

FRANCE INVESTPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2016



**INVESTMENT
MANAGEMENT**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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



Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

- **Jacqueline FAISANT** (3^{ème} en partant de la gauche)

Membres (de gauche à droite)

- **Sylvie PITTICCO** Directeur Général Délégué
- **Cyril de FRANCQUEVILLE** Directeur Général Délégué
- **Guillaume DELATTRE** Directeur Général Délégué

Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE

Présidente

- **Sofia MERLO** Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

Vice-Président

- **Patrick WIDMAIER** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas

Membres

- **Guillaume BRATEAU** Directeur Commercial Banque Privée France
- **François DEBIESSE** Conseiller en philanthropie et micro finance pour Wealth Management
- **Barbara KNOFLACH** Directrice Générale Déléguée Investment Management de BNP Paribas Real Estate Représentée par Nathalie ROBIN
- **Cardif Assurance Vie,** Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

Personnes chargées de l'information

- **Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE**
BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre
Téléphone : 01 55 65 23 55
Télécopie : 01 46 42 72 54
Site : www.reim.bnpparibas.fr



Société Civile de Placement Immobilier

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

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

Visa AMF : n° SCPI 12-24 en date du 26 octobre 2012 – Note d'information mise à jour en juillet 2014

Siren : 339 299 059 RCS Nanterre

Le Conseil de Surveillance

Président

- Patrick KONTZ
248, chemin de Millas - 40600 BISCARROSSE

Vice-Président

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

Membres

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

Commissaire aux comptes titulaire KPMG SA

- Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2, Avenue Gambetta
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

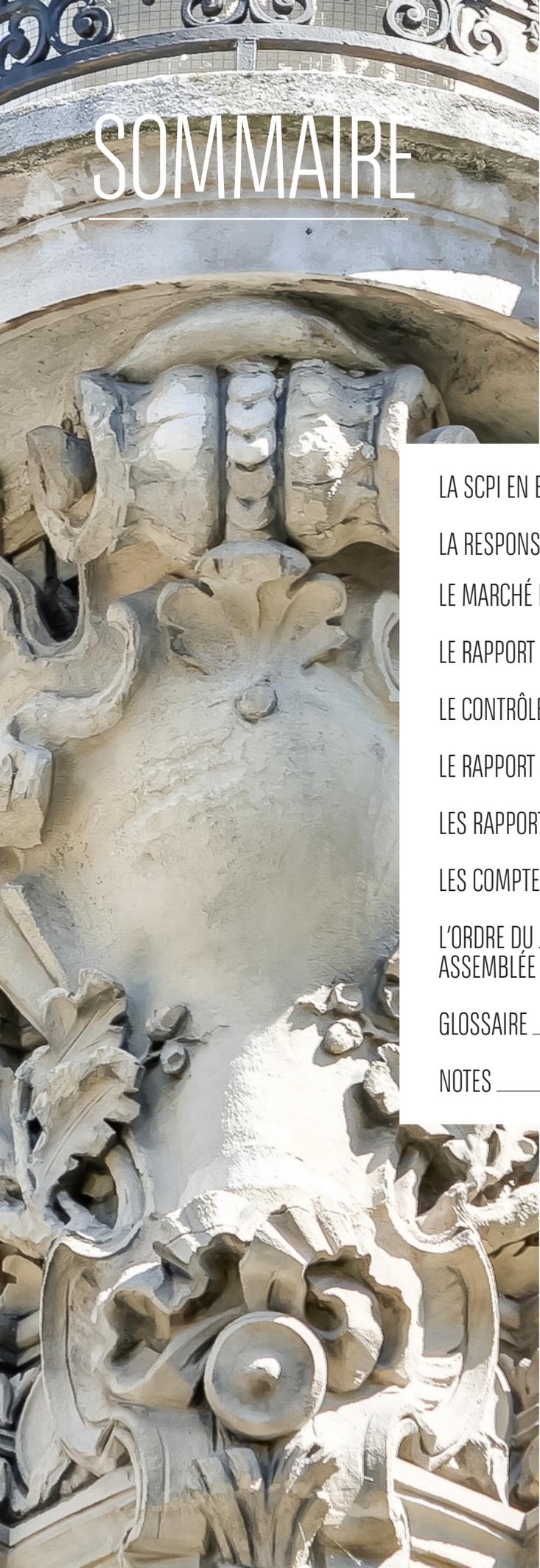
- Didier KLING
41, avenue de Friedland
75008 PARIS

Dépositaire

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

Expert externe en évaluation

- CRÉDIT FONCIER EXPERTISE
19, rue des Capucines
75001 PARIS



SOMMAIRE

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2016	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2017	50
GLOSSAIRE	54
NOTES	55



Éditorial

Cyril de Francqueville,
Directeur général délégué,
Responsable des
activités Asset et Fund
Management



Une politique de rationalisation et de renouvellement du patrimoine qui porte ses fruits

L'immobilier d'entreprise en France, en tant que classe d'actifs, a confirmé en 2016 encore sa capacité à attirer des capitaux importants. Cette pression des investisseurs a conduit à la poursuite de la contraction des taux de rendement immobiliers sur l'exercice écoulé. De son côté, le marché locatif des bureaux, tant en Ile-de-France qu'en régions, a enregistré une belle activité (+7% de mètres carrés de bureaux commercialisés en 2016, par rapport à 2015).

Dans ce contexte, votre SCPI France Investipierre affiche un certain nombre d'indicateurs en progression par rapport à l'exercice précédent :

- le taux d'occupation financier (TOF) "Aspim" moyen sur 2016, à 87,6%, gagne un peu plus de 230 points de base sur le TOF moyen 2015. La vacance, pour sa part, recule de presque 100 points de base ;
- à périmètre constant, le patrimoine immobilier s'est apprécié de plus de 9 M€ (soit +2,06%) au 31 décembre 2016, comparé à la même date en 2015 ;
- illustration, enfin, de la compétitivité du placement "pierre-papier", le prix d'exécution de la part de la SCPI France Investipierre sur le marché secondaire a augmenté de 9% entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016.

**“ Le prix d'exécution a augmenté de 9 %
entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016. ”**

L'optimisation des revenus reste la priorité de votre Société de Gestion.

Elle se traduit par une adaptation constante de vos actifs immobiliers aux exigences du marché locatif et à la demande des utilisateurs. Cette adaptation conduit parfois à la décision de vendre tel ou tel immeuble. Ainsi, 11 actifs ont été vendus en 2016. Ils représentent, tous, des petites lignes, puisque le cumul des ventes est de l'ordre de 4 M€.

Cet effort de rationalisation et de renouvellement de votre patrimoine immobilier se poursuivra. Il s'exprime dans les chiffres suivants : **cinq ans après la fusion ayant donné naissance à France Investipierre, 65 immeubles ont été vendus pour environ 59 M€** ; en réemploi de ces fonds, 5 immeubles ont été acquis pour un total de 68 M€.

Le ratio d'endettement de France Investipierre reste très faible. Des investissements étudiés fin 2016, avec une probabilité de réalisation sur les premiers mois de 2017, pourraient être l'opportunité de profiter des taux d'intérêts encore bas, tout en restant largement dans les limites fixées par la dernière Assemblée Générale.



LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2016

LES CHIFFRES CLÉS

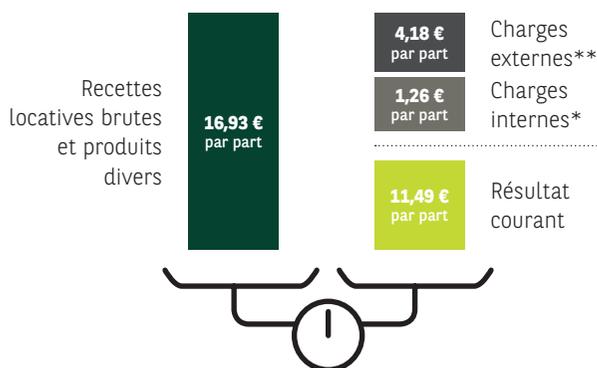
LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	449,05	266,21 €
Valeur de réalisation	433,72	257,13 €
Valeur de reconstitution	515,94	305,87 €

LA DISTRIBUTION	Par Part
Distribution annuelle	10,30 €
Distribution complémentaire	1,50 €
Report à nouveau cumulé	5,24 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	16 179 892 €
Nombre de parts échangées	73 982 parts
Prix moyen net vendeur	219 €
Prix moyen acheteur	240 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

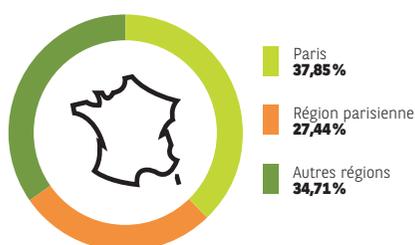


* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

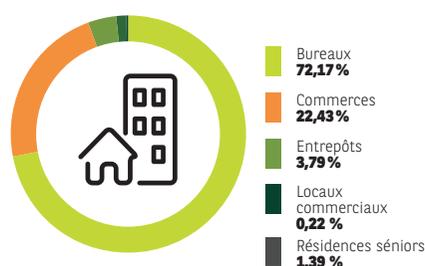
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

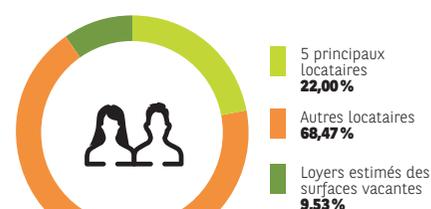
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



FICHE D'IDENTITÉ

NOM	FRANCE INVESTIPIERRE
TYPE	Immeubles d'entreprise diversifiés France entière
NOMBRE DE PARTS	1 686 780
CAPITAL	257 233 950 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	13 886

PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part
4,25 %	6,71 %	4,92 %	+4,80 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2016 par le prix moyen acquéreur de l'année 2016 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2016 / 2015** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2016 et le prix acquéreur moyen au titre de l'année 2015 par le prix moyen acquéreur de l'année 2015.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



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

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

** Moyenne annuelle 2016.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

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

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions Environnementales, Sociétales et de

Gouvernance (ESG), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site www.unpri.org.

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

La Société de Gestion
BNP Paribas REIM France

SCPI FRANCE INVESTIPIERRE

En valeur vénale, 39% des actifs de France Investipierrre sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



50 %

des sites équipés pour le tri sélectif



63 %

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



86 %

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



73 %

d'immeubles avec plan de prévention



1

actif avec chaudière au fioul



1

actif avec label environnemental



2

actifs équipés de bornes pour voitures électriques



46

actifs disposent de places de vélos



0

site identifié comme pollué au niveau du sol



Accès PMR

18 %

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

32 %

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

9 %

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

41 %

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

L'année 2016 a bien sûr été marquée par deux événements politiques majeurs : le "Brexit" au Royaume-Uni et l'élection de Donald Trump aux USA, qui ont rebattu les cartes des prévisions jusqu'alors établies. Face à ces événements, la croissance européenne subit aujourd'hui un environnement mondial qui, sans être défavorable, est très incertain.

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,1%. Cette performance décevante de l'économie française en 2016 est imputable au trou d'air du milieu d'année, marqué notamment par les grèves, les attentats et les inondations.

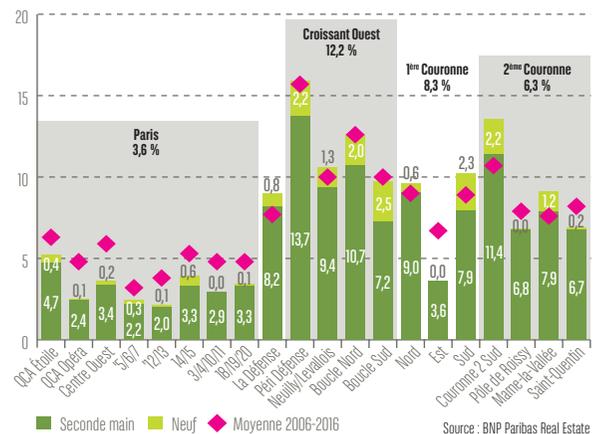
En 2017, malgré le rebond de l'activité fin 2016, qui devrait se prolonger au 1^{er} trimestre 2017, nous restons prudents quant aux perspectives de la croissance française (+1,3% selon les dernières estimations des économistes de BNP Paribas).

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec plus de 2,4 millions de m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2016, les volumes placés affichent une hausse de 7% par rapport à la même période en 2015 et restent supérieurs à la moyenne décennale qui s'établit à près de 2,3 millions de m². Cette belle performance s'explique notamment par le dynamisme des transactions de plus de 5 000 m² (+23% sur un an).

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France aura enregistré une baisse significative, passant en un an de 7,4% à 6,7% (au 1^{er} janvier 2017). Le plus fort recul de l'offre s'observe dans la capitale avec un taux de disponibilité de seulement 3,5%. Cela entraîne une hausse notable des loyers parisiens, en particulier dans le Quartier Central des Affaires (QCA) (+9% en moyenne depuis deux ans) qui enregistre également les mesures d'accompagnement les plus modérées (16%). À l'inverse, puisque les niveaux d'offre demeurent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (12,2%), les loyers faciaux évoluent peu et les franchises restent élevées.

TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE

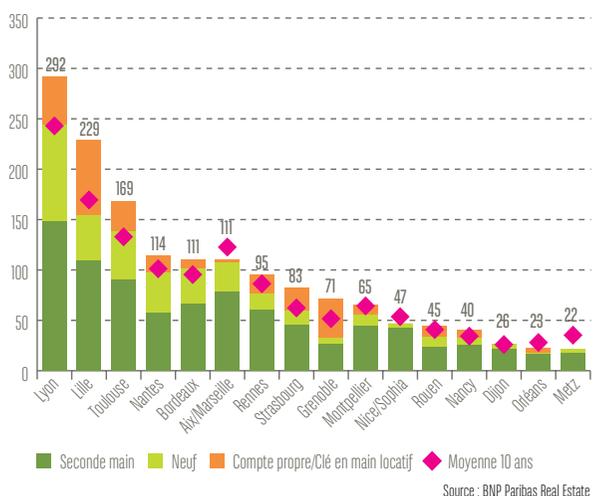


LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après un excellent 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions poursuit sa belle dynamique et franchit la barre des 1,5 millions de m² placés sur l'ensemble de l'année 2016. C'est seulement la 2^{ème} fois que le volume des transactions dépasse ce seuil symbolique. Cela représente une hausse de 8% par rapport au volume de 2015 et de 15% par rapport à la moyenne 10 ans.

Plusieurs autres villes enregistrent des niveaux de transactions records en 2016. Avec 292 000 m², Lyon conserve sa place de 1^{er} marché régional. En hausse de 7%, le marché lyonnais réalise sa meilleure performance. Il est suivi par Lille qui surperforme cette année avec 228 000 m², soit une hausse de 35% sur un an. Toulouse complète le podium avec 169 000 m², soit une progression de 45% entre 2015 et 2016.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN RÉGIONS



Néanmoins, l'offre à un an en régions est en légère hausse, à 2,5 millions de m², un niveau haut au regard des dix dernières années. L'offre de seconde main progresse aussi (de 3%) pour atteindre les 1,9 millions de m² disponibles. Le principal frein à l'écoulement de l'offre de seconde main est sa faible qualité.

Fait nouveau en 2016 : l'offre neuve augmente de manière significative. Avec une hausse de 16% elle atteint les 627 200 m², conséquence du lancement de nombreux programmes.

Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux. D'un côté, les loyers sur les immeubles neufs progressent légèrement dans les marchés sous tensions ; de l'autre, les loyers sur les surfaces de seconde main sont en légère baisse. En valeur absolue, le loyer "prime" en régions est enregistré dans la tour Sky 56, sur le quartier de la Part-Dieu à Lyon à 295€/m² HT HC/m²/an.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En début d'année 2016, la progression du chiffre d'affaires du commerce de détail ralenti mais reste néanmoins positive (+0,9% en glissement annuel à la fin du 3^{ème} trimestre 2016).

▶ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Le secteur habillement/mode ne parvient pas à retrouver son dynamisme et enregistre un fort repli en 2016 (-3,7% en glissement annuel).
- La restauration, à l'inverse, semble vouloir marquer une réelle reprise (+5,1% en glissement annuel après plusieurs années de baisse).
- L'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) poursuit également sa bonne dynamique (+7,3% en glissement annuel à la fin 3^{ème} trimestre 2016).

▶ EMPLACEMENTS "PRIME"

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes prime.

- Les Champs-Élysées à Paris, véritable vitrine internationale des enseignes, culminent en tête avec un loyer "prime" de 22 000 €/m²/an.
- Cannes arrive en deuxième position avec un loyer "prime" qui se positionne à 7 000 €/m²/an. La présence de nombreuses marques de luxe le long du Boulevard de la Croisette et l'attrait de la French Riviera expliquent cette valeur élevée.
- Les grandes villes de province (Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg,) en 3^{ème} position affichent des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m²/an.

Les valeurs "prime" ont plutôt tendance à se renforcer alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, ont tendance à stagner, voire à baisser. Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effilocher.

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec plus de 31 milliards d'euros engagés en France en 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une légère baisse (-2%) après une année 2015 record (pour rappel : 31,8 milliards d'euros). Le deuxième semestre a été particulièrement dynamique avec plus de 19 milliards d'euros investis ; le marché a ainsi retrouvé son rythme de croisière après un très faible début d'année 2016 et un quatrième trimestre 2015 record.

Les bureaux restent l'actif immobilier privilégié par les investisseurs : avec 17,8 milliards d'euros, ils représentent 58% des montants investis sur l'ensemble de l'année 2016. Les actifs de services se situent en deuxième position, dynamisés par la cession du portefeuille santé Gecimed acquis par Primonial pour 1,35 milliard d'euros. Fait nouveau, les commerces n'arrivent qu'en troisième position avec 16% des volumes investis (4,9 milliards d'euros).

Les taux de rendement "prime" continuent à diminuer dans les principaux secteurs géographiques. Le taux "prime" des bureaux dans le QCA, s'établit aujourd'hui à 3,15%. En régions, même constat, Lyon, 1^{er} marché régional ; affiche un taux de rendement "prime" à 4,00% aujourd'hui. En commerce de pied d'immeuble, le taux avoisine les 2,75%. Enfin, en logistique urbaine, une contraction des taux s'est également produite et le taux "prime" s'établit aujourd'hui à 5,50%.

PRÉVISIONS 2017

La remontée des taux obligataires devrait permettre un épuisement de la baisse des taux de rendement "prime" d'ici fin 2017, notamment dans Paris QCA, qui devrait connaître un point bas à 3%. En régions, de nouvelles compressions de taux pourraient encore avoir lieu. Sous l'hypothèse d'une remontée modérée des taux longs obligataires français en 2017 (1,45%), le "spread" entre le taux "prime" Paris QCA et l'OAT 10 ans serait encore suffisant (155 points de base contre 150 points de base en moyenne historique) pour protéger d'une hausse des taux immobiliers.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITION

Cette année, votre SCPI n'a réalisé aucun investissement.

En fin d'exercice, votre SCPI étudie en exclusivité l'acquisition de lots de copropriété de bureaux dans le 16^{ème} arrondissement à Paris, rue de Longchamp. Cet investissement représente un montant de l'ordre de 13 M€ AEM.

De même, France Investipierre étudie une prise de participation à hauteur de 10 M€ dans un OPPCI géré par BNP PARIBAS REIM France, investi dans de l'hôtellerie de plein air.

Ces deux dossiers seraient financés par de la dette bancaire.

CESSIONS

Dans un souci de rationalisation de son patrimoine, votre SCPI a continué d'arbitrer les actifs ne pouvant plus contribuer (obsolescence technique, localisation,...) au soutien de son taux d'occupation financier.

Ainsi, treize actifs ont été cédés en 2016 par la SCPI France Investipierre. Ces cessions répondent à un objectif précis : conserver en portefeuille les actifs que cible la stratégie de votre SCPI, par la profondeur de leur marché, la qualité de leur localisation, leur adaptabilité locative et technique et leur contribution à la résilience de la performance du fonds. Les autres actifs sont mis en vente lorsque leur situation locative, technique, géographique ne permet plus d'optimiser leur valorisation.

Le prix de vente total de ces cessions s'élève à 4,07 M€ (pour une valeur vénale équivalente à 3,9 M€), soit une moyenne de 0,31 M€ par cession, ce qui illustre bien le positionnement des actifs arbitrés.

Comparé à 2015, il a été vendu le même nombre d'actifs mais pour un volume sensiblement inférieur puisque le produit des 13 ventes s'était élevé à 12,5 M€.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net vendeur
Saint-Cloud (92) 120, Bureau De La Colline	423	Bureaux	820 000 €
Nantes (44) Z.I. Du Perray	875	Bureaux	539 000 €
Saint-Pierre-Du-Perray (91) Green Parc Villa	450	Bureaux	521 000 €
Metz-Queuleu (57) 9, Graham Bell	685	Bureaux	476 000 €
Les Ulis (91) Bat C Miniparc Du Verger	878	Bureaux	450 000 €
Collégien (77) Allée Du Clos Des Charmes	819	Bureaux	300 000 €
Montpellier (34) Zac De Tournezy	260	Bureaux	251 500 €
Melun (77) 8, rue Saint Aspais	62	Bureaux	186 667 €
Collégien (77) 4, allée Du Clos Des Charmes	536	Bureaux	185 000 €
Saint-Quentin (02) Rue A.France	357	Bureaux	150 000 €
Noisy-Le-Grand (94) Central II	194	Bureaux	110 000 €
Poitiers (86) 22, rue Gay Lussac	220	Bureaux	63 000 €
Paris 17 ^{ème} - Rue Mariotte (vente Du Tréfonds)			15 260 €
TOTAL	5 759		4 067 427 €

La valeur vénale au 31 décembre 2015 correspondant à ces cessions s'élevait à 3,9 M€.



16, rue Royale - Paris 8^{ème}

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

En termes de typologie, le patrimoine de la SCPI est principalement concentré en immobilier de bureaux. Ils représentent 72,17% de la valeur vénale de votre SCPI. Les commerces se positionnent à 22,43%, et les locaux à usage d'entrepôt à 3,79%.

	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Locaux d'activité	Résidences séniors	Total
Paris	27,44%	10,41%	-	-	-	37,85%
Région parisienne	22,95%	1,48%	1,62%	-	1,39%	27,44%
Autres régions	21,78%	10,54%	2,17%	0,22%	-	34,71%
TOTAL	72,17%	22,43%	3,79%	0,22%	1,39%	100,00%

Sur le plan géographique, votre SCPI offre une solide diversification avec plus d'un tiers de son patrimoine à Paris intra-muros, 27,44% en région parisienne et un peu plus d'un tiers dans les autres régions.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALORISATIONS DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de France Investipierre, au 31 décembre 2016, s'élève à 449 046 000 € hors droits, soit une hausse de 1,16% par rapport à la valeur vénale 2015, malgré les cessions intervenues sur l'exercice.

À périmètre constant, la valeur vénale de France Investipierre au 31 décembre 2016 a progressé de 2,06% par rapport au 31 décembre 2015. Les hausses de valeur ont principalement concerné les actifs parisiens, avec une hausse à périmètre constant, de 6% pour les bureaux parisiens, tandis que les bureaux situés en Ile-de-France enregistraient une baisse de 2,75%. La valeur vénale des commerces de votre SCPI a sensiblement augmenté, avec des hausses de 8% à Paris, 5% en Ile-de-France et 3% dans les régions.

La compression des taux de rendement, consécutive à la forte activité du marché de l'investissement en 2016, explique en grande partie cette évolution.

La hausse des valeurs locatives de marché a plus ponctuellement favorisé cette évolution.

L'augmentation des droits d'enregistrement a, à l'inverse, impacté négativement les valeurs vénales, ainsi que l'augmentation du budget travaux retenu sur votre patrimoine.

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

	Au 31 décembre 2015		Au 31 décembre 2016		Variation en €/part	Variation en %
Valeur de réalisation	424,19 M€	251,48 €/part	433,72 M€	257,13 €/part	+ 5,65 €/part	2,25%
Valeur de reconstitution	503,12 M€	298,27 €/part	515,94 M€	305,87 €/part	+ 7,60 €/part	2,55%



2, rue de Volney - Paris 2^{ème}

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

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

Votre SCPI a enregistré en 2016, 22 signatures de baux représentant 1,6 M€ de loyer annuel contre 27 congés reçus, représentant 2,28 M€ de loyer annuel. L'impact des congés sur le taux d'occupation financier 2016 est atténué par le fait que certains de ces congés sont intervenus à fin décembre 2016 (l'équivalent de 359 K€ de loyer annuel), d'autres ont été donnés dans le cadre d'une stratégie de négociation du bail ; enfin, l'arbitrage d'actifs vacants fait mécaniquement augmenter le taux d'occupation.

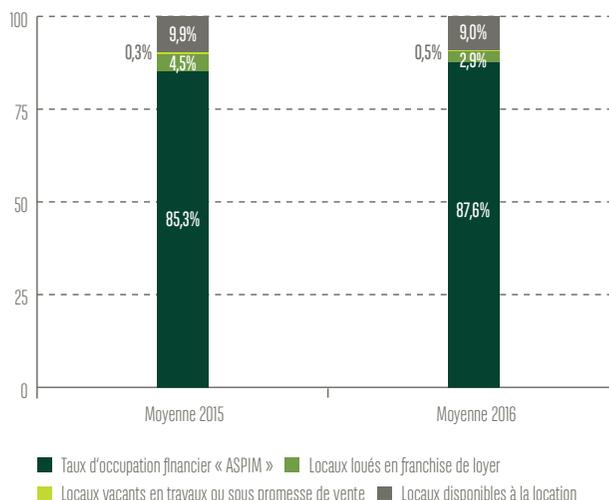
Le taux d'occupation financier "ASPIM" moyen sur l'année 2016 a été de 87,6%, soit une progression de plus de 230 points de base par rapport à 2015 (85,3%).

Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer, paliers, etc...) ont été moins importantes sur 2016, puisqu'elles n'ont représenté que 2,9% en moyenne des loyers de la SCPI contre 4,5% en 2015.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

	Moyenne 2015	Moyenne 2016	2016 T1	2016 T2	2016 T3	2016 T4	Moyenne 2016
Taux d'occupation financier "ASPIM"	85,3%	87,1%	88,2%	87,9%	87,3%	87,6%	87,6%
Locaux loués en franchise de loyer	4,5%	3,2%	2,2%	2,6%	3,4%	2,9%	2,9%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente	0,3%	0,3%	0,5%	0,7%	0,6%	0,5%	0,5%
Locaux disponibles à la location	9,9%	9,4%	9,1%	8,8%	8,7%	9,0%	9,0%
TOTAL	100%						
TOF BRUT	89,8%	90,3%	90,4%	90,5%	90,7%	90,5%	90,5%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2016

En 2016, 27 congés ont été reçus, représentant un total de 2,28 M€ de loyers annuels. Le locataire de Rumilly (loyer annuel de 775 K€) a donné congé pour ouvrir une renégociation de son bail. Il s'est réengagé sur une période ferme de 9 ans en contrepartie d'une baisse de loyer de près de 19%.

