,46
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	2 017 270,08	2 401 555,29
Primes d'assurance	70 954,84	42 428,79
Taxes foncières	1 453 329,45	1 806 126,34
Taxes sur les bureaux	492 985,79	553 000,16
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	3 427 443,33	3 185 376,60
Taxes locatives	391 803,97	364 387,93
Charges locatives	3 035 639,36	2 820 988,67
CHARGES IMMOBILIÈRES	9 085 723,81	8 857 879,78
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	5 444 713,41	5 586 931,89
Primes d'assurance	70 954,84	42 428,79
Taxes foncières	1 453 329,45	1 806 126,34
Taxes sur les bureaux	492 985,79	553 000,16
Taxes locatives	391 803,97	364 387,93
Charges locatives	3 035 639,36	2 820 988,67
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	620 911,36	566 588,45
Entretiens, réparations	470 758,94	466 893,57
Travaux refacturables	150 152,42	99 694,88
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	84 436,84	213 532,71
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 204 918,47	1 679 206,84
SERVICES EXTÉRIEURS	637 167,64	754 715,38
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	617 919,55	741 987,58
Primes d'assurance	19 248,09	12 727,80
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	720 047,34	413 231,33
Commissions et honoraires	591 506,70	314 692,90
Frais de contentieux	107 820,64	96 383,63
Publicité, insertions	720,00	2 154,80
Diverses autres charges immobilières	20 000,00	
IMPÔTS ET TAXES	847 703,49	511 260,13
Impôts fonciers	610 892,92	232 115,47
Taxes locatives	70 163,44	81 924,34
Taxes sur les bureaux	146 257,39	156 036,18
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	20 389,74	41 184,14
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	194 813,22	333 213,39
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	535 930,51	478 406,50
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	535 930,51	478 406,50
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	22 462 912,75	23 402 291,80



COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	349 602,30	406 276,70
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		50 000,00
Reprises d'amortissement prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	349 602,30	356 276,70
CHARGES D'EXPLOITATION	3 218 856,34	3 290 443,85
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 599 193,84	2 791 055,66
Commission de gestion	2 393 443,84	2 434 778,96
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	205 750,00	356 276,70
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	478 104,60	289 380,83
SERVICES EXTÉRIEURS	281 065,86	101 200,80
Honoraires	95 329,48	76 736,06
Frais d'actes	-589,32	2 888,79
Services bancaires	179 993,09	15 379,67
Cotisations et contributions	6 332,61	6 196,28
IMPÔTS ET TAXES	197 038,74	188 180,03
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	191 371,00	171 788,00
TVA non récupérable	5 667,74	16 392,03
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	102 067,07	193 319,93
Frais de tenue de conseils et assemblées	77 041,07	55 581,52
Pertes sur créances irrécouvrables		75 301,85
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	25 026,00	62 436,56
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	39 490,83	16 687,43
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Provisions pour gros entretiens		
Provisions pour travaux spécifiques		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-2 869 254,04	-2 884 167,15
PRODUITS FINANCIERS	26 501,10	59 818,92
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	26 501,10	59 818,92
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	396 945,58	394 782,48
Charges d'intérêts des emprunts	396 945,58	394 782,48
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-370 444,48	-334 963,56
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-50 857,15	10 637,77
Produits exceptionnels	-50 857,15	10 637,77
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	17,85	2 777,33
Charges exceptionnelles	17,85	2 777,33
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-50 875,00	7 860,44
TOTAL DES PRODUITS	31 873 882,81	32 736 904,97
TOTAL DES CHARGES	12 701 543,58	12 545 883,44
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	19 172 339,23	20 191 021,53





71, rue Henri Gautier - MONTOIR-DE-BRETAGNE (44)



ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet événement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie.

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

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

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

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

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par 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 2022, 99 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 1 % d'une expertise sur visite.

