

INTERPIERRE

FRANCE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



INTERPIERRE FRANCE

Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

383 356 755 RCS PARIS

Rue de Lorival
SECLIN (59)



Rue des Campanules
LOGNES (77)



Airparc Lyon Saint-Exupéry - Rue de Norvège
COLOMBIER-SAUGNIEU (69)

ÉDITORIAL

Accélération du développement

En 2015, le développement d'Interpierre France s'est fortement accéléré.

Grâce à une collecte de plus de 11 M€, le capital a crû de 36 %.

Le patrimoine s'est enrichi de 3 nouveaux actifs situés à Seclin, près de Lille et à Bron, près de Lyon, pour 6,14 M€.

Ce témoignage de confiance de nos investisseurs est dû à un patrimoine rajeuni qui a généré en moyenne sur l'année 2015 un rendement brut de 8,5 %, à un endettement en baisse, le rapport entre la dette financière et la valeur du patrimoine étant à fin 2015 de 30 % et à une distribution de 5,3 % du prix de la part.

La société de gestion va redoubler d'efforts en 2016 pour poursuivre le cercle vertueux, enclenché depuis plusieurs années, collecte, investissement, distribution, laissant espérer un accroissement de la distribution, une fois la dette amortie.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	8
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i>	9
■ <i>État du patrimoine</i>	11
■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i>	12
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	13
■ <i>Compte de résultat</i>	15
■ <i>Annexe aux comptes</i>	16
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	17
■ <i>Résolutions</i>	21

Assemblée Générale Mixte du 18 mai 2016



EXERCICE 2015

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Léon BARUC - *Foncière ETCHE*

MEMBRES

APICIL - *Représenté par Franck DERELI (Responsable des placements immobiliers)*

SCI de l'ASNEE - *Représentée par Henri TIESSEN (Agent général d'assurances retraité)*

Bertrand de GELOES d'ELSOO - *Dirigeant de société*

Jean-François GUTHMANN - *Président de l'OSE*

Jacques de JUVIGNY - *Directeur Administratif et Financier*

Jean LAMBOLEY - *Ingénieur retraité*

PAREF - *Représenté par Alain PERROLLAZ, Président du Directoire de PAREF*

VERNEUIL PARTICIPATIONS - *Représenté par André MSIKA*

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Yves NICOLAS

EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE, représenté par Didier TEULIÈRES

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2015.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.

Marché immobilier

L'économie française est entrée, en 2015, dans une phase de reprise avec une croissance de 1,1 % de son PIB, un résultat au-delà des prévisions de début d'année (1 %), et ce, malgré un ralentissement au 4^{ème} trimestre, suite notamment aux attentats de novembre (+ 0,2 %). Ce taux de croissance demeure cependant inférieur à ses principaux concurrents européens, le Royaume-Uni affichant une croissance à 2,2 %, l'Allemagne à 1,7 % et l'Espagne à 3,2 %.

La consommation des ménages a retrouvé un semblant de vigueur (+ 1,6 % en 2015), la baisse du prix du pétrole continuant de booster le pouvoir d'achat.

L'investissement des entreprises a également été porteur, favorisé par la baisse du prix du pétrole et la dépréciation de l'euro, conséquence de la politique monétaire accommodante de la BCE, mais également par les effets de dispositifs comme le CICE qui continuent de se faire sentir sur l'économie nationale.

Ces éléments ont permis un redressement important des marges des entreprises en 2015. Le taux de marge s'établit ainsi à 31,1 % en 2015, soit 1,6 point de plus qu'en 2014.

Dans la continuité des années précédentes, 2015 se caractérise par des taux historiquement bas (OAT 10 ans : 0,99 % et Euribor 3 mois : - 0,45 % au 30 décembre 2015). La BCE utilise son principal levier pour influencer sur l'inflation et par le biais des exportations, plus favorables, soutenir la croissance française.

La dynamique devrait se poursuivre en 2016 même si elle restera modeste. La consommation des ménages resterait le principal moteur de la croissance, bien que bridée par la remontée à court terme prévue de l'inflation et les conséquences d'un taux de chômage qui reste élevé. L'investissement des entreprises pourrait également continuer de se redresser toujours porté par les effets des mesures de soutien (CICE, pacte de responsabilité, mesure de suramortissement des investissements industriels...) et d'une politique monétaire qui restera très favorable (reconduction du QE). Il reste toutefois également contraint à court terme par un climat des affaires très modérément optimiste et une fiscalité élevée.

La croissance, si elle est de retour, restera contrainte à court et moyen terme, notamment du fait du ralentissement de la demande extérieure émanant notamment des pays émergents qui vivent depuis 2 ans une crise économique importante.

Les économistes tablent alors sur une croissance de 1,2 % et 1,4 % en 2016 et 2017. Ce scénario est toutefois encore soumis à des risques importants dont le principal est lié à la forte volatilité des marchés financiers dont les conséquences ne sont pas encore maîtrisables.

Le marché de l'investissement, pour sa part, a confirmé son attractivité, porté par des liquidités disponibles pour l'immobilier toujours plus importantes. Les volumes investis sont en hausse

de 2,5 % par rapport à 2014, pour rappel 3^{ème} meilleure année de la décennie, et ont atteint 26,2 milliards d'euros. Ce résultat aurait pu être encore supérieur s'il n'avait pas été bridé par un volume d'offres insuffisant.

Le marché de l'investissement s'est centré, en 2015, sur le segment des opérations entre 100 et 300 millions d'euros qui a regroupé 46 % des volumes globaux investis en immobilier non résidentiel en France. Il a souffert, en revanche, d'une forte baisse des opérations de plus de 500 millions d'euros, présentes, il est vrai, en nombre exceptionnel en 2014, notamment en commerces et centres commerciaux.