À noter également, le congé du locataire SAGE après 6 ans d'occupation à Limonest (69). Ces surfaces ont déjà été relouées.

PRINCIPAUX CONGÉS

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataire
Rumilly (74) ZI des Pérouses	16 736	Entrepôts	Nestlé Céréals Partners France
Limonest (69) 304, route nationale 6	1 500	Bureaux	Sage
Boulogne-Billancourt (92) 148/150, rue Gallieni	487	Bureaux	Geny Infos
Antibes (06) Quartier des Combes	450	Bureaux	Vendôme Ameublement
Paris 8 ^{ème} (75) 39, rue du Général Foy	283	Bureaux	Blevennec et Associés
Autres	4 239		22 locataires

TOTAL	23 695	2,28 M€ de loyers, soit 7% des loyers de la SCPI
--------------	---------------	---

PRINCIPALES LOCATIONS 2016

22 baux ont été signés représentant un total de 1,6 M€ de loyer annuel.

Les principales relocations intervenues ont permis à la SCPI de sécuriser des engagements locatifs sur des durées fermes significatives, garantissant une bonne pérennité des loyers.

Les locataires Nestlé Céréral Partners France et Quadri Fiore Architecture ont signé des baux fermes de 9 ans, tandis que les locataires Akanea Développement, Centrale d'achats Ubaldi et Dalkia France se sont engagés sur des durées fermes de 6 ans.

En contrepartie de ces durées fermes, des mesures d'accompagnements sont consenties, bien souvent sous la forme de franchise de loyer. Elles peuvent représenter jusqu'à trois mois de franchise de loyer par année ferme d'engagement.

PRINCIPALES LOCATIONS

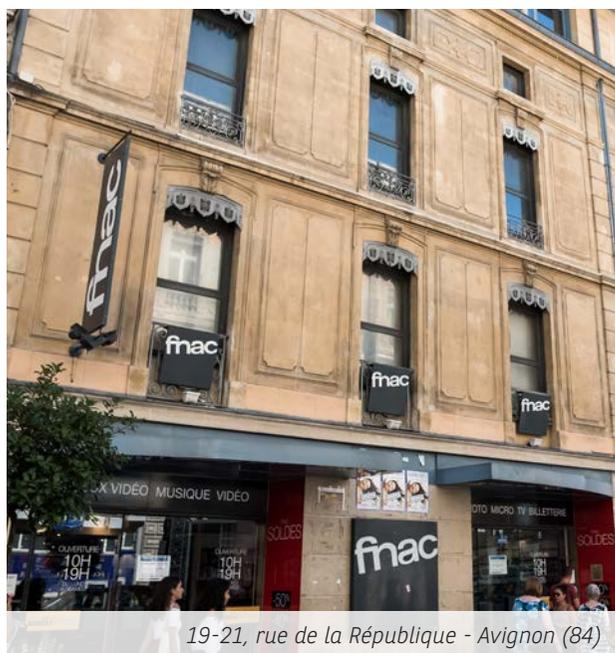
Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataires
Rumilly (74) - ZI des Pérouses	16 736	Entrepôts	Nestlé Céréral Partners France
Limonest (69) - 304, route nationale 6	916	Bureaux	Akanea Développement
Saint-Denis (93) - 18, rue Jules Saulnier	800	Bureaux	Dalkia France
Boulogne-Billancourt (92) - 39/41, rue de l'Est	650	Bureaux	Quadri Fiore Architecture
Antibes (06) - Quartier des Combes	450	Commerces	Centrale d'Achats Ubaldi
Autres	3 316		17 locataires
TOTAL	22 868		1,6 M€ de loyers, soit 4,86% des loyers de la SCPI

PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS 2016

PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
Paris 13 ^{ème} (75) - 85, rue du Dessous des Berges	157	Bureaux	G.A.R.F
Lyon (69) - 1/3, rue Albert Thomas	156	Bureaux	CAP' COM
TOTAL	313		0,062 M€ de loyers, soit 0,19% des loyers de la SCPI

Les principaux renouvellements ont représenté 62 K€ de loyer annuel, c'est-à-dire un loyer équivalent au loyer précédemment facturé, pour une durée de 3, 6 ou 9 ans sans franchise.



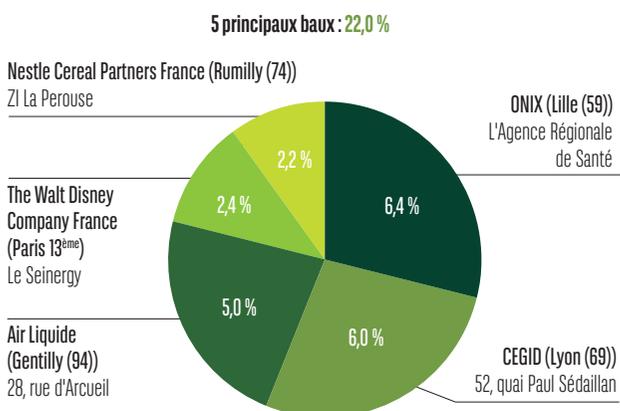
RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2016)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2016, les 5 principaux baux concentrent 22% des revenus potentiels de France Investipierre.

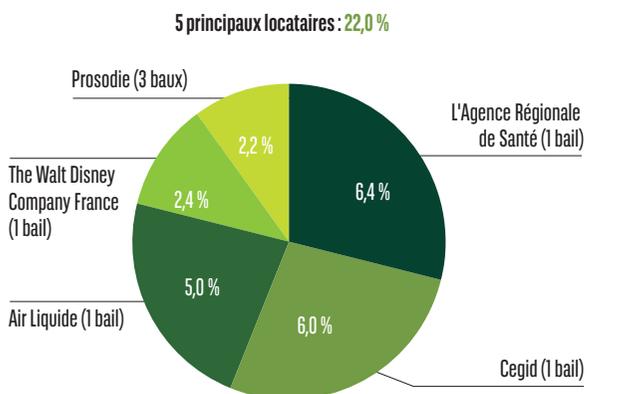
Les principaux locataires présents dans votre SCPI offrent des signatures de qualité et des baux sécurisés avec des durées fermes, ainsi, c'est près de 11% des loyers de votre SCPI qui sont sécurisés jusqu'en 2019 a minima (L'Agence Régionale de Santé, Nestlé Céréral Partners France et The Walt Disney Company France).

Le locataire Air Liquide, qui représente 5% des loyers de la SCPI, a, en revanche, la possibilité de donner congé pour le 31 décembre 2017, et le locataire CEGID, qui représente 6% des loyers à une fin de bail au 31 décembre 2018.



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

Les locataires concernés sont les mêmes que dans l'approche précédente à l'exception de Prosodie qui est locataire sur 3 baux distincts à Boulogne (92) 148/156, rue Gallieni. Ils représentent, en annuel, 2,2% des loyers de la SCPI. Prosodie, filiale du groupe Capgemini, est une société française spécialisée dans le secteur de l'informatique et des télécommunications.

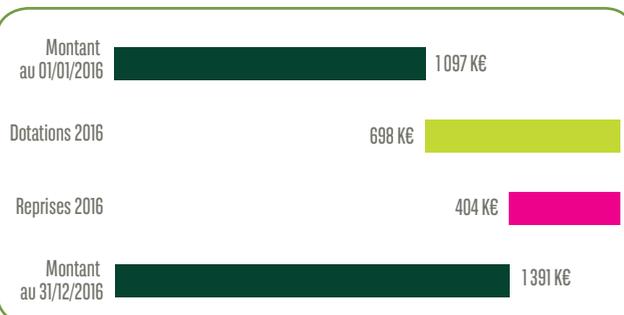


PERCEPTION DES LOYERS DEPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

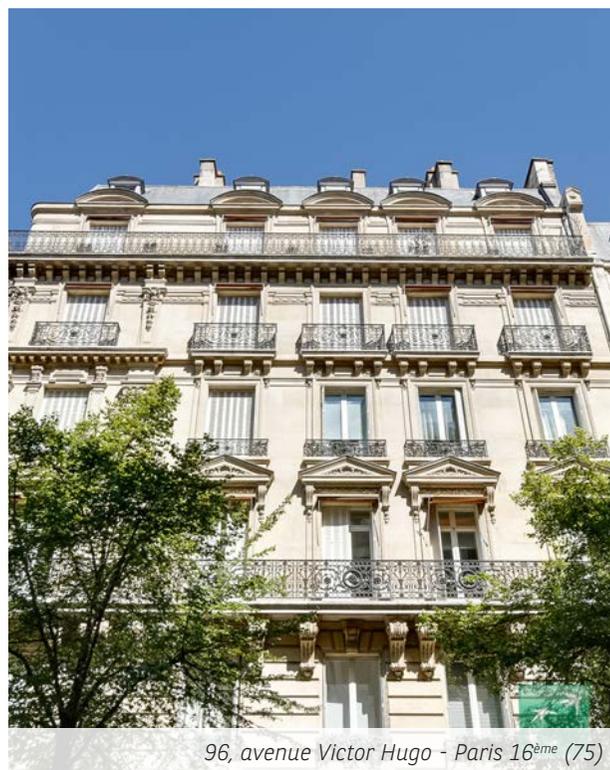
Les dépréciations de créances douteuses progressent de 1 097 K€ au 31 décembre 2015 à 1 391 K€ au 31 décembre 2016. Les variations comprennent :

- des dotations de 698 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation sans objet de 159 K€, en raison des recouvrements ;
- des reprises de dépréciation avec objet de 245 K€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables.



La dotation 2016 se répartit principalement comme suit :

- 137 K€ provisionnés sur le locataire de la Rue Crozatier à Paris 12^{ème}. Les actions en cours faisant envisager raisonnablement un règlement de cet impayé ;
- 97 K€ au titre de trois contentieux locatifs. Cette somme a été réglée début 2017 ;
- 75 K€ au titre d'une indemnité de remise en état facturée à un locataire sortant ;
- Enfin, 217 K€ suite à des procédures collectives déclarées (redressement ou liquidation judiciaire).



96, avenue Victor Hugo - Paris 16^{ème} (75)

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2016

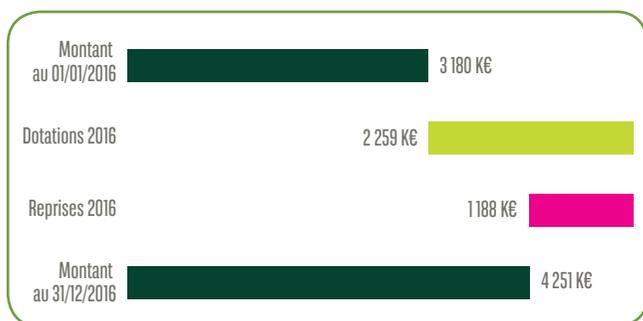
PRINCIPAUX CONTENTIEUX

Immeuble	Montant	Commentaires
Paris 12 ^{ème} (75) 12, rue Crozatier	137 K€	-
Lyon (69) 16, rue Montbrillant	88 K€	Procédure en cours Contestation portant sur la date de validité d'un congé
Rosny (93) ZAC de la Garenne	84 K€	Procédure collective
Antibes (06) La Jacotte	80 K€	Procédure en cours pour défaut de paiement Expulsion du locataire
Paris 9 ^{ème} (75) 6, place de clichy	78 K€	Procédure collective en cours Plan de redressement respecté
Autres (89 locataires)	924 K€	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES DOUTEUSES	1 391 K€	

LES TRAVAUX

En 2016, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 1 188 K€, soit un montant assez stable par rapport à 2015 (1 260 K€). Les dépenses ont principalement consisté en des rénovations de surfaces de bureaux ou à des participations à des travaux réalisés par les locataires en place.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS



100, Terrasse Boieldieu - La Défense (92)

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2016

Les travaux ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes et sur la dotation de l'exercice, de 2 259 K€, correspondant à un taux de 5,5% des loyers facturés, à laquelle s'est ajoutée une provision exceptionnelle de 750 K€ pour financer les travaux d'amélioration énergétique en 2016.

La réalisation de ces travaux de rénovation a notamment permis d'accélérer la location des actifs suivants :

PRINCIPAUX TRAVAUX DE GROSSES RÉPARATIONS

Immeuble	Montant	Commentaires
Paris 5 ^{ème} (75) Rue Censier	436 K€	Participation financière aux travaux du locataire
Toulouse (31) Le Cafarelli	112 K€	Rénovation bureaux
Limonest (39) 304, Route Nationale 6	112 K€	Rénovation du rez-de-chaussée (ex restaurant)
Vélizy (78) Petit Clamart Bat A	77 K€	Rénovation bureaux
Autres	451 K€	
TOTAL	1 188 K€	



1, Cours de l'Intendance - Bordeaux (33)

ENDETTEMENT ET LEVIERS

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

Au 31 décembre 2016, les limites s'élèvent respectivement à 15% de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 65 M€, et à 10% de la valeur de réalisation, soit 43 M€ pour les emprunts relais.

Au 31 décembre 2016, le niveau d'endettement effectif des emprunts s'élève à 15,6 M€ pour les emprunts long terme, en dessous des limites votées en Assemblée Générale des Associés en 2016.