ÉVALUATIONS DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

COMPTABILISATION DES LOYERS

Comptabilisation des loyers : les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2022 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

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

PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une



participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 8,50 % hors taxes au maximum (soit 10,20 % au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2022). Le taux appliqué en 2022 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 indiqué ci-dessous :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente

Sur les ventes	
Produit des ventes <= à 3,5 %	2,50 % H.T.
Produit des ventes > à 3,5 % et <= à 10 %	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10 %	2,00 % H.T.

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié H.T. à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié H.T. 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 % H.T. du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % H.T. de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % H.T. 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 31/12/2021	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	338 067 765,20	9 409 269,87		8 228 537,87	339 248 497,20
Frais d'acquisitions	8 096 532,93	685 039,55		76 134,73	8 705 437,75
Immobilisations en cours	13 847 441,36	5 769 558,90			19 617 000,26
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	499 047,48	38 981,84			538 029,32
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	360 510 786,97	15 902 850,16	0,00	8 304 672,60	368 108 964,53
Amortissements des agencements, aménagements, et constructions sur sol d'autrui	2 342 539,82			0,02	2 342 539,80
Total immobilisations nettes	358 168 247,15	15 902 850,16	0,00	8 304 672,58	365 766 424,73
Titres, parts et actions des entités contrôlées					
SPPICAV	23 299 990,00				23 299 990,00
Société civile immobilière					
Total	23 299 990,00	0,00	0,00	0,00	23 299 990,00
Titres, parts et actions des entités non contrôlées					
Titres, parts, actions et créances rattachées des sociétés non contrôlées					
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	381 468 237,15	15 902 850,16	0,00	8 304 672,58	389 066 414,73

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	257 737 570,00	349 022 250,00	258 166 164,52	344 305 000,00
Commerces	90 116 155,52	146 987 750,00	80 458 315,97	139 826 750,00
Entrepôts, locaux d'activité	838 469,59	2 025 000,00	8 278 077,28	9 500 000,00
Cliniques	5 114 503,96	7 650 000,00	5 114 503,96	8 300 000,00
Écart de réévaluation	-8 195 303,80		-8 195 303,80	
Total	345 611 395,27	505 685 000,00	343 821 757,93	501 931 750,00
Immobilisations en cours				
Total	20 155 029,58	18 810 000,00	14 346 488,84	13 410 000,00
Total	20 155 029,58	18 810 000,00	14 346 488,84	13 410 000,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées				
Bureaux				
Camping	23 299 990,00	24 922 348,98	23 299 990,00	23 132 893,91
Créances rattachées aux titres, parts et actions des entités contrôlées				
Commerces				
Total	23 299 990,00	24 922 348,98	23 299 990,00	23 132 893,91
TOTAL GÉNÉRAL	389 066 414,85	549 417 348,98	381 468 236,77	538 474 643,91



VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise	Montant	
	Provision 2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Provision 2022
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 270 700,14				33 699,14	1 237 001,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	301 333,00		0,00		33 948,00	267 385,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	201 600,00		116 743,22		2 967,15	315 376,07
Dépenses prévisionnelles sur 2024	41 250,00		13 750,00			55 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	74 640,00		37 320,00			111 960,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	42 000,00		27 000,00			69 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	0,00		0,00			0,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 931 523,14	0,00	194 813,22	0,00	70 614,29	2 055 722,07

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

Désignation	SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (220 376 actions)			
	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	9 878 276,85	24 515 590,71	9 878 276,85	22 339 341,50
Dettes		-3 794 089,20		-7 412,24
Autres actifs	10 551 809,32	358 594,95	10 551 809,32	86 563,00
Disponibilités	2 869 903,83	3 842 082,53	2 869 903,83	714 401,65
Autres passifs				
Total	23 299 990,00	24 922 178,98	23 299 990,00	23 132 893,91
Compte courant				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	23 299 990,00	24 922 178,98	23 299 990,00	23 132 893,91