L'immobilier demeure un actif financier attractif, présentant une prime de rentabilité/risque supérieure à celle des autres placements financiers. Le taux directeur de la BCE quasi nul (0,05 % depuis le 4 septembre 2014) et une OAT 10 ans inférieure à 1 % (0,99 % au 31 décembre 2015) rendent les actifs immobiliers « primes » parisiens rentables malgré des taux qui se tassent autour de 3,50 % pour les bureaux.

En revanche, les échelles de taux entre les différentes localisations se sont fortement réduites et ne sont plus homogènes, conséquences de la forte concurrence qui s'exerce entre les acteurs et de la relative faiblesse de l'offre face à un afflux majeur de liquidités.

Ainsi, l'attention et l'intérêt des investisseurs sont majoritairement restés focalisés sur les actifs lisibles (accessibilité, qualités techniques, risque locatif cadré...), même si le manque d'offres a incité les investisseurs d'actifs « Core » à assouplir certains de leurs critères de risque.

Si les bureaux restent de très loin le produit le plus recherché par les investisseurs avec 65 % des volumes investis en 2015, en croissance de près de 10 % par rapport à 2014, les entrepôts ont été particulièrement recherchés en 2015. Les investissements en entrepôts s'accroissent de 122 % mais ne représentent que 8 % des volumes investis.

Marché des bureaux

Le marché de l'investissement a surperformé en 2015, dépassant 2014 et se positionnant juste derrière l'année phare de 2007. Ainsi, à la fin du mois de décembre, le marché francilien dépasse les 18,8 milliards d'euros, en hausse de 7 % sur un an. Notons que le volume de 2015 aurait pu atteindre les 20 milliards d'euros, au vu du nombre de transactions signées en fin d'année qui n'ont pas encore fait l'objet de communication. En nombre d'opérations, 2015 enregistre 276 opérations, soit une hausse de 13 % sur un an dépassant les anticipations du début de l'année.

Le sprint habituellement observé sur le marché de l'investissement au dernier trimestre s'est vérifié cette année. En effet, avec un volume de 7,1 milliards d'euros, le 4^{ème} trimestre 2015 affiche une excellente performance. Au cumulé, les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres enregistrent un volume de 13 milliards d'euros, un semestre record qui dépasse même les volumes semestriels de 2006 et 2007.

Le résultat de cette année est à mettre sur le compte des grandes transactions. Au cumulé, sur l'ensemble de 2015, 63 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été finalisées. Elles représentent 12,4 milliards d'euros et leur nombre progresse de 40 % par rapport à 2014. Ce poids inhabituellement élevé se situe d'ailleurs au même niveau que celui observé en 2007.

Le taux de rendement prime dans le Quartier Central des Affaires de Paris a baissé de 50 Bps en 2015 pour se positionner à son niveau le plus bas à 3,25-3,75 %, inférieur au record de 2007

(3,50-4,00 %), et se situe en dessous de celui de Londres West End à 3,50-4,00 %. La Défense a même vu une compression de 75 Bps en un an pour s'établir à 4,75-5,25 % au 4^{ème} trimestre 2015.

S'agissant du marché locatif, l'année 2015 s'est terminée sur une performance inattendue, et se trouve être l'exact miroir de l'année 2014. En effet, si 2014 avait démarré de manière dynamique avec près d'1,2 million de m² placés et un 2nd semestre à tout juste 1 million, la dynamique de 2015 a été tout autre. Après avoir enregistré un début d'année inquiétant avec un 1^{er} semestre inférieur à 950 000 m², le marché des bureaux francilien a rattrapé son retard au 2nd semestre avec près d'1,3 million de m² placés.

Avec plus de 700 000 m² commercialisés en fin d'année, le 4^{ème} trimestre 2015 enregistre un très fort rebond d'activité, et il s'agit d'ailleurs du 4^{ème} trimestre le plus actif enregistré sur le marché des bureaux francilien depuis 2007. Ainsi, au cumulé, ce sont plus de 2,2 millions de m² qui ont été placés en 2015 en Île-de-France, une performance équivalente à celle observée l'an dernier (autour de 2 184 000 m²). En nombre de transactions, le marché enregistre une progression de 7 % avec 3 211 transactions enregistrées (contre 2 999 l'an dernier).

Le marché de l'investissement en régions a concentré près de 1,5 milliard d'engagements en bureaux, soit 8 % du total engagé en bureaux en France et 33 % du total engagé en France.

La baisse constatée est principalement dû à une baisse de la valeur moyenne des deals. En effet, la valeur moyenne 2014 fut de 13,2 M€ pour 122 transactions et a représenté 10,9 M€ en 2015 pour 136 transactions (+ 11,5 % en nombre de transactions).

Le marché lyonnais s'est distingué en 2015, meilleure année de son histoire avec 1,3 milliard d'euros engagés (+ 63 % sur un an). Ce résultat tient à la finalisation de plusieurs grandes opérations de bureaux et de commerces, dont deux de plus de 100 millions d'euros (« Grand Hôtel Dieu », cédé à CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCE, et « Sky 56 », vendu à GECINA) et trois comprises entre 50 et 100 millions d'euros, toutes signées au second semestre (« Printemps », le siège de SANOFI PASTEUR, et le « Confluent »).

La région PACA vient en 3^{ème} position avec 750 millions d'euros investis en 2015 grâce, notamment, à la cession d'actifs commerciaux emblématiques (« Nice Etoile ») et logistiques (portefeuille « Mistral », clés en main de MAISONS DU MONDE).