L'avance de trésorerie consentie par la Banque Palatine, pour l'acquisition des lots de copropriété de Boulogne Gallieni, à hauteur de 10 M€, a été remboursée fin 2016.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 3,60% au 31 décembre 2016.

	Crédit Long terme
Banque prêteuse	BNP PARIBAS
Opération financée	Onix / Lille
Capital restant dû au 31/12/2016	15,6 M€
Type d'amortissement	in fine
Date d'échéance	oct. -19
Taux d'intérêts	Eur 3M+2%
Couverture de taux	1,35%

Dans le cadre de sa stratégie, votre SCPI envisage une dette cible, court et long terme, représentant environ 15% de sa valeur de réalisation maximum.

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 fonds.

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.

Au 31 décembre 2016, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 100,1% selon la méthode brute et à 103,6% selon la méthode de l'engagement.

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

➤ LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

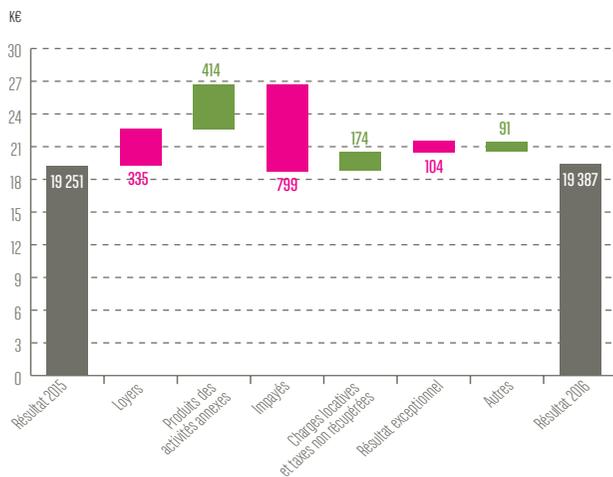
Les actions conduites tout au long de l'année auront permis de maintenir un résultat en légère hausse (+136 K€) par rapport à celui de 2015. Le résultat net 2016 s'élève à 19 387 K€.

Les facteurs explicatifs de l'évolution du résultat net entre 2015 et 2016 sont détaillés ci-après :



47, rue Saint-Dizier - Nancy (54)

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET ENTRE 2015 ET 2016



Loyers et produits annexes :

Les loyers annuels de votre SCPI progressent de 335 K€ par rapport à l'année dernière. Ceci s'explique notamment par :

- les acquisitions réalisées au cours du 3^{ème} trimestre 2015 et dont les loyers ont été perçus en année pleine en 2016 (Boulogne-Billancourt (92) rue Gallieni, Paris 13^{ème} (75) quai Panhard et Levassor) ;
- la fin de périodes de franchises accordées en 2015, comme sur l'actif du 43/47, Avenue de la Grande Armée à Paris 16^{ème}, où 6 mois de franchise avaient été accordés aux locataires KEOPS et CILOGER.

Ces hausses de revenus ont été atténuées :

- par des libérations, sur Limonest (69) par exemple, où le locataire principal a donné congé. Bien que ses surfaces aient été relouées, le loyer de relocation marque une baisse par rapport au bail précédent ;
- par des renégociations de baux à la baisse, comme cela a été le cas sur Rumilly (74), en contrepartie d'un engagement ferme d'une durée de 9 ans.

Les produits annexes suivent la même tendance, avec une hausse de 414 K€ correspondant à :

- des indemnités d'occupation sur des actifs tel que l'immeuble rue Descombes à Paris 17^{ème} (congé du locataire et signature d'une convention d'occupation précaire) ;
- des indemnités de remise en état suite au départ de locataires sur Saint-Quentin (02) et Illkirch (67) ;
- des sommes versées lors de l'acquisition de Paris 13^{ème}, couvrant des mesures d'accompagnement au titre des baux et répartis sur plusieurs exercices comptables.

Impayés : Les impayés ont fortement augmenté sur l'exercice 2016. La difficulté économique dans laquelle se trouvent certains des locataires n'est pas la seule explication. Un certain nombre d'impayés relève également de contestations de locataires, portant sur le remboursement des indemnités de remise en état facturées à leur départ, la facturation de charges, de la fiscalité ou de travaux réalisés et qui sont récupérables en vertu du bail signé entre les parties. Votre Société de Gestion s'emploie à justifier ces facturations afin d'en accélérer le recouvrement.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Charges locatives NR : Baisse des charges non récupérables qui s'explique notamment par des redditions de charges créditrices sur des immeubles cédés, et comptabilisées en 2016, tels que Paris Diderot (47 K€), Clermont Ferrand (42 K€), Ferney Voltaire (40K€) et Lyon Montbrillant (37 K€) par exemple.

Résultat exceptionnel : Hausse de 104K€ du résultat exceptionnel correspondant à des comptes clients créditeurs de plus de 5 ans (sommes non réclamées par les locataires après leur départ) passés en profit.

LA DISTRIBUTION

Rapporté à une part, le résultat net de l'exercice 2016 s'est élevé à 11,49 € par part, contre 11,41 € par part au titre de 2015. Dans ce contexte, il est proposé de distribuer 10,30 € par part et de verser 1,50 € par part au titre de la plus-value immobilière, soit un total distribué de 11,80 € par part pour l'exercice. Le report à nouveau serait ainsi doté de 1,19 € par part.

Au 31 décembre 2016, le solde du compte de plus ou moins-value s'élève à 11,33 € par part.

DISTRIBUTION 2016 (par part)

10,30 €

DONT REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS (par part)

- €

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (15,5%)

- €

PRÉLÈVEMENTS OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS (24%) À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR*

- €

*Sauf cas de dispense justifié

DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES (par part)

1,50 €

Capital au 31/12/2016 (nominal de la part : 152,50€)

Montant	257 233 950 €
Nombre de parts	1 686 780 parts
Nombre d'associés	13 886

Transactions réalisées en 2016

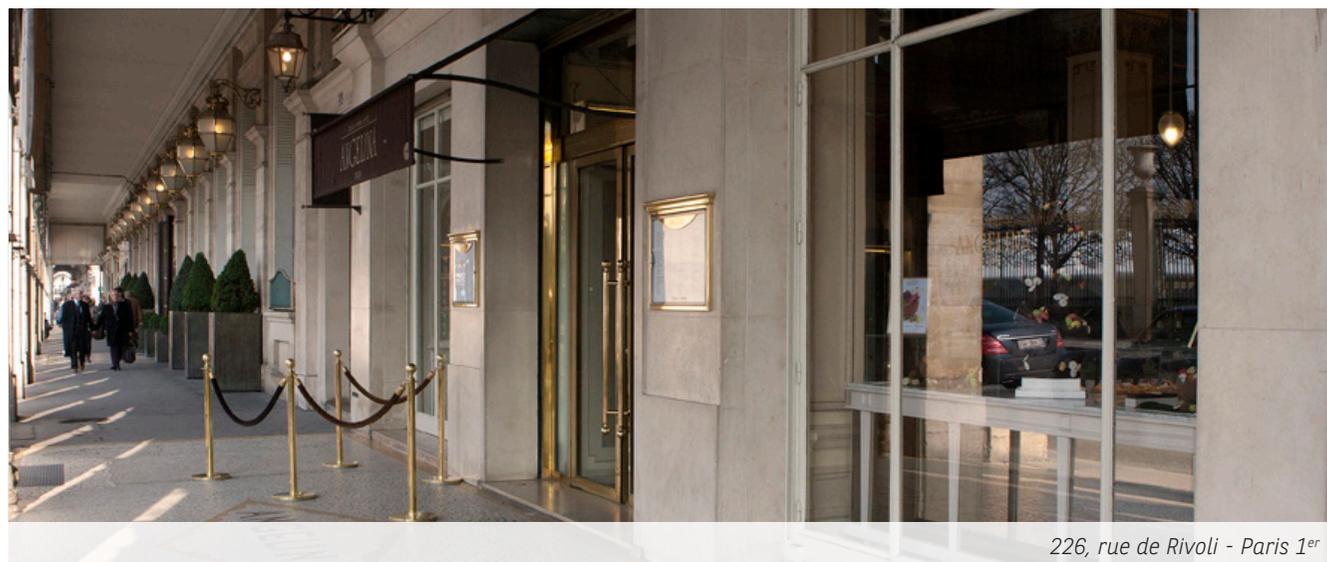
Nombre de parts échangées	73 982
Prix d'exécution moyen	219 €

Le marché secondaire a été particulièrement actif en 2016, plus de 4% des parts ayant fait l'objet d'un échange.

L'année 2016 permet de constater une nette amélioration du prix d'exécution qui est passé de 210,00 € par part à fin 2015, à 229,00 € par part à la dernière confrontation de décembre 2016 (+9,05%).

Ordres en cours au 31/12/2016

Nombre de parts à la vente	284
En % du nombre total de parts	0,02 %
Don't parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en% du capital)	-



226, rue de Rivoli - Paris 1^{er}

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)
2012*	25 719	1,5	NS	7 918	182 139 €
2013	46 304	2,7	NS	13 619	407 617 €
2014	43 463	2,6	NS	3 278	486 418 €
2015	42 294	2,5	NS	208	306 573 €
2016	73 982	4,39	NS	284	697 978 €

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	220 € ⁽¹⁾	206 €	204 €	207,65 €	210,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	205 €	205 €	205 €	209 €	219 €
Prix acheteur moyen correspondant	226 €	225 €	225 €	229 €	240 €
Dividende versé au titre de l'année	14,43 € ⁽³⁾	12,30 €	12,20 € ⁽⁴⁾	11,80 € ⁽⁵⁾	11,80 € ⁽⁵⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	6,4 %	5,4 %	5,4 %	5,2 %	4,9 %
Report à nouveau cumulé par part	2,92 €	2,39 €	2,94 €	4,05 €	5,24 €

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

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

(3) Dont 2,13 € par part de distributions complémentaires versées dans le cadre de la fusion aux associés d'Investipierre.

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

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

➤ LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

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

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

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

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de la provision pour grosses réparations s'élevant à 4 251 K€ à fin 2016 sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

- Nomination de quatre membres du Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée,
- La distribution d'une partie du solde créditeur du poste plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles pour un montant de 1,50 € par part.

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

Année	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	18,05	99,39	18,11	99,31	17,48	99,49	16,38	99,85	16,86	99,60
Produits financiers	0,08	0,42	0,06	0,30	0,08	0,42	0,03	0,13	0,00	0,00
Produits divers	0,04	0,19	0,07	0,39	0,02	0,08	0,00	0,02	0,07	0,40
TOTAL REVENUS	18,16	100,00	18,24	100,00	17,58	100,00	16,41	100,00	16,93	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,67	9,16	1,69	9,27	1,63	9,26	1,55	9,43	1,58	9,35
Autres frais de gestion	0,76	4,17	1,19	6,52	0,88	5,01	0,78	4,77	0,86	5,06
Entretien du patrimoine ⁽¹⁾	0,84	4,59	2,80	15,34	0,77	4,40	0,83	5,08	0,77	4,57
Charges locatives non récupérées	1,63	9,02	1,52	8,35	1,20	6,85	1,13	6,87	0,96	5,67
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,90	26,93	7,20	39,49	4,49	25,53	4,29	26,14	4,17	24,65
Amortissements nets										
patrimoine	0,16	0,89	0,21	1,13	0,26	1,46	0,28	1,69	0,31	1,81
autres										
Provisions nettes										
pour travaux	1,09	6,02	-0,86	-4,71	0,67	3,81	0,58	3,54	0,64	3,75
autres	0,14	0,77	-0,06	0,36	0,42	2,36	-0,15	-0,94	0,32	1,89
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,39	7,66	-0,72	-3,96	1,34	7,63	0,71	4,30	1,26	7,45
TOTAL CHARGES	6,28	34,60	6,49	35,55	5,83	33,16	5,00	30,44	5,43	32,11
RÉSULTAT COURANT	11,87	65,41	11,76	64,45	11,75	66,84	11,41	69,56	11,49	67,89
Variation report à nouveau	-0,43	-2,34	-0,54	-2,91	0,55	3,12	1,11	6,78	1,19	7,05
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,30	67,73	12,30	67,43	11,20	63,72	10,30	62,77	10,30	60,84
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,27	67,57	12,28	67,33	11,13	63,30	10,25	62,49	10,30	60,84

⁽¹⁾ À compter de 2006, les grosses réparations sont inscrites en entretien du patrimoine en lieu et place de la ligne Provisions nettes pour travaux.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2016 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
DETTES COURANTES					
2016	1 403 019,76	36 766,19	633 237,35	709 421,22	23 595,00
2015	779 579,69	131 463,72	159 743,23	412 172,74	76 200,00
DETTES LITIGIEUSES					
2016	0,00				
2015	0,00				
TOTAL					
2016	1 403 019,76	36 766,19	633 237,35	709 421,22	23 595,00
2015	779 579,69	131 463,72	159 743,23	412 172,74	76 200,00

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2016 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immeubles	344 070 326,63
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	-15 321 843,92
Valeur comptable	328 748 482,71

SOIT POUR UNE PART : 194,90

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	449 046 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	-15 321 843,92
Valeur de réalisation	433 724 156,08

SOIT POUR UNE PART : 257,13

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

Valeur de réalisation	433 724 156,08
Frais d'acquisition	32 684 914,00
Commission de souscription	49 530 166,73
Valeur de reconstitution	515 939 236,81

SOIT POUR UNE PART : 305,87

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2015	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2016
+ Fonds Collectés	284 283 626	0	284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917		45 253 917
+ Ecart d'Evaluation imputé sur les capitaux propres	-16 793 700	899 739	-15 893 961
- Ecart d'Evaluation imputé sur immobilisations	16 793 700	-899 739	15 893 961
- Achats + cessions d'Immeubles	-366 405 408	4 929 296	-361 476 112
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	22 655 468	-3 537 542	19 117 926
- Frais Prélevés sur les Primes d'Emission & Fusion	-12 855 102	0	-12 855 102
- Autres Immobilisations Corporelles	-4 945 698	-624 699	-5 570 396
- Amt Immobilisations Corporelles	2 313 943	517 072	2 831 015
- Immobilisations en Cours	0		0
SOLDE	-29 699 255	1 284 128	-28 415 127

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- l'ensemble des procédures de Conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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



Roman Blanquet, Risk Manager, et Olivier Derbez, RCCI BNP Paribas REIM France

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

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les

opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

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

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

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

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

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

LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

LA GESTION DES RISQUES

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

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement pour chaque fonds, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 de votre SCPI.