Détail des titres, parts et actions des entités contrôlées	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	23 299 990,00	24 922 348,98	230 463 386,27	15 283 761,51	234 560 902,30	10,63%
TOTAL	23 299 990,00	24 922 348,98	230 463 386,27	15 283 761,51	234 560 902,30	

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	31/12/2022	31/12/2021
Fonds de roulement syndics	192 296,45	177 748,35
TOTAL	192 296,45	177 748,35
Détail des dettes financières	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI	39 020 727,87	39 020 727,90
Dépôts de garantis versés	4 794 281,52	4 471 972,62
Autorisation de Débit banque	0,00	0,00
TOTAL	43 815 009,39	43 492 700,52

Détail des immobilisations financières

Néant.

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2022
556-559, avenue Willy Brandt LILLE	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	15 964 155,00	15 964 155,00	15 964 155,00
4, rue Longchamps PARIS	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	12 973 300,00	12 973 300,00	12 973 300,00
SPPPICAV PAPP1	LCL - 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,00%	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Total							38 937 455,00
Intérêts courus sur emprunts							83 282,87
TOTAL GÉNÉRAL							39 020 737,87

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



DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	6 498 691,67
Fournisseurs avances et acomptes sur commandes	0,00
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	2 116 688,20
Débiteurs divers	3 195 646,83
Créances fiscales	2 215 270,83
Quote part Indivisaire à recevoir	611 963,53
Charges avancées sur sinistres	0,00
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Souscription versée	0,00
TOTAL	14 638 261,06
Détail des dettes diverses	31/12/2022
Acomptes sur charges refacturées	6 498 691,67
Fournisseurs d'immobilisations	298 430,13
Dettes fiscales	1 336 646,62
Quote part Indivisaire à reverser	1 618 581,19
Locataires créditeurs	6 404 550,99
Associés / Dividendes à payer	8 302 488,92
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compte d'attente marché des parts	387 324,47
Indemnité d'assurance sinistre perçue en avance	61 375,80
Créditeurs divers	0,00
TOTAL	24 908 089,79

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 2021	257 233 950,00
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 DÉCEMBRE 2022	257 233 950,00

PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION

Solde au 31 décembre 2021	72 244 495,49
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 DÉCEMBRE 2022	72 244 495,49



PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION

Solde au 31 décembre 2021	-12 855 102,32
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 DÉCEMBRE 2022	-12 855 102,32

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31 décembre 2021	8 195 303,80
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 DÉCEMBRE 2022	8 195 303,80

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-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Solde au 31 décembre 2021	37 244 268,46
Sous-total des immeubles vendus	-219 283,46
STRASBOURG (67000) - 3 QUAI KLÉBER - 11 ^{ème} étage	-85 222,64
STRASBOURG (67000) - 3 QUAI KLÉBER - 4 ^{ème} étage	-52 703,13
GONESSE (95500) - 16 RUE GAY LUSSAC	-81 357,69
Reclassification de frais de cessions ultérieures	-11 706,81
	-11 706,81
Sous-total des régularisations de plus-value de cessions antérieures	0,00
Régularisations de plus-value de cessions antérieures	0,00
Sous-total des remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs	-207 219,83
Remplacements ou renouvellements de la période	-207 219,83
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-3 812 122,80
Distribution plus-value	-3 812 122,80
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	32 993 935,56

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	20 191 021,53
Report à nouveau 2021	18 594 550,37
Bénéfice distribuable	38 785 571,90
Dividende versé	-21 438 973,80
Report à nouveau 2022	17 346 598,10

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2022	31/12/2021
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	22 076,18	3 828,15
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 865,46	7 406,33
Conseil de surveillance, assurance	3 599,43	3 847,04
Jetons de présence	40 500,00	40 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	75 301,85
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	25 026,00	62 436,56
TOTAL	102 067,07	193 319,93