Marché des entrepôts, des locaux d'activités et de la logistique

Locaux supérieurs à 5 000 m²

Dans un contexte de dynamisme général du marché de l'investissement, avec plus de 25 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise banalisé, les volumes investis en logistique ont fortement progressé en 2015. En effet, la finalisation de plusieurs portefeuilles paneuropéens au 4^{ème} trimestre a permis le décollage de l'investissement en industriel/logistique, qui atteint 2,1 milliards d'euros. La logistique a concentré 84 % de ces engagements, soit 1,8 milliard d'euros (+ 76 % sur un an).

L'appétit des fonds d'investissement généralistes booste le marché : à eux seuls, Blackstone et CBRE GIP animent près de la moitié des échanges, suivis de près par AEW (15 % des volumes). Le profil des portefeuilles est diversifié : face à la rareté de plateformes dernière génération mises sur le marché, les actifs de type « Core + » ont cette année suscité l'intérêt des fonds anglo-

saxons, qui dominent le marché. Dans un environnement financier particulièrement favorable en matière de taux et de rareté persistante d'actifs unitaires de qualité, la compression du rendement se poursuit : le « prime » logistique a perdu, en 2015, 75 Bps, pour s'établir à 6 % en fin d'année.

Le retour, même ténu, de programmes en blanc lancés par des développeurs atteste de la bonne santé du marché. Au regard de l'abondance de capitaux prêts à être investis et de la marge qui subsiste sur le segment logistique, l'activité devrait se poursuivre en 2016.

Locaux inférieurs à 5 000 m²

Conséquence d'un démarrage particulièrement difficile, la demande placée en locaux d'activités (toutes surfaces) et petits entrepôts (moins de 5 000 m²) s'affiche en retrait en 2015, malgré un résultat à peine inférieur à la moyenne des 10 dernières années.

Après un bon 3^{ème} trimestre, le rattrapage n'a pas eu lieu en fin d'année. Au-delà du mouvement général, les réalités sont localement contrastées, avec un maintien de l'activité dans les quadrants sud et nord de l'Île-de-France. Après une année 2013 en creux, ces marchés confirment leur attractivité, à l'instar du Sud où les volumes sont en hausse de + 13 % sur un an.

Autour de Roissy et d'Orly, les mouvements se poursuivent en s'accéléralant, avec respectivement 101 300 m² et 66 800 m² sur chacun des pôles (des hausses de plus de 20 %). Bénéficiant de parcs de qualité, Gennevilliers agrége également de significatifs volumes commercialisés (+ 31 %). *A contrario*, la perte de vitalité est sensible à l'Est.

Si le créneau des petites surfaces est naturellement stable (autour de 300 transactions de moins de 500 m² par an), et que les actifs intermédiaires sont restés prisés en 2015, la demande sur les locaux > 3 000 m² est fortement attaquée, en recul annuel de - 38 %.

Reflet des logiques patrimoniales des PME/PMI, dans un contexte de taux planchers, la part des ventes est en légère hausse : avec 1 signature sur 4, elles représentent 40 % des volumes.

Rationalisation des surfaces, allongement des délais de transactions et stagnation de la demande exprimée, 2015 aura également été marquée par une différenciation toujours plus soutenue des valeurs, notamment intra A86 où les produits de qualité sont très faiblement concurrencés.

Côté investisseurs également, la rareté de l'offre « prime » a conduit à l'érosion des volumes engagés. La compression des taux de rendement sur les meilleurs actifs, de type parcs d'activités, s'est poursuivie (- 50 pbs) pour atteindre 7 %.

Fin 2015, le patrimoine d'Interpierre France présente un rendement de 8,5 % sur le loyer quittancé et offre ainsi des revenus significatifs à ses associés.

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Durant cette année 2015, deux acquisitions ont été réalisées. Il s'agit de 2 locaux d'activités indépendants situés à Seclin (59) pour un montant de 4,35 M€ et un actif situé à Bron (69) pour un montant de 1,54 M€.

Une cession a eu lieu pour un lot situé à Chennevières (94) pour un montant de 650 K€.

B) Évaluation des immeubles

Les SCPI doivent, chaque année, faire évaluer chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations quinquennales.

En outre, INTERPIERRE FRANCE s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'Expert Immobilier, Foncier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise se monte à 41 765 K€.

À périmètre égal, la valeur patrimoniale (35 625 K€) est en légère baisse (-2,1 %) par rapport à fin 2014 (36 360 K€).

C) Emprunts

Les acquisitions réalisées à compter de 2005 ont été réalisées avec recours à l'emprunt, excepté l'acquisition de l'immeuble de Lyon en décembre 2012. Les 8 actifs apportés en 2010 supportent également de la dette.

Une ligne de trésorerie de 2,5 M€ a été négociée en 2013. Une deuxième ligne de trésorerie de 4 M€ a été négociée en 2015. Ces 2 lignes de trésorerie ont été mises en place afin de permettre de saisir des opportunités d'investissement. Elles sont non utilisées à fin 2015.

Au 31 décembre 2015, les emprunts bancaires de la SCPI s'élèvent à 12 614 K€ contre 13 911 K€ à fin 2014.

Le détail de l'endettement est présenté dans un tableau page 16. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 30,2 % contre 37,2 % à fin 2014.

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la société de gestion à recourir à des lignes de crédit avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité d'investissement, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres.

D) Situation locative

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 85,9 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2015 s'établit à 89,1 %.

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 81,7 %.

Au 31 décembre 2015, 22 lots sont vacants, situés à Vitry-Grimau (94), Labège (31), Rosny (94), Egly (91), Vitry-Ardoines (94) et Lognes (77), en cours de commercialisation active.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

* La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Variation du capital

Au cours de l'exercice, le *capital effectif* est passé de 28 447 à 38 179 parts (tableau VII). L'augmentation de 9 732 parts

correspond à l'émission de 10 834 parts moins le rachat de 674 parts et l'annulation de 428 parts (tableau IX). Le capital a donc crû de 36 % en 2015.