BNP Paribas REIM France a initié en 2016 une démarche de présentation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques auprès des conseils de surveillance des SCPI, dont elle assure la gestion. Parmi les objectifs recherchés figurent la volonté de sensibiliser sur l'organisation mise en place par BNP Paribas REIM France pour répondre aux exigences de protection des intérêts des épargnants, ainsi que sur les différentes thématiques faisant l'objet de contrôles réguliers.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 23 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2016 a représenté 8 447 340 € pour un effectif moyen de 133 ETP. BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31% (25% en rémunération fixe et 72% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick Kontz,
Président du Conseil
de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2016.

L'Assemblée Générale du 23 juin 2016 a renouvelé les mandats des quatre membres du Conseil de Surveillance sortants dont les mandats arrivaient à échéance et se représentant à vos suffrages.

Ont donc été réélus : Monsieur Jacques CHAUVEAU, Monsieur Alain COTA, LZ Observatoire représenté par Monsieur Lionel SABY, SCI AVIP SCPI Selection représentée par Pierre-Yves BOULVERT.

Comme annoncé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2016, votre Conseil se réunit dorénavant quatre fois par an. Nous nous sommes donc réunis :

- le 10 mars 2016,
- le 23 juin 2016,
- le 22 septembre 2016,
- le 12 décembre 2016.

L'objectif de ces réunions est bien évidemment de suivre au plus près la vie de la société, en ce qui concerne les évolutions du taux d'occupation, des loyers, des charges, des contentieux et tout ce qui a trait à la gestion locative ainsi que la valorisation du patrimoine.

Dans le cadre de notre mission, la Société de Gestion a mis à notre disposition tous les éléments qu'elle estimait nécessaire et a répondu à toutes nos interrogations, ce en quoi nous la remercions.

Le Conseil de Surveillance a également bénéficié d'une présentation du dispositif de contrôle interne de BNP PARIBAS REIM FRANCE le 22 septembre 2016.

Cette présentation portait sur l'organisation du contrôle interne, la gestion des risques financiers et la gestion des conflits d'intérêts et la déontologie des collaborateurs.

ORIENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

- céder des immeubles vacants ou même occupés si ceux-ci ne correspondent plus aux demandes des locataires et que des montants de travaux importants ne se justifieraient pas car n'engendrant pas d'augmentation de loyers suffisants pour couvrir ces frais ;
- investir tant que faire se peut, dans des immeubles neufs de préférence labellisés, ce qui ne permet pas systématiquement d'obtenir un prix de loyer supérieur mais d'être en position favorable par rapport à un immeuble non labellisé ;
- acquérir, à la marge, des parts de société, puisque cela est maintenant possible ;
- pérenniser le patrimoine en effectuant les travaux nécessaires à l'entretien ou l'amélioration de celui-ci ;
- rechercher des locataires présentant une bonne signature avec si possible des baux sécurisés avec des durées fermes, même si, pour cela, la SCPI doit accepter des mesures d'accompagnement qui sont encore de mise aujourd'hui comme par exemple des franchises de loyers qui peuvent aller jusqu'à trois mois par année d'engagement ;
- profiter, dans un contexte favorable, des taux d'emprunts particulièrement intéressants et bénéficier ainsi d'un effet de levier, permettant de nouvelles acquisitions sans pour cela avoir le sentiment de payer trop cher le bien convoité. À ce propos, nous remercions la Société de Gestion de ne pas courir après les biens proposés sur le marché et de ne pas surestimer ceux-ci afin de ne pas les surpayer.

Plusieurs biens nous ont été proposés cette année que nous n'avons pas pu acquérir car achetés par d'autres acteurs immobiliers à un taux de rendement inférieur à celui que nous voulions.

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

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Compte tenu des arbitrages réalisés, le nombre d'actifs de notre SCPI passe de 149 à la fin de l'année 2015 à 138 la fin de l'année 2016.

11 actifs ont été vendus pour un prix net SCPI (hors commission d'arbitrage) de 4,07 M€ à comparer avec une valeur d'expertise fin 2016 de 3,91 M€ hors droits pour ces mêmes actifs.

Le taux d'occupation financier moyen 2016 ressort à 87,6% comparé à 85,3% en 2015.

Les franchises de loyers consenties en 2016 ont diminué et ont représenté en moyenne 2,9% des loyers potentiels de la SCPI à comparer aux 4,5% des loyers en 2015.

VALEUR REPRÉSENTATIVE DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise réalisée fin 2016 fait ressortir une valeur vénale de 449 046 000 € hors droits à comparer avec une valeur vénale de 443 885 950 € fin 2015. Ramenée à une part la valeur vénale est de 266 €.

La valeur de réalisation ressort à 433 724 156 € soit 257,13 € par part.

LES RÉSULTATS 2016

Le résultat ressort à 19 387 K€ fin 2016, soit 11,49 € par part contre 19 251 K€, soit 11,41 € par part fin 2015.

Il a été distribué 11,80 €/part sur 2016 constitué de 10,30 €/part de résultat et de 1,50 €/part de plus-value.

Le résultat net par part donne un rendement de 5,24% par rapport au prix d'exécution vendeur moyen constaté sur le marché de gré à gré et de 4,47% par rapport à la valeur de réalisation.

LES CONTENTIEUX

Concernant les créances douteuses qui progressent de 294 000 € pour atteindre 1 392 000 €, il est à noter que 245 000 € ont été également passés en perte.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution acheteur moyen a augmenté pour passer de 229 € fin 2015 à 240 € fin 2016.

Le prix d'exécution vendeur moyen a augmenté pour passer de 209 € fin 2015 à 219 € fin 2016.

Lors de notre Conseil de Surveillance du vendredi 10 mars 2017, nous avons pris connaissance du projet de rapport de la Société de Gestion et finalisé notre propre rapport.

L'Assemblée Générale devra se positionner sur une nouvelle proposition de distribution de plus-values.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance lors de cette Assemblée Générale ;

- Hubert Martinier
- Patrick Kontz
- Banque Martin Maurel
- Cardif Assurance Vie

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

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

Quinze autres candidats se présentent à vos suffrages.

Vous aurez à voter pour quatre candidats seulement.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

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

vous pouvez donner procuration à la Société de Gestion en cochant la case "Je donne procuration au Président de l'Assemblée Générale" ou vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case "Je donne procuration à....." et indiquer le nom d'un associé présent 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 à cette assemblée.

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

Pour le Conseil de Surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. FRANCE INVESTIPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note "Évaluation des immobilisations locatives" de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 14 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



7, rue Chardin - Paris 16^{ème}



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

1 Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

Avec la société BNP Paribas :

Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS un bail commercial pour l'immeuble "Proxima 2" situé à Montreuil (93), détenu à 20% en indivision avec deux autres S.C.P.I. ; avec date d'effet au 25 novembre 2014, pour un loyer annuel de 1 151 407,40 € hors taxes et hors charges locatives.

Au titre de l'exercice 2016, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 230 281,48 € hors taxes et hors charges locatives.

2 Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Commission de souscription

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

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2016.

Commission de gestion

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

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

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

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2016, un montant de 2 670 600,38 €.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2016, un montant de 101 935,68 € 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, pour un loyer annuel de 308 863,06 € hors taxes et hors charges locatives.

Le bail est venu à échéance le 28 février 2016 et a fait l'objet d'une prolongation tacite.

Au titre de l'exercice 2016, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 154 431,68 € hors taxes et hors charges locatives.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 366 568,49 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2016.

Emprunts

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

Au titre de l'exercice 2016, les intérêts supportés s'élèvent à 547 170,96 € et le capital restant dû au 31 décembre 2016 est de 15 607 850 €.

Paris La Défense, le 14 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	364 215 493,10	449 046 000,00	369 037 163,16	443 885 950,00
Terrains et constructions locatives	361 476 111,98	449 046 000,00	366 405 408,23	443 885 950,00
Améliorations et agencements	2 739 381,12		2 631 754,93	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-20 145 166,47		-19 973 606,58	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 251 205,54		-3 179 906,79	
Écart de réévaluation	-15 893 960,93		-16 793 699,79	
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.				
TOTAL	344 070 326,63	449 046 000,00	349 063 556,58	443 885 950,00
TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES				
TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	284 143,01	284 143,01	295 143,08	295 143,08
Immobilisations financières	284 143,01	284 143,01	295 143,08	295 143,08
CRÉANCES	12 571 078,83	12 571 078,83	13 194 310,24	13 194 310,24
Locataires et comptes rattachés	3 164 070,20	3 164 070,20	4 429 393,52	4 429 393,52
Locataires douteux	1 983 261,77	1 983 261,77	1 668 312,84	1 668 312,84
Dépréciations des créances douteuses	-1 391 241,18	-1 391 241,18	-1 096 963,25	-1 096 963,25
Autres créances	8 814 988,04	8 814 988,04	8 193 567,13	8 193 567,13
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>226 046,94</i>	<i>226 046,94</i>	<i>326 325,64</i>	<i>326 325,64</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>176 733,07</i>	<i>176 733,07</i>	<i>230 912,92</i>	<i>230 912,92</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>740 170,31</i>	<i>740 170,31</i>	<i>1 062 262,67</i>	<i>1 062 262,67</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>7 681 476,72</i>	<i>7 681 476,72</i>	<i>6 583 504,90</i>	<i>6 583 504,90</i>
<i>Dépréciations des créances diverses</i>	<i>-9 439,00</i>	<i>-9 439,00</i>	<i>-9 439,00</i>	<i>-9 439,00</i>
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	15 226 791,36	15 226 791,36	21 106 985,80	21 106 985,80
Valeurs mobilières de placement			10 300 108,00	10 300 108,00
Autres disponibilités	15 226 791,36	15 226 791,36	10 806 877,80	10 806 877,80
DETTES	-43 388 337,71	-43 388 337,71	-54 086 831,58	-54 086 831,58
Dettes financières	-20 836 495,55	-20 836 495,55	-32 148 031,24	-32 148 031,24
Dettes d'exploitation	-1 618 683,32	-1 618 683,32	-883 991,30	-883 991,30
Dettes diverses	-20 933 158,84	-20 933 158,84	-21 054 809,04	-21 054 809,04
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-666 056,65</i>	<i>-666 056,65</i>	<i>-698 647,92</i>	<i>-698 647,92</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-1 276,23</i>	<i>-1 276,23</i>	<i>-2 802,51</i>	<i>-2 802,51</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-5 455 147,19</i>	<i>-5 455 147,19</i>	<i>-5 778 132,24</i>	<i>-5 778 132,24</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-6 026 851,06</i>	<i>-6 026 851,06</i>	<i>-5 918 487,33</i>	<i>-5 918 487,33</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-8 783 827,71</i>	<i>-8 783 827,71</i>	<i>-8 656 739,04</i>	<i>-8 656 739,04</i>
TOTAL	-15 306 324,51	-15 306 324,51	-19 490 392,46	-19 490 392,46

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
Charges constatées d'avance	80 301,38	80 301,38	98 228,52	98 228,52
Produits constatés d'avance	-95 820,79	-95 820,79	-298 417,13	-298 417,13
TOTAL	-15 519,41	-15 519,41	-200 188,61	-200 188,61
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	328 748 482,71		329 372 975,51	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	433 724 156,08		424 195 368,93	

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
CAPITAL	257 233 950,00		-0,00	257 233 950,00
Capital souscrit	257 233 950,00		-0,00	257 233 950,00
PRIMES D'ÉMISSION	59 389 393,17		-0,00	59 389 393,17
Prime d'émission	27 049 676,22		-0,00	27 049 676,22
Prime d'émission bloquée	13 478 170,06		-0,00	13 478 170,06
Prime de fusion	31 716 649,21		-0,00	31 716 649,21
Prélèvement sur prime de fusion	-5 786 675,86		-0,00	-5 786 675,86
Prélèvement sur prime d'émission	-7 068 426,46		-0,00	-7 068 426,46
ÉCARTS D'ÉVALUATION	-16 793 699,79		899 738,86	-15 893 960,93
Écart d'évaluation	-16 793 699,79		899 738,86	-15 893 960,93
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	22 655 467,24		-3 537 541,67	19 117 925,57
RÉSERVES	59 097,71	-0,00	-0,00	59 097,71
REPORT À NOUVEAU	4 951 356,12	1 877 411,06		6 828 767,18
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	19 251 245,06	-19 251 245,06	19 387 144,01	19 387 144,01
Acomptes sur distribution	-17 373 834,00	17 373 834,00	-17 373 834,00	-17 373 834,00
TOTAL GÉNÉRAL	329 372 975,51	0,00	-624 492,80	328 748 482,71