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

PRODUITS ANNEXES	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités de résiliation	385 000,00	0,00
Indemnités d'occupation	42 761,17	224 336,85
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	108 652,20	262 604,67
Travaux refacturés	150 152,42	99 694,88
Contribution additionnelle	2 396,76	2 285,95
Indemnités assurances	-2 825,73	15 638,52
Indemnités diverses	6 231,33	56 231,32
Indemnités de déspecialisation	0,00	0,00
Intérêts de retard locataires	0,00	0,00
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	17 452,62	90 793,08
TOTAL	709 820,77	751 585,27

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
Frais sur cessions d'actifs immobiliers antérieurs à 2022	11 706,81	98 363,15
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2022 (Vente 2913)	12 945,00	
Frais sur cessions d'actifs immobiliers 2021 (Vente GONE)	3 000,00	
TOTAL	27 651,81	98 363,15

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2022	31/12/2021
Commission arbitrage sur cession 2913	17 000,00	
Commission arbitrage sur cession GONE	188 750,00	
Commissions arbitrage sur cessions 2021		356 276,70
Frais divers sur cessions d'immeubles		
Frais de financement BECM	143 852,30	
TOTAL	349 602,30	356 276,70



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Produits financiers	31/12/2022	31/12/2021
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers	26 501,10	59 818,92
Total	26 501,10	59 818,92
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	396 945,58	394 782,48
Total	396 945,58	394 782,48
RÉSULTAT FINANCIER	-370 444,48	-334 963,56

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels	31/12/2022	31/12/2021
Rentrées sur créances amorties	0,00	0,00
Dégrèvements de taxes foncières non reçus	-7 345,00	6 174,20
Dégrèvements de taxes bureaux non reçus	-43 513,00	4 463,00
Produits divers sur exercice antérieur	0,00	0,00
Produits divers	0,85	0,57
Total	-50 857,15	10 637,77
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	17,00	2 345,58
Charges diverses	0,85	431,75
Créances devenue irrécouvrables sur l'exercice	0,00	0,00
Total	17,85	2 777,33
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-50 875,00	7 860,44

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers	205 750,00
Commissions de souscription	0,00
Commissions de gestion	2 393 443,84
Tiers : SPPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	
Dividende encaissé	1 606 542,79
Nominal de l'avance en compte-courant	0,00
Intérêts versés / reçus	0,00
Souscriptions versées	0,00



INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)**ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	458 445,60
Créances locataires et comptes rattachés	596 393,21
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	3 500,00
Créances fiscales	58 353,04
Autres produits à recevoir (indemnité d'assurance)	0,00
TOTAL	1 116 691,85
Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	782 132,41
Locataires avoirs à établir	246 582,31
Dettes fiscales	76 944,59
Intérêts courus sur emprunts	83 282,87
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	1 188 942,18

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 640 952,45	535 930,51	476 556,22	0,00	1 700 326,74
Dépréciation des créances diverses	0,00				0,00
Provisions pour risques et charges	0,00				0,00
TOTAL	1 640 952,45	535 930,51	476 556,22	0,00	1 700 326,74

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements données	Montants
Promesses d'achats	
N/A	
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 auprès du LCL 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	
La SCPI France Investipierre s'est également engagée auprès de BECM dans le cadre d'un crédit revolving contracté en date du 19 mai 2022, à respecter pendant la durée de l'emprunt, les ratios financiers suivants :	
■ 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) : > 3	
■ Patrimoine : < 40%	
Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes	
GENTILLY – 28, rue d'Arcueil (94250)	25 000 000,00
PUTEAUX – 8, rue Parmentier (92800)	7 481 565,00
Cautions	
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	1 484 180,39