Le prix d'émission est fixé à 1 050 € depuis le 1^{er} novembre 2011. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

Le groupe Paref est associé de la SCPI à hauteur de 33,3 % au 31 décembre 2015. Par ailleurs, Parus, filiale de Paref, détient 3,6 % du capital sous forme d'usufruits de parts.

Depuis le 1^{er} juin 2012, la date d'entrée en jouissance est le premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

B) Marché des parts

La société a enregistré 13 demandes de retrait pour 674 parts en 2015.

Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement au 31 décembre 2015.

Le prix de retrait compensé est fixé à 945 € depuis novembre 2011. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est de 810 €, depuis le 15 mai 2014, dans la limite des disponibilités du fonds.

C) Fonds de remboursement

Le fonds est doté de 300 K€ au 31 décembre 2015 conformément à l'AG de 2008.

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles.

Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

D) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

Ces valeurs figurent en bas de l'état du patrimoine (tableau I). Ce tableau, complété par le tableau des fonds propres (tableau II), remplace le bilan selon les dispositions comptables des SCPI.

La *valeur comptable*, basée sur les données comptables en valeur historique, figure dans la première colonne. Elle est de 892 € par part, après affectation du résultat, contre 888 € à fin 2014.

■ La *valeur de réalisation*, basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année, est dans la deuxième colonne. Elle est de 840 € par part au 31 décembre 2015, contre 873 € à fin 2014.

■ La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, se monte à 1 018 € par part contre 1 072 € l'année dernière.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

■ Le prix d'émission des parts, après approbation par l'assemblée générale, pourra être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 916,2 € et 1 119,8 €. La société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le prix d'émission à 1 050 €.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 1 601 836 €. Nous vous proposons d'approuver la distribution de 1 724 523 €, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2015, le bénéfice distribué sera ainsi de 55,2 € contre 54,6 € en 2014.

Si vous acceptez l'affectation du résultat qui vous est proposée, le report à nouveau passera à 1 767 K€ à l'issue de la distribution, soit 46,3 € par part.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 39 € en 2010, 42 € en 2011, 45 € en 2012, 53,1 € en 2013 et 54,6 € en 2014.

F) Performances

1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Le bénéfice distribué de 55,2 € par part représente un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,3 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2015, soit 1 050 €, prix inchangé en 2014.

Définition : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans et à 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,41 % et 7,28 %.

Le TRI au-delà de 10 ans n'a pas de sens compte tenu du changement de stratégie intervenu en 2005.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Il se définit comme le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

G) Provisions - Litiges

Une provision pour gros travaux a été dotée statutairement à hauteur de 3 % des loyers potentiels facturés de l'exercice.

Compte tenu du Grenelle de l'environnement et du patrimoine, une dotation supplémentaire de 2 % annuelle pour 2015 a été passée. Cette dotation supplémentaire, initiée en 2012 pour la période 2012-2016, sera reconduite en 2016. Au global, la dotation de 2015 est de 170 K€.

Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été inscrite à hauteur de 221 K€ dans les comptes de 2015 pour des contentieux locatifs. Elle concerne 9 locataires dont un représente 50 % du total. Le total est provisionné à 100 %.

H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 1 093 K€ HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés), 317 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets) et 8 K€ au titre de commissions d'arbitrage.

L'information relative aux rémunérations des collaborateurs de la société de gestion, conformément à la directive AIFM est disponible auprès de la société de gestion sur simple demande.

I) Cession d'actif

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de

délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

J) Expert externe en évaluation

Le mandat de Foncier Expertise a été renouvelé lors de l'assemblée générale mixte du 14 mai 2014, pour une durée de 5 ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018. Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Il reste expert immobilier. En conséquence, la société de gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Comofi.

K) Mandat du Commissaire aux comptes

Les mandats de la société PRICE WATERHOUSE COOPERS AUDIT, représentée par Monsieur Philippe GUEGUEN, commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Yves NICOLAS, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivés à expiration, il vous est proposé de renouveler pour une période de 6 exercices, la société PRICE WATERHOUSE COOPERS AUDIT et de nommer Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, commissaire aux comptes suppléant, pour la même durée, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

L) Directive AIFM / Modifications statutaires

Dans le cadre de la directive AIFM, la société de gestion a obtenu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 16/07/2014.

La mise en place de la directive a eu lieu, sauf pour l'expert externe en évaluation (cf. paragraphe J).

La société de gestion, après appel d'offres, a choisi State Street Banque comme dépositaire.

Lors de l'assemblée générale mixte de mai 2014, vous avez été amené à modifier les statuts notamment en ce qui concerne :

- l'élargissement de l'objet social, à savoir la possibilité de détenir des actifs en indirect, etc.,
- la possibilité d'effectuer des travaux,
- la possibilité de céder des actifs après 5 ans sans autorisation préalable de l'assemblée générale,
- la rémunération de la société de gestion,
- la désignation d'un dépositaire,
- la durée du mandat de l'expert immobilier,
- la durée du mandat des membres des Conseils de surveillance,
- l'information des associés,
- etc.

Les différentes résolutions ont été votées. Nous avons ensuite mis à jour les statuts et la note d'information de votre SCPI.

Un nouveau visa a été demandé à l'AMF, qui nous est revenu en indiquant que la partie de la résolution sur la rémunération de la société de gestion sur les commissions d'arbitrage des actifs immobiliers n'était pas conforme avec les dispositions de l'article 422-224 du RGAMF. Cette même remarque a été faite à d'autres sociétés de gestion.