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

CHARGES

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	9 950 760,57	10 281 279,09
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT	6 514 306,61	6 391 137,84
Primes d'assurance	77 693,74	125 790,72
Taxes foncières	2 140 526,47	2 058 893,86
Taxes sur les bureaux	564 159,05	516 015,40
Taxes locatives	508 381,35	520 807,96
Charges locatives	3 223 546,00	3 169 629,90
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	243 305,66	211 523,93
Entretien, réparations	116 926,52	144 842,26
Travaux refacturables	126 379,14	66 681,67
GROSSES RÉPARATIONS	1 187 798,61	1 260 059,50
Grosses réparations	1 187 798,61	1 260 059,50
SERVICES EXTERIEURS	690 706,16	903 415,58
Charges locatives non récupérées	666 034,09	873 364,77
Primes d'assurance	24 672,07	30 050,81
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	578 503,77	778 307,42
Commissions et honoraires	463 811,66	707 459,90
Frais de contentieux	114 692,11	70 847,52
IMPÔTS ET TAXES	736 139,76	736 834,82
Impôts fonciers	496 079,72	413 233,99
Taxes locatives	100 452,97	118 360,29
Taxes sur les bureaux	135 371,69	165 924,54
Impôts divers	4 235,38	39 316,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	6 803 136,88	6 679 379,67
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	2 776 729,10	2 735 427,58
Rémunération de la Société de Gestion	2 670 600,38	2 608 954,56
Honoraires	96 411,10	71 738,48
Frais d'actes	5 044,16	
Services bancaires	383,72	51 079,40
Cotisations et contributions	4 289,74	3 655,14
IMPÔTS ET TAXES	215 838,95	292 837,00
Contribution économique territoriale	215 350,00	292 837,00
TVA non récupérable	488,95	
AUTRES CHARGES	336 357,67	616 011,63
Frais de tenue de conseils et assemblées	50 411,88	84 802,94
Pertes sur créances irrécouvrables	245 357,49	531 154,15
Autres charges de gestion courante	40 588,30	54,54
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	517 072,44	468 874,69
Amortissements des immobilisations locatives	517 072,44	468 874,69
DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS	2 957 138,72	2 566 228,77
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	698 041,36	316 247,00
Dotations aux dépréciations des créances diverses		9 284,00
Provisions pour grosses réparations	2 259 097,36	2 240 697,77
CHARGES FINANCIÈRES	646 374,42	605 591,88
Charges d'intérêts	646 374,42	605 591,88
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	7,85
Charges exceptionnelles diverses	-	7,85
TOTAL DES CHARGES	17 400 271,87	17 566 258,49
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	19 387 144,01	19 251 245,06
TOTAL GÉNÉRAL	36 787 415,88	36 817 503,55

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)
PRODUITS

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	34 964 917,22	34 093 080,96
LOYERS	27 438 133,75	27 103 596,14
PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES	1 012 476,86	598 346,98
Produits des activités annexes	1 002 333,83	589 962,40
Autres produits de gestion courante	10 143,03	8 384,58
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	2 782 379,26	2 700 699,98
Primes d'assurance	77 693,74	125 790,72
Taxes foncières	2 140 526,47	2 058 893,86
Taxes sur les bureaux	564 159,05	516 015,40
CHARGES REFACTURÉES	3 731 927,35	3 690 437,86
Taxes locatives	508 381,35	520 807,96
Charges locatives	3 223 546,00	3 169 629,90
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 718 332,19	2 682 023,32
Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 187 798,61	1 260 059,50
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	403 763,43	1 115 779,01
Transferts de charges	126 770,15	306 184,81
PRODUITS FINANCIERS	484,14	42 391,72
Produits sur titres de créances négociables	479,94	42 391,72
Intérêts de comptes bancaires	4,20	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	103 682,33	7,55
Produits exceptionnels divers	103 682,33	7,55
TOTAL DES PRODUITS	36 787 415,88	36 817 503,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	36 787 415,88	36 817 503,55



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

Une provision exceptionnelle a été dotée en 2016 pour 750 K€.

AMORTISSEMENTS

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

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Le taux appliqué en 2016 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 sur 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 et calculée comme indiquée ci-dessous :

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

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

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

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission

d'arbitrage de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

► INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2015	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016
Terrains et constructions (y compris sur sol d'autrui)	363 861 120,21	24 000,00		4 953 296,25	358 931 823,96
Frais d'acquisitions	2 751 921,95	0,00			2 751 921,95
Agencements	4 945 697,60	624 698,63			5 570 396,23
Immobilisations en cours	0,00			0,00	0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	371 558 739,76	648 698,63	0,00	4 953 296,25	367 254 142,14
Amortissements des agencements, aménagements, installations	2 521 576,60	517 072,44			3 038 649,04
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	369 037 163,16	131 626,19	0,00	4 953 296,25	364 215 493,10

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	287 966 426,14	324 109 000,00	292 430 994,70	323 147 750,00
Commerces	51 099 682,40	100 689 000,00	51 457 832,10	95 940 200,00
Entrepôts, locaux d'activité	20 034 880,60	17 998 000,00	20 034 880,60	18 798 000,00
Cliniques	5 114 503,96	6 250 000,00	5 113 455,76	6 000 000,00
TOTAL	364 215 493,10	449 046 000,00	369 037 163,16	443 885 950,00

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Fonds de roulement syndics	284 143,01	295 143,08
TOTAL	284 143,01	295 143,08

DÉTAIL DES DETTES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Emprunts contractés par la SCPI	15 715 327,38	16 821 285,87
Dépôts de garantis versés	5 121 168,17	5 425 912,03
Autorisation de Débit banque Palatine		9 900 833,34
TOTAL	20 836 495,55	32 148 031,24

ÉTAT DES EMPRUNTS

	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2016
Lille Onyx	BNP Paribas 84 mois	18/10/2012	18/10/2019	Euribor ⁽¹⁾ 3 mois moyen mensuel 2 % ⁽²⁾⁽⁴⁾	19 630 000,00	4 022 150,00	15 607 850,00
TOTAL DES EMPRUNTS							15 607 850,00
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2016							107 477,38
TOTAL GÉNÉRAL							15 715 327,38

(1) Euribor : European Interbank Offered Rate. -0,319 % au 31 décembre 2016.

(2) L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux "swap".

(3) Premier remboursement le 18 janvier 2013.

(4) À hauteur de 19 630 000 € au taux de 1,35 %.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des créances diverses	Au 31/12/2016
Appels de charges syndics et ADB	6 326 328,65
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	402 780,01
Créances fiscales	740 170,31
Quote part Indivisaire à recevoir	1 319 087,64
Charges avancées sur sinistres	10 930,24
Charges avancées en attente de remboursement	14 654,19
Créances notaires sur cession d'immobilisations	1 037,00
TOTAL	8 814 988,04

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2016
Acomptes sur charges refacturées	6 326 328,65
Fournisseurs d'immobilisations	1 276,23
Dettes fiscales	666 056,65
Quote part Indivisaire à reverser	596 966,30
Locataires créditeurs	5 455 147,19
Associés / Dividendes à payer	6 026 851,06
Dépôts de garantie des locataires sortis	90 924,45
Compte d'attente marché des parts	1 365 455,76
Créditeurs divers	404 152,55
TOTAL	20 933 158,84

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

ÉCART D'ÉVALUATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	-16 793 699,79
Mouvements de l'exercice	899 738,86
Prélèvement effectués suite aux ventes des immeubles Zone d'Activités de Courtaboeuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment C LES ULIS, Zone Industrielle du Perray 7, rue du Petit Chatelier NANTES, Quartier d'Entreprises de Tournezy MONTPELLIER	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	-15 893 960,93

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

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015	22 655 467,24
SOUS TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	-1 007 371,68
7, rue Mariotte - 75017 PARIS - Vente du droit du sous sol	11 469,50
Zac de Tournezy - 34100 MONTPELLIER	-11 961,32
120, bureaux de la Colline - 92210 SAINT-CLOUD	174 427,04
8, rue Saint Aspais - 77000 MELUN	68 036,99
Zone d'Activités de Courtaboeuf - 1, rue Terre Neuve - Bâtiment C - 91400 LES ULIS	-1 030 862,34
22, rue Gay Lussac - 86000 POITIERS 50 % en indivision	-15 038,00
Zone Industrielle du Perray - 7, rue du Petit Chatelier - 44000 NANTES	-60 345,76
Green Parc Villa B 3 - 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY	-16 725,10
Allée du clos des charmes - ZI les Portes de la Forêt - 77090 COLLEGIEN - LOT 6 - 50 % en indivision	2 741,73
7, rue Anatole France - 02100 SAINT-QUENTIN	-106 480,03
207, rue Galliéni - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - Vente loge	43,50
Allée du clos des charmes ZI les Portes de la Forêt - 77090 COLLEGIEN - vente lot 5 - 50 % en indivision	-6 275,55
Parc d'Activités de Queuleu - 9, rue Graham Bell - 57000 METZ	-18 547,73
Le Central II - ZAC du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée - 93160 NOISY-LE-GRAND	-3 282,98
43, boulevard Haussmann - 75009 PARIS	-117,39
4, allée de Vincennes - Parc Club Nancy - B11 545020 VANDŒUVRE LES NANCY	3,00
25, rue de l'Abbe Groult - 75015 PARIS	-2,22
5/7, Place D'Alleray - 75015 PARIS	481,91
3, rue Amyot - 75005 PARIS	275,52
100/102, allée de barcelone - 3100 TOULOUSE	44,42
60, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	183,53
146, boulevard Maiesherbes - 75017 PARIS	806,47
19, rue de berri - 75008 PARIS	559,00
Rue du Pr Deperet et Chemin de la Mansion - 69160 TASSIN LA DEMI LUNE	-0,25
9-19, rue des Chasses - 92110 CLICHY LA GARENNE	2 404,64
Zone d'Activités Economiques de la Grande Couture - rue Gay Lussac et voie XM - 95500 GONESSE	0,13
2-4, rue Guy Moquet - 95100 ARGENTEUIL	-0,66
Le Galaxie - Avenue georges Pompidou - 69003 LYON	180,90
Résidence Vauboisron 14-18 avenue Hoche - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	88,00
Quartier de l'Hotel de Ville ilot 2 Terrasse front Medoc - 33000 BORDEAUX	-0,24
11, rue Lafayette - 75009 PARIS	218,65
Ilot Sainte Catherine rue Georges Allain - 76600 LE HAVRE	-0,57
130, Boulevard Pereire - 75017 PARIS	0,53
3, avenue du Président Wilson - 75016 PARIS	-550,14
67, Quai d'Orsay Arbitrage - 75017 PARIS	605,75
42, Rue Vignon - 75009 PARIS	-15,46
Zone Artisanal de Viroflay - 91 rue Joseph Bertrand - 78220 VIROFLAY	-0,73
Parc D'Affaires des Bellesvues - 5 Allée Rosa Luxembourg - 95610 ERAGNY-SUR-OISE	110,54
DISTRIB ROMPU PV 20 10 2013 régularisation	107,47
Plus values de - 5 €	45,58
SOUS TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS VALUE DE CESSION	-2 530 170,00
Distribution + value - 1,5 € par part	-2 530 170,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	19 117 925,57

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Bénéfice net 2015	19 251 245,06
Report à nouveau 2014	4 951 356,12
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	24 202 601,18
Dividende versé	-17 373 834,00
REPORT À NOUVEAU 2015	6 828 767,18

► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

Détail des autres charges	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	44 253,46	47 424,35
Conseil de Surveillance, remboursement de frais	5 615,01	6 025,17
Conseil de Surveillance, assurance	543,41	1 926,36
Conseil de Surveillance, jetons de présence	0,00	29 427,06
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	224 765,18	519 715,17
Non couvertes par des provisions	20 592,31	11 438,98
Autres charges de gestion courante ⁽¹⁾	40 588,30	54,54
TOTAL	336 357,67	616 011,63

(1) Conseil de Surveillance, jetons de présence au titre de 2016 : 40 500 €

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits des activités annexes		
Indemnités d'occupation	151 631,27	81 994,48
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	464 283,35	392 405,18
Indemnités de retard locataires	-1 324,13	9 793,92
Indemnités diverses	186 851,56	8 553,64
Travaux refacturés	126 379,14	66 681,67
Indemnités assurances	0,00	3 463,00
CRL refacturée	1 930,39	2 053,50
Indemnités de résiliation	72 582,25	25 017,01
Autres produits de gestion courante	10 143,03	8 384,58
TOTAL	1 012 476,86	598 346,98

Détail des transferts de charges exploitations	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Commission arbitrage sur les cessions d'immeubles	101 935,68	297 302,60
Frais divers sur cessions d'immeubles	24 834,47	8 882,21
TOTAL	126 770,15	306 184,81

Détail des produits et des charges financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	479,94	42 391,72
Revenus autres produits financiers	4,20	
TOTAL	484,14	42 391,72
Charges financières		
Charges financières diverses	0,00	0,00
Intérêts sur emprunt	646 374,42	605 591,88
TOTAL	646 374,42	605 591,88
RÉSULTAT FINANCIER	-645 890,28	-563 200,16

Détail produits et charges exceptionnels

Au 31/12/2016 | Au 31/12/2015

Produits exceptionnels		
Clients créditeurs HT de + de 5 ans	103 679,85	0,00
Produits divers	2,48	7,55
TOTAL	103 682,33	7,55
Charges exceptionnelles		
Charges diverses	0,00	7,85
Divers	0,00	7,85
TOTAL	0,00	7,85
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	103 682,33	-0,30

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	176 733,07
Créances locataires et comptes rattachés	655 764,82
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
TOTAL	832 497,89

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	131 718,28
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	498 770,69
Locataires avoirs à établir	507 688,10
Taxes diverses à payer	24 384,96
TOTAL	1 162 562,03

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2016
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour grosses réparations	3 179 906,79	2 259 097,36		1 187 798,61	4 251 205,54
Dépréciation des créances clients	1 096 963,25	698 041,36	178 998,25	224 765,18	1 391 241,18
Dépréciation des créances diverses	9 439,00				9 439,00
TOTAL	4 286 309,04	2 957 138,72	178 998,25	1 412 563,79	5 651 885,72

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Hypothèques

Un privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence en faveur de la BNP Paribas sur les biens immobiliers sis Zac Centre International d'Affaires des Gares, 556-594, avenue Willy Brandt 59000 LILLE à hauteur de dix neuf millions six cent trente mille euros (19 630 000 €) en principal, majoré des intérêts pour mémoire et de 10% au titre des commissions, frais et accessoires ;

Cession Dailly

Cession Dailly de garantie relatif au emprunt de la BNP Paribas, notifiable à tout moment de la totalité des créances résultant des baux commerciaux présents et à venir signés avec les locataires sur le bien sis Zac Centre International d'Affaires des Gares, 556-594, avenue Willy Brandt 59000 LILLE.