DESCRIPTIF DU PATRIMOINE 2022

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ¹	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 021	2 022
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	220	686 021	0	0	686 021		
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	605 000	0	0	605 000		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/2000	917	2 103 796	0	88 738	2 192 535		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/2000	245	716 510	0	0	716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/2000	1 141	3 811 225	0	927	3 812 153		
75007 PARIS 6-8, Rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	600 000	0	0	600 000		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht 42,5 % en indivision	01/01/2000	458	3 117 800	0	92 272	3 210 072		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann Vente partielle 2013	27/01/2012	237	1 344 398	0	0	1 344 398		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 299	9 345 887	0	5 500	9 351 387		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 110 000	0	0	1 110 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot 33 % en indivision	27/01/2012	668	4 290 000	0	127 558	4 417 558		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/2000	922	1 372 041	0	109 116	1 481 157		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/2000	1 652	2 210 511	0	285 428	2 495 938		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor 27,5 % en indivision	30/09/2005 15/09/2015	3 158	23 001 241 -	159 061	20 892	20 892		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/2000	352	1 524 490	0	0	1 524 490		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	1 539 735	0	32 501	1 572 236		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée 50 % en indivision	27/12/2001	1 580	8 746 762	0	422 926	9 169 689		
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/2012	355	1 650 000	0	0	1 650 000		
75016 PARIS 4, rue de Longchamps	12/06/2017	1 172	12 060 000	899 186	0	12 959 186		
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/2000	555	1 222 641	0	0	1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	350	881 155	0	0	881 155		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/2012	95	520 000	0	0	520 000		
75017 PARIS 92, avenue des Ternes	27/01/2012	487	2 181 513	0	733 767	2 915 280		
TOTAL BUREAUX PARIS		16 934	84 640 728	1 058 247	1 919 625	87 618 601	157 327 500	161 791 500
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	1 912	2 103 796	0	44 238	2 148 034		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	664	1 082 388	0	100 825	1 183 213		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ¹	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 021	2 022
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	560 000	0	0	560 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/1987	3 011	14 592 482	0	188 254	14 780 736		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/2000	3 800	1 676 939	0	0	1 676 939		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/1988	697	2 298 177	0	4 664	2 302 841		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000	0	0	900 000		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, quai de Dion Bouton	01/01/2000	1 572	3 466 073	0	96 927	3 563 001		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/2007	2 545	6 170 000	61 700	200 440	6 432 140		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole 58, rue Roger Salengro	01/01/2000	1 692	1 687 431	0	0	1 687 431		
94250 CHARENTON Place des Marseillais 42,5% en indivision	20/05/2003	1 831	5 382 200	0	0	5 382 200		
94220 GENTILLY 28, rue d'Arcueil	02/04/2007	7 170	24 000 000	1 917 035	165 378	26 082 413		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		25 404	63 919 488	1 978 735	800 725	66 698 948	73 337 500	73 005 750

BUREAUX AUTRES RÉGIONS

33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/1988	2 003	2 869 247	0	78 777	2 948 024		
44550 MONTOIR DE BRETAGNE 71 ^{Bis} et 71 ^{Ter} , rue Henri Gautier	30/11/2021	10 426	14 724 001	33 300	0	14 757 301		
59000 LILLE 556-559, avenue Willy Brandt	18/10/2012	8 558	33 496 000	528 831	0	34 024 831		
59000 LILLE 163 bis, avenue de Bretagne	15/09/2020	6 312	19 036 500	1 586 210	0	20 622 710		
59223 RONCQ 2 et 2 ^{Bis} , avenue de L'Europe et 2, avenue Alcide Gasperi	30/09/2021	9 354	10 110 000	713 000	0	10 823 000		
59110 La Madeleine 40, allée Vauban	19/11/2014	4 652	9 100 000	2 275	0	9 102 275		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/2000	1 114	1 332 448	0	0	1 332 448		
69003 LYON 3, cours Albert Thomas	08/01/1988	2 737	3 779 967	0	156 590	3 936 557		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	445	1 100 000	0	0	1 100 000		
69760 LIMONEST Lieudit Le bois des Côtes 304, route Nationale 6 50% en indivision	27/01/2012	2 230	4 755 000	0	17 876	4 772 876		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		47 831	100 303 162	2 863 616	253 243	103 420 022	113 640 000	114 225 000