Il en est de même de la nomination et de la mission du Conseil de surveillance. L'AMF nous a demandé de préciser certains points. C'est la raison des modifications de statuts qui vous sont proposées.

Mesdames, Messieurs,

Conjoncture

La situation économique ne s'est guère beaucoup améliorée en 2015, en particulier en France où le chômage a continué à croître du fait d'une très faible croissance.

Le placement en immobilier d'entreprise a connu, après un début difficile au premier semestre, une année plus qu'honorable avec un montant de 24 milliards d'euros investis dont 17,3 Mds en Bureaux, 4,5 Mds en Commerces et 2,2 Mds en Logistique.

Le maintien des taux d'intérêts bas, les perturbations sur les marchés boursiers et les faibles rendements des produits financiers ont incité les institutionnels et les particuliers à se réorienter sur l'investissement immobilier. Cela a eu pour conséquence une baisse des rendements surtout pour les immeubles Prime ou les commerces de centre-ville particulièrement recherchés.

La collecte brute des SCPI s'est élevée en 2015 à 3,480 Mds d'euros soit une collecte nette record de 2,930 Mds d'euros.

La capitalisation globale des SCPI atteint donc près de 33 Mds d'euros contre 29 Mds l'année précédente qu'il faut comparer aux 67 Mds des SIIC cotées sur Euronext.

Résultats & Performances

Dans ce contexte, notre SCPI a su tirer son épingle du jeu avec des résultats satisfaisants :

- Collecte accrue record de 11 M€
- Résultats de 1,6 M€
- Dividende 2015 de 55,20 €, soit un rendement de 5,26 %
- Investissements réalisés de 6 M€ à Seclin (59) et à Bron (69)
- Un actif est en cours d'acquisition à Mulhouse (68) pour un montant de 2 M€ et un autre actif à Ivry-sur-Seine (94) est sous exclusivité pour un montant de 4,6 M€.

Toutefois, le taux de vacance demeure préoccupant suite à des congés ou des faillites de locataires.

Il conviendra donc de poursuivre la politique, entamée depuis plusieurs années, de développement de la collecte, d'acquisition de sites récents de bureaux avec des baux de longue durée afin d'obtenir des rendements meilleurs et assurer une diversification et une mutualisation grandissante de notre patrimoine.

Dans ces conditions, le Conseil de surveillance vous appelle à voter en faveur des résolutions ordinaires et extraordinaires qui vous sont proposées. Le Président remercie les membres du Conseil pour leur participation active et la Société de gestion pour les efforts accomplis pour améliorer le fonctionnement de notre SCPI.

Fait à Paris, le 11 février 2016

Léon BARUC

Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société INTERPIERRE FRANCE, 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 votre société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 mai 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II - JUSTIFICATION DE NOS 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 :

Règles et principes comptables :

La note 2 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Nous avons examiné la méthode de calcul ainsi que les données utilisées pour le calcul forfaitaire de cette provision au regard de l'historique des dépenses réellement engagées.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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.

III - 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 dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2016

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe GUEGUEN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Aucune convention n'a été autorisée au cours de l'exercice.

CONVENTIONS DÉJÀ APPRouvÉES PAR L'ASSEMBLÉE

CONVENTIONS APPRouvÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

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

Avec la société Paref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

1) Une commission de gestion sur les immobilisations basées en France

Son montant est de 8 % HT des loyers et des produits financiers nets encaissés en France. Au titre de l'exercice 2015, la commission prise en charge par votre société s'élève à 314 162 € HT.

2) Une commission de souscription

Son montant est au plus égal à 10 % HT du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2015, la commission de souscription facturée par votre société s'élève à 1 092 630 € HT.

3) Une commission sur mutation des parts

Au titre de frais de dossiers, un forfait de 75 € HT par titulaire est facturé par la société de gestion. À ce titre, 675 € ont été facturés sur 2015.

4) Une commission sur arbitrage des actifs immobiliers est perçue par Paref Gestion

Elle est égale à 0,5 % HT des prix de vente auquel s'ajoute 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt de toute nature lorsque cette différence est positive. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'est élevée à 8 467 € HT.

5) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Son montant est de 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'est élevée à 2 610 € HT.

Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2016

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe GUEGUEN

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2015		31.12.2014	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	43 875 144	41 765 000	38 450 064	37 400 000
Immobilisations en cours	275 630			
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	44 150 774	41 765 000	38 450 064	37 400 000
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-384 927		-609 098	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	-384 927	0	-609 098	0
TOTAL I	43 765 847	41 765 000	37 840 966	37 400 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	930 300	930 300	52 500	52 500
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	930 300	930 300	52 500	52 500
Locataires et comptes rattachés	1 848 820	1 848 820	1 301 525	1 301 525
Autres créances	145 923	145 923	102 089	102 089
Provisions pour dépréciation des créances	-310 074	-310 074	-118 401	-118 401
Créances	1 684 670	1 684 670	1 285 213	1 285 213
Valeurs mobilières de placement	2 400 000	2 400 000	1 000 000	1 000 000
Fonds de remboursement	300 001	300 001	300 001	300 001
Autres disponibilités	466 155	466 155	951 638	951 638
Valeurs de placement et disponibilités	3 166 156	3 166 156	2 251 638	2 251 638
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-12 614 190	-12 614 190	-13 911 956	-13 911 956
Autres dettes financières	-767 571	-767 571	-741 000	-741 000
Dettes d'exploitation	-517 426	-517 426	-196 500	-196 500
Dettes associés	-503 465	-503 465	-364 602	-364 602
Dettes diverses	-344 935	-344 935	-241 843	-241 843
Dettes	-14 747 588	-14 747 588	-15 455 901	-15 455 901
TOTAL II	-8 966 462	-8 966 462	-11 866 550	-11 866 550
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-727 568	-727 568	-700 817	-700 817
TOTAL III	-727 568	-727 568	-700 817	-700 817
TOTAL GÉNÉRAL	34 071 816	32 070 970	25 273 600	24 832 634
Nombre de parts en fin de période	38 179	38 179	28 447	28 447
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	892	840	888	873
Frais de reconstitution (3)		6 811 830		5 668 070
Total = valeur de reconstitution globale		38 882 800		30 500 704
Valeur de reconstitution par part		1 018		1 072