Covenants bancaires

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

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25%.
- DSCR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10%.

Engagements reçus

Montants

Promesses de ventes

Tour Mercure - Avenue Albert 1^{er} Dijon 21

370 000

5/7 rue Arago Puteaux 92

552 468

Un complément de prix pourrait être perçu dans les deux mois de la vente dans l'hypothèse où la copropriété voisine serait prête à annuler une servitude existante. Ce complément a été versé sur un compte séquestre.

6 342,00

4 Rue de Chèvreloup Rocquencourt 78

1 400 000

Cautions

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

LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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

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

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

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de la provision pour grosses réparations s'élevant à 4 251 205,54€ à fin 2016 sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.



► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EURO)

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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
BUREAUX PARIS								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	220	686 021	0	0	686 021		
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	246	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		
75008 PARIS 39, rue du Général Foy	01/01/2000	283	838 470	0	0	838 470		
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht	01/01/2000	458	3 117 800	0	0	3 117 800		
42,5% en indivision								
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 441	9 345 887	0	0	9 345 887		
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	1 348	2 211 859		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor	30/09/2005 15/09/2015	3 168	9 427 715 13 573 526	159 061	0	23 160 302		
27,5% en indivision								
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/2000	352	1 524 490	0	0	1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/2000	556	1 402 531	0	0	1 402 531		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	503	1 539 735	0	0	1 539 735		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée	27/12/2001	1 580	8 746 762	0	422 926	9 169 689		
50% en indivision								
75017 PARIS 9, rue Descombes	01/01/2000	1 624	2 286 735	0	18 641	2 305 376		
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		
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	605 000	0	0	605 000		
75007 PARIS 6-8, rue de la Sizeranne	27/01/2012	100	600 000	0	0	600 000		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann (vente partielle 2013)	27/01/2012	235	1 344 398	0	0	1 344 398		
75010 PARIS 47, rue d'Enghien	27/01/2012	600	2 075 000	0	0	2 075 000		
25% en indivision								
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/2012	329	1 110 000	0	0	1 110 000		
75012 PARIS 47, boulevard Diderot	27/01/2012	668	4 290 000	0	127 385	4 417 385		
33% en indivision								
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/2012	355	1 650 000	0	0	1 650 000		

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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
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	2 834 975	0	0	2 834 975		
TOTAL BUREAUX PARIS		18 975	79 836 926	159 061	769 082	80 765 068	115 827 750	123 239 000

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

77420 CHAMPS-SUR-MARNE Ville Nouvelle de Marne-la Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/2000	1 176	670 776	0	0	670 776		
78000 VERSAILLES 41 à 45, rue des Chantiers	20/07/1988	1 804	4 001 275	0	3 805	4 005 080		
78100 SAINT-GERMAIN- EN-LAYE Parc d'Activités du Bel Air 25 et 27, boulevard du Bel Air 2 et 4, rue de Temera	01/01/2000	1 156	1 201 298	0	446	1 201 744		
78140 VELIZY- VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe	01/01/2000	1 272	1 615 960	0	168 235	1 784 195		
78140 VELIZY- VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart	22/12/1987 01/01/2000	2 378	4 054 122	0	168 469	4 222 592		
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	2 025	2 103 796	0	44 238	2 148 034		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtaboeuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment C (vente en 2016)	08/12/1989				0	0		
92000 NANTERRE Avenue Frédéric et Irène Joliot Curie	01/01/2000	928	1 247 922	0	0	1 247 922		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	650	1 082 388	0	100 825	1 183 213		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/2000	480	762 245	0	0	762 245		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	08/12/1987	2 964	14 592 482	0	4 978	14 597 460		
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	1 764	2 299 941		
92800 LA DÉFENSE Tour Franklin 77% en indivision	30/09/2004	2 647	10 010 000	0	516 577	10 526 577		
92210 SAINT-CLOUD 120, bureaux de la Colline (vente partielle 2015 et 2016)	01/01/2000				0	0		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13, Quai de Dion Bouton	01/01/2000	1 725	3 466 073	0	96 927	3 563 001		

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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
93160 NOISY-LE-GRAND (Le Central I) ZAC du Centre Urbain Régional de Marne-la-Vallée	01/01/2000	756	487 837	0	0	487 837		
93160 NOISY-LE-GRAND Le Central II ZAC du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne-la- Vallée (vente 2016)	01/01/2000			0	0	0		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/2007	2 545	6 170 000	61 700	193 790	6 425 490		
94120 FONTENAY-SOUS- BOIS Le Péripole 58, rue Roger Salengro	01/01/2000	1 692	1 687 431	0	0	1 687 431		
94120 FONTENAY-SOUS- BOIS 9-11, avenue du Val de Fontenay	01/01/2000	829	1 189 102	0	0	1 189 102		
94220 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	152 074	26 069 109		
77090 COLLEGIEN Allée du clos des charmes ZI les Portes de la Forêt 50% en indivision (vente partielle 2013 - vente Lot 6 en 2016)	27/01/2012		0	0	0	0		
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreloup	27/01/2012	1 589	1 990 000	0	0	1 990 000		
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier 33% en indivision	27/01/2012	1 769	3 465 000	0	0	3 465 000		
91280 SAINT-PIERRE- DU-PERRY Green Parc Villa B 3 (vente 2016)	27/01/2012		0	0	0	0		
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	200	560 000	0	0	560 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000	0	0	900 000		
92400 COURBEVOIE 14-16, rue Molière	27/01/2012	378	795 000	0	0	795 000		
92800 PUTEAUX La Défense Tour Franklin 20 ^{ème} étage 100, terrasse Boieldieu 25% en indivision	27/01/2012	581	2 712 500	0	0	2 712 500		
93100 MONTREUIL Proxima II 96/100 et 102, rue de Paris 20% en indivision	27/01/2012	837	3 534 000	0	0	3 534 000		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		44 189	101 656 524	1 978 735	1 452 126	105 087 386	108 135 000	103 055 000



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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
BUREAUX PROVINCE								
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef - Rue Bailey	01/01/2000	448	335 388	0	0	335 388		
14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons	02/07/1987	1 829	1 342 771	0	0	1 342 771		
21000 DIJON Le Mercure 13, avenue Albert 1 ^{er}	01/01/2000	1 499	990 919	0	0	990 919		
28000 CHARTRES 54 à 60, rue du Grand Faubourg et 2 à 4, rue du 4 juillet	01/01/2000	318	228 674	0	0	228 674		
31000 TOULOUSE ZAC de Compans Caffarelli Place Alphonse Jourdain	03/07/1987	2 513	3 126 773	0	29 154	3 155 927		
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		
34100 MONTPELLIER Quartier d'Entreprises de Tournezy (vente 2016)	25/03/1988			0	0	0		
34100 MONTPELLIER Miniparc II - Parc Euromédecine ZOLAD - rue de la Croix Verte	09/08/1988	752	860 194	0	0	860 194		
57000 METZ Parc d'Activités de Queuleu 9, rue Graham Bell (vente 2016)	01/01/2000			0	0	0		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/2000	1 114	1 332 448	0	0	1 332 448		
59110 LA MADELEINE 40, allée Vauban	19/11/2014	4 652	9 100 000	2 275	0	9 102 275		
67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/1994	1 467	1 875 123	0	38 106	1 913 229		
69003 LYON 3, Cours Albert Thomas	08/01/1988	2 737	3 779 967	0	156 590	3 936 557		
69009 LYON 52, Quai Paul Sedallian	16/06/2011	9 127	29 027 700	1 235	0	29 028 935		
76130 MONT-SAINT-AIGNAN Parc d'Activités Technologiques de la Vatine - 26, rue Raymond Aron	23/09/1988	754	693 571	0	0	693 571		
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux	06/12/1994	664	704 684	0	0	704 684		
37200 TOURS-SAINT- AVERTIN ZAC des Granges Galland	27/01/2012	1 012	880 000	0	0	880 000		
44000 NANTES Le Nebraska Parc de l'Eraudière 2, rue du Château de l'Eraud	27/01/2012	1 334	1 300 000	0	0	1 300 000		



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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
44000 NANTES Zone Industrielle du Perray 7, rue du Petit Chatelier (vente 2016)	12/02/1988			0	0	0		
45000 ORLEANS 19, avenue des Droits de l'Homme	27/01/2012	790	980 000	0	0	980 000		
57000 METZ Technopole Metz 2000 Rue Thomas Edison	27/01/2012	773	500 000	0	0	500 000		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol (vente partielle 2014 2&3 ^{ème} étage) 3, quai Kléber Immeuble vendu partiellement en 2011	27/01/2012	1 056	787 981	0	0	787 981		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	548	1 100 000	0	0	1 100 000		
69760 LIMONEST Lieu-dit "Le bois des Côtes" 304, route Nationale 6 50% en indivision	27/01/2012	2 230	4 755 000	0	2 566	4 757 566		
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo	27/01/2012	542	470 000	0	0	470 000		
76230 BOIS-GUILLAUME Le Berthelot ZAC des Bocquets	27/01/2012	776	740 000	0	0	740 000		
86000 POITIERIS ZAC de Beaulieu 22, rue Gay Lussac 50% en indivision (vente 2016)	27/01/2012				0	0		
59000 LILLE 556-559, avenue Willy Brandt acquisition 18/10/2012	18/10/2012	8 558	33 496 000	528 831	0	34 024 831		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		47 495	101 276 437	532 341	305 193	102 113 972	99 185 000	97 815 000
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	685	1 372 041	0	211 932	1 583 973		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	195	375 025	0	0	375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	585	507 655	0	0	507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	232	1 237 886	0	0	1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	308	653 614	0	0	653 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	444	1 070 192	0	0	1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	730	1 097 633	0	0	1 097 633		
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	313	747 000	0	0	747 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	74	378 074	0	0	378 074		



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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	75	167 694	0	0	167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	80	379 598	0	0	379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	141	368 927	0	0	368 927		
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	285	1 925 000	0	0	1 925 000		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 47% en indivision	27/01/2012	30	987 000	0	0	987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré 50% en indivision	27/01/2012	196	3 600 000	0	0	3 600 000		
75012 PARIS 21, rue de Citeaux	27/01/2012	876	2 700 000	0	0	2 700 000		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 40% en indivision	27/01/2012	233	1 280 000	0	0	1 280 000		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50% en indivision	27/01/2012	191	2 700 000	0	0	2 700 000		
TOTAL COMMERCES PARIS		5 892	21 890 349	0	211 932	22 102 281	43 257 200	46 736 000

COMMERCES RÉGION PARISIENNE

77000 MELUN 8, rue Saint-Aspais (vente 2016)	01/01/2000			0	0	0		
92800 PUTEAUX Tour Arago 5-7, rue Bellini	27/01/2012	285	520 000	0	0	520 000		
94130 NOGENT-SUR- MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/2000	41	83 847	0	0	83 847		
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	117	347 584	0	0	347 584		
91700 SAINTE-GENEVIÈVE- DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 109	3 500 000	0	0	3 500 000		
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		2 552	4 451 431	0	0	4 451 431	6 480 000	6 630 000

COMMERCES PROVINCE

02100 SAINT-QUENTIN 7, rue Anatole France (vente 2016)	01/01/2000			0	0	0		
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 350	1 372 041	0	0	1 372 041		
27000 ÉVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	131	137 204	0	0	137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	616	399 416	0	0	399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	145	144 827	0	0	144 827		



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 ⁽⁴⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	1 210	1 524 490	0	0	1 524 490		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	100	160 071	0	0	160 071		
33000 BORDEAUX 1, Cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	205	553 390	0	0	553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	185	135 680	0	0	135 680		
45000 ORLÉANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	359	457 347	0	0	457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/2000	1 121	437 529	0	0	437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	85	88 420	0	0	88 420		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	355	1 096 108	0	0	1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	78	201 233	0	0	201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	451	844 568	0	0	844 568		
54000 NANCY 40, rue Saint-Jean	01/01/2000	110	176 841	0	0	176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	328	121 959	0	0	121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	220	137 204	0	0	137 204		
59320 ENGLOS-ET- SEQUEDIN Bâtiment A	01/01/2000	3 213	1 547 289	0	0	1 547 289		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	292	251 541	0	0	251 541		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solférino	01/01/2000	155	131 106	0	0	131 106		
64000 LESCAR près de Pau ZAC de Monhauba Route de Bayonne	30/05/1988	1 018	716 510	0	0	716 510		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	696	1 646 449	0	0	1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	165	289 653	0	0	289 653		
76000 ROUEN Centre Commercial Vallon Suisse 132, rue de Lausanne	01/01/2000	270	27 441	0	0	27 441		
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/2000	840	609 796	0	0	609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	1 124	868 959	0	0	868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	120	147 876	0	0	147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	2 332	4 421 022	0	0	4 421 022		