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ¹	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 021	2 022
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	283	1 372 041	0	211 932	1 583 973		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	157	1 925 000	0	0	1 925 000		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	102	375 025	0	0	375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	336	507 655	0	0	507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	114	1 237 886	0	0	1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	125	653 614	0	0	653 614		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47% en indivision	27/01/2012	14	987 000	0	0	987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré 50% en indivision	27/01/2012	89	3 600 000	0	0	3 600 000		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	188	1 070 192	0	0	1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	433	1 097 633	0	0	1 097 633		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/2012	876	2 700 000	0	9 104	2 709 104		
75012 PARIS 34, rue de Reuilly	04/09/2020	1 916	18 363 790	1 348 349	0	19 712 139		
75012 PARIS 37, avenue du Général Bizot	01/01/2000	220	343 010	0	0	343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/2000	194	747 000	0	0	747 000		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 40% en indivision	27/01/2012	121	1 280 000	0	0	1 280 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	48	378 074	0	0	378 074		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50% en indivision	27/01/2012	105	2 700 000	0	0	2 700 000		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	45	167 694	0	0	167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	55	379 598	0	0	379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	133	368 927	0	0	368 927		
TOTAL COMMERCES PARIS		5 555	40 254 139	1 348 349	221 036	41 823 523	74 111 750	73 302 750
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, grande-rue Charles de Gaulle	01/01/2000	32	83 847	0	0	83 847		
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	110	347 584	0	0	347 584		
91070 BONDOUFLE 6, rue du Canal	22/12/2021	6 808	10 900 000	788 594	0	11 688 594		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 115	3 500 000	0	0	3 500 000		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		9 065	14 831 431	788 594	0	15 620 025	17 610 000	17 610 000



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ¹	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 021	2 022
COMMERCES AUTRES RÉGIONS								
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 232	1 372 041	0	0	1 372 041		
27000 ÉVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	91	137 204	0	0	137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	439	399 416	0	0	399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	70	144 827	0	0	144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	745	1 524 490	0	199 625	1 724 115		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	88	160 071	0	0	160 071		
33000 BORDEAUX 1, cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	90	553 390	0	0	553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	131	135 680	0	0	135 680		
38080 L'ISLE D'ABEAU Centre commercial régional 25, rue des sayes	27/01/2012	793	4 200 000	0	0	4 200 000		
45000 ORLÉANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	222	457 347	0	0	457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/2000	714	437 529	0	0	437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	59	88 420	0	0	88 420		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	202	1 096 108	0	0	1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	59	201 233	0	0	201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	169	844 568	0	0	844 568		
54000 NANCY 2, rue Gilbert	01/01/2000	100	176 841	0	0	176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	143	121 959	0	0	121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	113	137 204	0	0	137 204		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN CENTRE COMMERCIAL D'ENGLOS SEQUEDIN	01/01/2000	2 403	1 547 289	0	0	1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	293	251 541	0	0	251 541		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solféрино	01/01/2000	93	131 106	0	0	131 106		
64000 LESCAR 6, rue Flandres Dunkerque	30/05/1988	903	716 510	0	0	716 510		
64100 BAYONNE 22, Boulevard du BAB Immeuble acquis en 2022	28/12/2022	2 838	8 972 800	667 896	0	9 640 696		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	277	1 646 449	0	0	1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	118	289 653	0	0	289 653		
76600 LE HAVRE 26, av. René Coty	01/01/2000	595	609 796	0	0	609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	745	868 959	0	0	868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	87	147 876	0	0	147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	1 683	4 421 022	0	13 756	4 434 778		
TOTAL COMMERCES AUTRES RÉGIONS		15 493	31 791 330	667 896	213 381	32 672 607	48 105 000	56 075 000