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2015. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7 %) plus commission de souscription (10 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Situation au 31.12.2014	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31.12.2015
Capital				
Capital souscrit	14 198 500		4 448 000	18 646 500
Capital en cours de souscription	25 000		418 000	443 000
Sous-total	14 223 500	0	4 866 000	19 089 500
Primes d'émission				
Primes d'émission	14 254 336		4 963 570	19 217 906
Primes d'émission en cours de souscription	27 500		459 800	487 300
Primes d'émission indisponible	1 550 443		0	1 550 443
Prélèvement sur prime d'émission	-4 967 506		-1 541 579	-6 509 085
Sous-total	10 864 774	0	3 881 791	14 746 565
Écarts d'évaluation				
Écart de conversion	145 639		0	145 639
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs				
Sous-total	145 639	0	0	145 639
Fonds de remboursement prélevé sur résultat				
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	-1 851 653		173 113	-1 678 540
Réserves				
Réserve indisponible	1 817		0	1 817
Report à nouveau	1 930 444	-40 920		1 889 523
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	1 431 721	-1 431 721		0
Distribution	-1 472 640	1 472 640		0
Résultat de l'exercice			1 601 836	1 601 836
Acomptes sur distribution			-1 724 523	-1 724 523
Sous-total	1 889 523	0	-122 687	1 766 836
TOTAL	25 273 600	0	8 798 217	34 071 816

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

IMMEUBLES FIGURANT À L'ACTIF DE LA SCPI

Ville	Nb lots	Surface m² (bruts)	Date d'achat ou apport	Valeur comptable	Loyer (1)	Rendement (2)	Estimé (3)	Valeurs 2014
				K€	K€/an	%	K€	K€
Bureaux								
Bureaux en Île-de-France								
Tremblay (93)	1	1 048	01/07/10	1 240				
S/Total bureaux Île-de-France	1	1 048		1 240	96	9,6	1 000	960
Bureaux en région								
Labège (31)	17	2 410	01/07/10	2 300				
Colombier-Saugnieu (69)	4	1 672	14/12/12	3 170				
Bron (69)	8	1 282	30/10/15	1 544				
S/Total bureaux en région	29	5 364		7 014	633	8,9	7 090	5 320
S/Total bureaux	30	6 412		8 254	729	9,0	8 090	6 280
Locaux d'activités								
Locaux d'activités en Île-de-France								
Chennevières (94)	1	1 211	08/12/06	468				
Rosny-sous-Bois (93)	1	2 900	30/03/07	1 700				
Bondoufle (91)	1	9 493	01/07/10	6 100				
Egry (91)	1	4 985	01/07/10	2 310				
Lognes (77)	1	5 571	01/07/10	3 900				
Combs-la-Ville (77)	1	4 601	30/05/13	3 350				
S/Total locaux d'activités en Île-de-France	6	28 761		17 828	1 429	9,2	15 545	16 675
Locaux d'activité en région								
Seclin (59) - La Poste	1	1 972	30/06/15	2 030				
Seclin (59) - SCA	1	3 300	30/06/15	2 320				
S/Total locaux d'activité en région	2	5 272		4 350	343	7,8	4 390	0
S/Total locaux d'activité	8	34 033		22 178	1 772	8,9	19 935	16 675
Immeubles mixtes (4)								
Immeubles mixtes en Île-de-France								
Vitry - Ardoines (94)	6	1 456	25/10/05	960				
Lognes (77)	1	1 085	20/09/07	833				
Créteil (94)	1	2 204	01/07/10	2 100				
Vitry - Grimaud	21	6 946	01/07/10	6 300				
Croissy-Beaubourg (77)	1	3 684	01/07/10	3 250				
S/Total immeubles mixtes en Île-de-France	30	15 375		13 443	1 406	10,2	13 740	14 445
TOTAL	68	55 820		43 875	3 907	9,4	41 765	37 400

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Nb lots	Surface		Valeur comptable	Loyer (1)	Rendement (2)	Estimé (3)		Valeurs 2014
		m² (bruts)	%	K€	K€/an	%	K€	%	K€
Bureaux	30	6 412	11,50	8 254	729	9,0	8 090	19,0	6 280
Locaux d'activité	8	34 033	61,00	22 178	1 772	8,9	19 935	48,0	16 675
Immeubles mixtes (4)	30	15 375	27,50	13 443	1 406	10,2	13 740	33,0	14 445
TOTAL GÉNÉRAL	68	55 820	100	43 875	3 907	9,4	41 765	100	37 400
Île-de-France	37	45 184	80,90	32 511	2 931	9,7	30 285	73,0	32 080
Régions	31	10 636	19,10	11 364	976	8,5	11 480	27,0	5 320
TOTAL GÉNÉRAL	68	55 820	100	43 875	3 907	9,4	41 765	100	37 400

(1) Loyer potentiel

(2) Rendement calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(3) Expertise de fin 2015 par Foncier Expertise

(4) Immeubles mixtes activité/bureaux dans des proportions équivalentes

CESSION 2015

Ville	Nb lots	Surface m² (bruts)	Date d'achat ou apport	Valeur comptable	Loyer	Rendement	Prix de vente	Valeurs 2014	Date de vente
				K€	K€/an	%	K€	K€	
Chennevières (94)	1	1 212	08/12/2006	472	61	9,3	650	625	15/04/2015