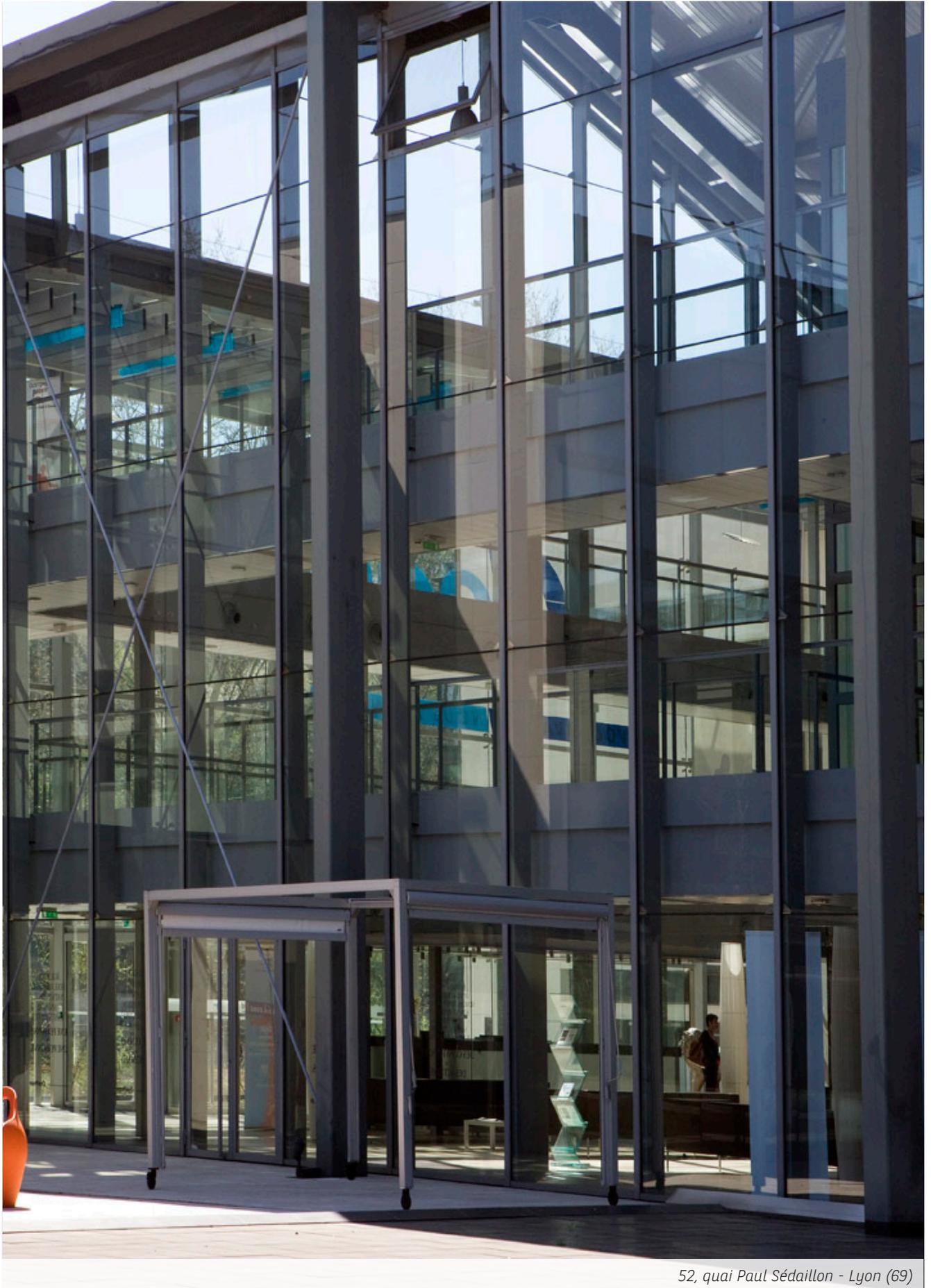


Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
38080 L'ISLE-D'ABEAU ZAC de Saint Hubert Centre commercial régional	27/01/2012	793	4 200 000	0	0	4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, Faubourg Banner	27/01/2012	2 811	1 700 000	0	0	1 700 000		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		20 878	24 545 971	0	0	24 545 971	46 203 000	47 323 000
ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE								
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/2000	1 615	503 082	0	0	503 082		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/2008 31/12/2009	9 609	7 363 473	76 135	0	7 439 608		
95140 GARGES-LES- GONESSE ⁽²⁾ 6-12, boulevard de la Muette 50% en indivision	27/01/2012	764	347 500	0	0	347 500		
TOTAL ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE		11 988	8 214 055	76 135	0	8 290 189	7 380 000	7 280 000
ENTREPOTS PROVINCE								
13400 AUBAGNE Zone Industrielle des Paluds	01/01/2000	2 204	533 572	0	0	533 572		
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470	0	0	838 470		
74150 RUMILLY Zone Industrielle des Pérouses	22/12/2010	16 736	9 167 000	5 650	0	9 172 650		
TOTAL ENTREPOTS PROVINCE		22 123	10 539 041	5 650	0	10 544 691	10 450 000	9 750 000
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
91140 VILLEBON-SUR- YVETTE ZAC de Courtaboeuf 80% en indivision	27/01/2012	1 875	1 200 000	0	0	1 200 000		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE		1 875	1 200 000	0	0	1 200 000	968 000	968 000
RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES 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 AGÉES RÉGION PARISIENNE		2 757	5 113 456	0	1 048	5 114 504	6 000 000	6 250 000
TOTAL GÉNÉRAL		178 724	358 724 190	2 751 922	2 739 381	364 215 493	443 885 950	449 046 000
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		178 724	358 700 190	2 751 922	2 739 381	364 215 493	439 975 950	449 046 000

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

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



52, quai Paul Sédaillon - Lyon (69)



L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2017

➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Approbation du rapport du Conseil de Surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2016,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du Conseil de Surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de quatre membres du Conseil de Surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	19 387 144,01 €
Majoré du report à nouveau	6 828 767,18 €
Résultat distribuable	26 215 911,19 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2016	17 373 834,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	8 842 077,19 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 10,30 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2016	2 ^e trim 2016	3 ^e trim 2016	4 ^e trim 2016
Pour un trimestre entier	2,95 €	1,45 €	2,95 €	2,95 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 2 530 170,00 € soit 1,50 € par part, sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2016 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur comptable 328 748 482,71 €
soit 194,90 € par part

HUITIÈME 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 2016 :

- valeur de réalisation 433 724 156,08 €
soit 257,13 € par part

NEUVIÈME 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 2016 :

- valeur de reconstitution 515 939 236,81 €
soit 305,87 € par part

DIXIÈME 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 15% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminué de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'Assemblée Générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017

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

ONZIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

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

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 543,41 € pour l'exercice 2016.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du montant versé aux membres du Conseil de Surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 5 615,01 € pour l'année 2016.

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

Il y a cette année dix-neuf candidatures pour quatre 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.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Patrick KONTZ
- Monsieur Hubert MARTINIER
- BANQUE MARTIN MAUREL
- CARDIF assurance vie
- Madame Véronique AKOUN
- Monsieur Philippe BIANCHI
- Monsieur Claude BOULAND
- Madame Céline BUND
- Monsieur Xavier DECROCC
- Monsieur Christian DESMAREST
- Monsieur Didier DESPEYROUX
- Monsieur Joël DUPLOUICH
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur Gilles MORTIN
- Monsieur Patrick WASSE
- AAAZ SCI
- SCI DESORMEAU
- SCI REGAH
- SOCIÉTÉ D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE

Ces quatre candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de 2019.

QUINZIÈME 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.



14^{ÈME} RÉSOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 19 CANDIDATS

Prénom - Nom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
Patrick KONTZ (*)	<ul style="list-style-type: none"> Retraité de la gendarmerie, ancien chef du service général et du casernement de l'IHDN (Institut des hautes études de Défense Nationale) Président et membre de divers Conseils de SCPI Président sortant du Conseil de Surveillance de la SCPI 	62	3 387
Hubert MARTINIER (*)	<ul style="list-style-type: none"> Retraité, ancien conseil en gestion de patrimoine Membre du Conseil de Surveillance de France Investipierre Membre du Conseil de Surveillance de 7 SCPI Président du Conseil de Surveillance d'une SIIC (société immobilière cotée) 	64	857
BANQUE MARTIN MAUREL (*)	<ul style="list-style-type: none"> Banque représentée par M. Paul REUGE (38 ans, gérant des fonds dédiés à l'immobilier côté de la Banque Martin Maurel) 		1 334
CARDIF ASSURANCE VIE (*)	<ul style="list-style-type: none"> Assureur Représentée par Mme Nathalie ROBIN (54 ans - Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif) 		48 180
Véronique AKOUN	<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2011 : consultante indépendante en finance de marché 	49	257
Philippe BIANCHI	<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2012 : Retraité et Dirigeant d'un Cabinet de conseil Baillieur privé et membre du Conseil de Surveillance de SCPI BNP Membre du Comité Consultatif de AFER (Association française Epargne et Retraite) 2003-2011 : DG Représentation française d'une organisation européenne / système de management Expert européen (Commission Européenne) 	66	155
Claude BOULAND	<ul style="list-style-type: none"> Viticulteur en Touraine depuis 1994 Membre du Conseil de Surveillance d'Accès Valeur Pierre 	65	368
Céline BUND	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Juridique Groupe 	54	228
Xavier DECROQC	<ul style="list-style-type: none"> Expert-comptable et Commissaire aux Comptes de formation Directeur financier. Conseil en Entreprise. Gestionnaire d'un patrimoine immobilier. Membre du Conseil de Surveillance de plusieurs SCPI 	54	105
Christian DESMAREST	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur chez Schneider Electric Propriétaire de parts de 19 SCPI différentes Expérience de 28 ans dans le suivi de la gestion de SCPI 	56	160
Didier DESPEYROUX	<ul style="list-style-type: none"> 2012-2014 : Directeur de SEGEMURS (succursale de Klepierre pour la gestion des actifs de la foncière KLEMURS) 2014 à aujourd'hui : Directeur Zone Nord de SUDECO Property Management (Filiale Casino) 	54	142
Joël DUPLOUICH	<ul style="list-style-type: none"> Retraité de la gestion de patrimoine 	64	300
Christian LEFEVRE	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de centre de banque privée (gestion de patrimoine) Ingénieur financier Cardif Investisseur privé Membre des Conseils de Surveillance des SCPI Accimmo Pierre, Pierre Avenir et Capital Habitat Membre du Conseil de Surveillance d'Investipierre puis France Investipierre de 2009 à 2013 	66	144
Gilles MORTIN	<ul style="list-style-type: none"> Retraité Ancien Directeur Commercial de société de commercialisation immobilière 	73	2 800
Patrick WASSE	<ul style="list-style-type: none"> Adjoint au Directeur des Opérations Centre de Traitement Administratif 	53	1 435
AAAZ SCI	<ul style="list-style-type: none"> Société représentée par M. Serge BLANC (68 ans, Membre de la Commission épargnants de l'Autorité des Marchés Financiers Administrateur de la société foncière d'Habitat et Humanisme Secrétaire général d'une association d'actionnaires Membre de Conseils de Surveillance de SCPI) 		110
SOCIÉTÉ DESORMEAU	<ul style="list-style-type: none"> Société représentée par M. Bernard SIEGEMUND (72 ans - Conciliateur de Justice (Cours d'Appel de Versailles) depuis 2011 - Anciennement membre du Conseil de Surveillance d'Immobilier Privée jusqu'à la fusion avec France Pierre. Dirigeant de SCI Familiales) 		662
SOCIÉTÉ REGAH	<ul style="list-style-type: none"> Société représentée par M. Paul HAGER (57 ans) Gestion de sociétés d'investissement familiales 		121
SOCIÉTÉ D'ASSURANCES DE CONSOLIDATION DES RETRAITES DE L'ASSURANCE (SACRA)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par M. Stève BAUMANN (39 ans), Président du Directoire, membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Ellysées Pierre et du Conseil de Surveillance de la SCPI LFP Pierre 		17 000

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

** à la date de l'Assemblée Générale.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

Le dividende d'une SCPI est essentiellement constitué des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Il peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie et/ou des valeurs mobilières générées par des immeubles détenus indirectement.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière. Les seconds relèvent de la fiscalité des revenus de valeurs et de capitaux mobiliers. (Prélèvements sociaux retenus à la source aux taux de 15,5% depuis le 1^{er} juillet 2012, prélèvements obligatoires retenus à la source au taux de 24% ou 21% selon le type de revenu - sauf cas de dispense - et imposition à l'IR). Le versement (acompte) intervient généralement tous les trimestres, en fonction des résultats. La distribution de dividendes est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI. Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions d'effectuent au prix de souscription, fixé par la Société de Gestion dans des limites définies par la loi.

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

Photo de couverture : PARIS 9^{ème} - 71, rue de la Victoire



BNP PARIBAS REAL ESTATE

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