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ¹	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 021	2 022
ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS								
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470	0	0	838 470	1 950 000	2 025 000
TOTAL ENTREPÔTS AUTRES RÉGIONS		3 183	838 470	0	0	838 470	1 950 000	2 025 000
RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE								
94270 LE KREMLIN-BICÈTRE 21, avenue Eugène Thomas 50% en indivision	03/04/1990	2 757	5 113 456	0	1 048	5 114 504		
TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE		2 757	5 113 456	0	1 048	5 114 504	8 300 000	7 650 000
ÉCART DE RÉÉVALUATION						-8 195 304		
TOTAL GÉNÉRAL		126 221	341 692 204	8 705 438	3 409 058	345 611 395	501 931 750	505 685 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		123 383	332 719 404	8 037 542	3 409 058	335 970 699	493 741 750	497 185 000
IMMOBILISATIONS EN COURS								

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ¹	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 021	2 022
BUREAUX AUTRES RÉGIONS								
33800 BORDEAUX Angle formé par la rue Carle Vernet et la rue d'Armagnac Immeuble acquis en VEFA en 2021	29/03/2021	5 456	19 617 000	538 029	0	20 155 030		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS IMMOBILISATIONS EN COURS		5 456	19 617 000	538 029	0	20 155 030	13 410 000	18 810 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS		5 456	19 617 000	538 029	0	20 155 030	13 410 000	18 810 000

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES**CAMPING AUTRES RÉGIONS**

SPPICAV PLEIN AIR PROPERTY FUND 1	15/06/2017	5 849	23 299 990			23 299 990		
■ Côte de Nacre – St Aubin sur Mer (14) 17, rue du Général Moulton								
■ Douce Quiétude – St Raphaël (83) 3435, bd Jacques Baudino								
■ Le Col Vert – Vieille Saint Girons (40) 1548, route de l'Étang								
■ Plein Air des Chênes – Clapiers (34) Avenue Georges Frêche								
■ Hervé Vagues – Vendres Plage (34) Chemin des Montilles								
■ Soustons - Nicot Les Pins (40) 63, avenue de Port d'Albert								
■ Blue Bayou - Vendres (34) Les Sablons								
■ Tamaris - Frontignan (34) Mas d'Ingril								
■ 2 fontaines - Nevez (29) Feunteun Vihan								
■ Le Littoral - Talmont St Hilaire (85) Rue du porteau								
■ Les Peneyrals - Saint Crépin et Carlucet (24)								
■ L'Orée du Bois - Les Mathes (17) 225, route de la Bouverie								
■ Les Alicourts Pierrefitte sur Sauldre (41)								
■ Le Ranolien - Perros Guirec (22) Chemin du Skewel								
■ La Grande Dague - Atur (24) La Grande Dague								
■ Camping Château des Marais - Muides sur Loire (41) 27/29, rue de Chambord								
■ Camping Sequoia - Saint Just Luzac (17) - La Prise des Auneaux								
■ Camping La Dragonnière - Vias (34) 2024, chemin de Vias a Portigranes								
■ Camping Soleil Vivarais - Sampzon (07) - Route du Rocher								
10,63 % de quote part de 55 048 m ² (2)								
TOTAL CAMPINGS AUTRES RÉGIONS		5 849	23 299 990	0	0	23 299 990	23 132 894	24 922 349
TOTAL GÉNÉRAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES		5 849	23 299 990	0	0	23 299 990	23 132 894	24 922 349

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

² PAPF1 : La surface de 55 048 m² correspond à la surface bâtie, exploitée du camping. La surface totale terrain est de 3 674 813 m².
L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir.

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

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



L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2023

L'ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2022 ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités..

PROJETS DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE 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 2022 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2022.

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

Bénéfice de l'exercice 2022	19 172 339,23 €
Majoré du report à nouveau	17 346 598,10 €
Résultat distribuable	36 518 937,33 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2022 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	18 116 017,20 €
Nouveau report à nouveau	18 402 920,13 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 10,74 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^{ème} trimestre 2022	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022
Pour un trimestre entier	3,24 €	3,24 €	3,24 €	1,02 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2022 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 3 812 122,80 € soit 2,26 € par part. La distribution totale du 4^{ème} trimestre 2022 s'établit ainsi à 3,28 € par part et la distribution totale 2022 à 13,00 € par part.