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT (1)

CHARGES	31.12.2015	31.12.2014
Frais d'acquisition d'immeubles	448 949	0
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	339 489	448 321
Charges d'entretien du patrimoine locatif	86 335	129 983
Grosses réparations	391 505	124 889
Impôts fonciers	775 276	732 166
Autres charges immobilières	91 534	84 001
Charges immobilières	2 133 088	1 519 360
Commission d'arbitrage	8 467	58 000
Commission de gestion	316 772	241 708
Commission de souscription	1 092 630	214 515
Honoraires d'exploitation	57 648	48 623
Impôts et taxes	107 393	99 661
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	221 397	57 510
Dotations aux provisions pour grosses réparations	169 943	175 731
Autres charges	50 677	48 411
Charges d'exploitation	2 024 927	944 160
Charges financières	725 961	1 150 423
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL DES CHARGES	4 883 976	3 613 943
BÉNÉFICE	1 601 836	1 431 721
TOTAL GÉNÉRAL	6 485 812	5 045 665
PRODUITS		
Loyers	3 398 863	3 559 214
Charges refacturées	1 098 104	1 077 800
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	4 496 968	4 637 014
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	29 724	8 856
Reprises de provisions pour grosses réparations	394 115	124 889
Reprises de provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	1 561 636	272 515
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	1 985 475	406 259
Produits financiers France	3 364	2 364
Produits financiers Etranger	6	26
Différence de change		
Produits financiers	3 370	2 390
Produits exceptionnels	-1	1
Reprises d'amortissements et provisions - Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-1	1
TOTAL DES PRODUITS	6 485 812	5 045 665

(1) Hors plus-values de cessions d'immeubles passées directement en capitaux propres en application du plan comptable des SCPI

Le résultat de l'exercice 2015 est de 1 602 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 34 072 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

■ **Les immeubles** sont inscrits dans l'état du patrimoine à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Foncier Expertise, figure dans la colonne « valeur estimée ». La méthodologie de Foncier Expertise consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

■ Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

A) État du patrimoine

■ **Terrains et constructions locatives** : la valeur estimée se monte à 41 765 K€, soit une moins-value latente de 2 386 K€ par rapport au prix d'achat de 44 151 K€ qui figure dans la première colonne.

■ **Provision pour grosses réparations** : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers potentiels facturés.

■ **Capital souscrit non versé** : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2015 réglées en 2016. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ **Locataires** : ce poste comprend principalement les loyers de 2016 facturés en décembre 2015.

■ **Autres créances** : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndicats.

■ **Disponibilités** : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

■ **Emprunts** : les emprunts se présentent ainsi en 2015 :

Montants en K€	2015	2014
Part à moins d'un an des emprunts	1 349	1 288
Part de 2 à 5 ans des emprunts	9 893	6 196
Part de plus de 5 ans des emprunts	1 294	6 341
Total des emprunts	12 537	13 825
Durée résiduelle moyenne	3 ans et 3 mois	3 ans et 11 mois
Taux moyen	5,10 %	5,11 %

■ **Dettes d'exploitation** : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des factures à recevoir du commissaire aux comptes.

■ **Dettes diverses** : il s'agit notamment de la TVA collectée.

■ **Produits constatés d'avance** : il s'agit des loyers 2016 à échoir facturés en décembre 2015.

B) Capitaux propres

■ **Capital souscrit** : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (500 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

■ **Capital et prime en cours de souscription** : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

■ **Prélèvement sur la prime** : il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription, statutairement prélevés sur la prime.

C) Résultat

■ **Frais d'acquisition d'immeubles** : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part d'Interpierre France dans les frais de mise en copropriété.

■ **Dotation aux provisions** : la provision pour grosses réparations fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à 3 % des loyers (ce taux est majoré de 2 % entre 2002 et 2016), soit 170 K€ en 2015. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 221 K€ (compte tenu des reprises sur provisions de 30 K€ et des pertes sur créances irrécouvrables de 4 K€, la charge nette s'élève à 195 K€).

■ **Commission de gestion** : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets.

■ **Commission de souscription** : celle-ci est au plus égale à 10 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

■ **Honoraires d'exploitation** : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle, des honoraires d'avocats et de commissaires aux comptes.

■ **Transfert de charges** : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ **Produits financiers** : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.

■ **Charges financières** : ce poste concerne les intérêts sur les emprunts mentionnés dans le tableau ci-dessus (cf. paragraphe A).

D) Engagements hors bilan

Les emprunts effectués par Interpierre France sont garantis par des privilèges de prêteurs de deniers ou par des hypothèques dont le montant au 31 décembre 2015 s'élève à 12 614 K€. À titre de garantie complémentaire du paiement des sommes empruntées, Interpierre France a cédé les créances relatives aux contrats de location des immeubles financés. Interpierre France bénéficie d'une ligne de trésorerie, garantie par l'immeuble de Combs-la-Ville d'un maximum de 1,5 M€. Au 31 décembre 2015, la part non utilisée de cet emprunt s'élève à 1,5 M€.

Une deuxième ligne de trésorerie a été mise en place en 2015 pour un montant de 4 M€.