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

Jouissance	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^{ème} trimestre 2022	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022
Pour un trimestre entier	3,24 €	3,24 €	3,24 €	3,28 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur comptable 359 883 992,76 € soit 213,36 € par part



SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur de réalisation 522 290 649,08 € soit 309,64 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur de reconstitution 621 294 420,56 € soit 368,33 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

DIXIÈME RÉOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte que :

- Le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 2 725 € ;
- Le montant à régulariser sur les distributions des porteurs de parts personnes morales non-résidentes s'élève à 2 725 €.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

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.

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

Il y a cette année 14 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 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 KONTZ Patrick ;
- Monsieur MARTINIER Hubert ;
- SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA) ;
- Madame BIZOUARD Laetitia ;
- Monsieur BOULAND Claude ;
- Monsieur CHAPOUTHIER Marc ;
- Monsieur DESMAREST Christian ;
- Monsieur DISTEL Jean ;
- Monsieur ETIENNE Jean-Marc ;
- Monsieur KONTZ Sandrine ;
- Monsieur LEFEVRE Christian ;
- Monsieur MORILLON Jacques ;
- Monsieur POUCH Alain ;
- SOCIÉTÉ AAZ.

Ces 3 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2025.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE – FRANCE INVESTIPIERRE

12^{ème} RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 14 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
KONTZ Patrick	68	2 741	Renouvellement	22	Président et membres de conseils de surveillance. Retraité de la gendarmerie.
MARTINIER Hubert	70	857	Renouvellement	6	Juge consulaire. Conseiller municipal. Président puis vice-président de la SIIC Selectirente.
SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSOLIDATION DES RETAITES DE L'ASSURANCE (SACRA)	N/A	17 000	Renouvellement	3	Représentée par M. Steve BAUMANN. Président du directoire de la SACRA. Membre du jury de l'institut des actuaires. Intervenant dans l'enseignement supérieur (finance, actuariat, réglementation).
BIZOUARD Laetitia	40	750	Nouveau	N/A	Ostéopathe et enseignante en ostéopathie. Gestion de foncière familiale.
BOULAND Claude	71	368	Nouveau	2	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (23 Ha de vignes). Président de la SAS Déchets Environnement (secteur du déchet recyclage).
CHAPOUTHIER Marc	65	217	Nouveau	N/A	Membres des conseils d'administration de Saint Jean Groupe (agro alimentaire) coté à Euronext et de la Caisse d'allocation familiale de Moselle. Gérant d'une SCI familiale. Ingénieur marketing chez Schneider Electric. Bailleur privé d'un logement locatif.
DESMAREST Christian	62	180	Nouveau	6	Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans. Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI de rendement.
DISTEL Jean	62	219	Nouveau	N/A	Photographe.
ETIENNE Jean-Marc	66	200	Nouveau	1	Directeur général de Gardel S.A. (agro-alimentaire) jusqu'à février 2018. Investisseur immobilier en direct, via des foncières et des SCPI.
KONTZ Sandrine	47	429	Nouveau	2	Sage-femme.
LEFEVRE Christian	72	155	Nouveau	4	Responsable de Centre de Banque privée BNP Paribas. Ingénieur financier Cardif Assurance. Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire. Investisseur et bailleur privé.
MORILLON Jacques	58	282	Nouveau	11	Ingénieur. Investisseur et bailleur privé.
POUCH Alain	72	330	Nouveau	3	Pharmacien retraité depuis 5 ans.
SOCIÉTÉ AAAZ	N/A	110	Nouveau	2	Représentée par M. Jocelyn BLANC. Ingénieur militaire d'infrastructure (lieutenant-colonel).

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2023 par le candidat.

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



GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

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

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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



TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Contacts :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Hôtel OKKO - Bayonne (64) - Crédits photos : Jérôme Galland

N° ADEME : FR200181_03KLJL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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