Tableaux Complémentaires



	2011		2012		2013		2014		2015	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	100	230,3	100	188,3	100	188,5	100	171,9	100	144,3
Produits financiers	0	0,9	0	0,5	0	0,0	0	0,1	0	0,1
Produits divers	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL DES REVENUS	100	231,2	100	188,8	100	188,5	100	172,0	100	144,4
CHARGES										
Grosses réparations	0	0,0	2	4,6	0	0,5	3	4,6	9	12,6
Autres charges immobilières	29	67,9	26	48,9	25	46,4	30	51,7	29	41,5
Commission de gestion	6	14,4	6	11,3	6	11,7	5	9,0	7	10,4
Autres frais de gestion	6	13,0	5	8,8	8	14,2	4	7,3	4	6,3
Charges financières	30	68,9	24	44,9	20	38,0	25	42,6	16	23,3
Charges exceptionnelles	0	0,1	0	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>71</i>	<i>164,4</i>	<i>63</i>	<i>118,6</i>	<i>59</i>	<i>110,8</i>	<i>67</i>	<i>115,2</i>	<i>65</i>	<i>94,0</i>
Amortissements nets du patrimoine Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	2	5,3	2	3,0	4	7,3	1	1,9	-5	-7,2
Autres provisions	1	2,0	1	1,8	-2	-3,3	1	1,8	4	6,1
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>3</i>	<i>7,3</i>	<i>3</i>	<i>4,7</i>	<i>2</i>	<i>4,1</i>	<i>2</i>	<i>3,7</i>	<i>-1</i>	<i>-1,0</i>
TOTAL DES CHARGES	74	171,7	65	123,4	61	114,8	69	118,9	64	93,0
RÉSULTAT	26	59,5	35	65,4	39	73,6	31	53,1	36	51,4
Variation du report à nouveau	8	17,5	12	22,6	11	20,4	-1	-1,5	-3	-3,9
Variation des autres réserves	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Revenus distribués	18	42,0	24	45,0	28	53,1	32	54,6	38	55,2
Nombre de parts au 31.12	18 732		22 612		26 847		28 447		38 179	
Nombre de parts (moyenne annuelle)	16 653		22 019		23 821		26 979		31 175	

* 5 derniers exercices

(1) Rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2014	Variation 2015	Total au 31.12.2015
Variation de capital, y compris prime d'émission	30 055 779	10 289 370	40 345 149
Cessions d'immeubles	8 855 487	468 420	9 323 907
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	-1 851 653	173 113	-1 678 540
Bénéfice hors plus-values de cession	1 431 721	170 114	1 601 836
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	2 077 899	-40 921	2 036 979
Variation des dettes à long terme	13 911 956	-1 297 766	12 614 190
Variation des dettes à court terme	1 543 945	589 452	2 133 398
Dotations nettes aux provisions	1 309 915	-197 421	1 112 494
TOTAL DES RESSOURCES	57 335 050	10 154 362	67 489 412
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	47 305 551	6 169 129	53 474 681
Commissions de souscription	2 417 686	1 092 630	3 510 316
Frais d'acquisition	2 549 820	448 949	2 998 769
Variation des valeurs réalisables	1 337 713	1 277 256	2 614 970
Fonds de remboursement	300 001	0	300 001
Dividendes	1 472 640	251 882	1 724 523
TOTAL DES EMPLOIS	55 383 412	9 239 847	64 623 258
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	1 951 639	914 515	2 866 154
Passif exigible	-1 543 945	-589 452	-2 133 398
Variation des valeurs réalisables	1 337 713	1 277 256	2 614 970
Solde du dividende	-364 602	-138 864	-503 465
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	1 380 805	1 463 456	2 844 261
Emprunts maximum autorisés	50 547 199	17 596 433	68 143 633
dont Emprunts autorisés (Emprunts relais)		0	
Emprunts utilisés	-13 911 956	1 297 766	-12 614 190
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	38 016 048	20 357 655	58 373 704
Promesse acquisition au 31/12/2014	0	0	0
Promesse acquisition au 31/12/2015	0	0	0
Promesse cession	0	0	0
Sous-total	0	0	0
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	38 016 048	20 357 655	58 373 704
LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS	1 380 805	1 463 456	2 844 261

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31.12)	Capital nominal 500 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2011	9 366 000	2 420 825	18 732	282	232 119	1 050
2012	11 306 000	3 891 969	22 612	311	264 390	1 050
2013	13 423 500	4 655 019	26 847	355	466 200	1 050
2014	14 223 500	1 726 515	28 447	392	214 515	1 050
2015	19 089 500	10 289 370	38 179	490	1 004 850	1 050

* 5 derniers exercices

TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ** %	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			€
	€	€	€		€
2012	1 050	945	45	4,3	51
2013	1 050	945	53,1	5,1	64
2014	1 050	945	54,6	5,2	72
2015	1 050	945	55,2	5,3	66
2016	1 050	945	NA	NA	46

* 5 derniers exercices

** Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2011	38	0,2	0	15 jours	450
2012	151	0,7	0	15 jours	975
2013	217	0,8	0	15 jours	900
2014	443	1,6	0	15 jours	675
2015	674	1,8	0	15 jours	675

* 5 derniers exercices

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	1 431 721
Report à nouveau en début d'exercice	1 930 444
Total	3 362 165
Distribution	-1 472 640
Imputation sur réserve indisponible	0
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	1 889 524

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	1 601 836 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 889 523 €
Total distribuable	3 491 359 €
Dividendes distribués	1 724 523 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 766 836 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 55,20 €.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

La valeur comptable	34 071 816 €, soit 892 € par part
La valeur de réalisation	32 070 940 €, soit 840 € par part
La valeur de reconstitution	38 882 800 €, soit 1 018 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables et à alimenter éventuellement le fonds de remboursement avec le produit des ventes jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Sixième Résolution

Les mandats de la société PRICE WATERHOUSE COOPERS AUDIT, représentée par Monsieur Philippe GUEGUEN, commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Yves NICOLAS, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivés à expiration, l'assemblée générale décide de renouveler pour une période de 6 exercices, la société PRICE WATERHOUSE COOPERS AUDIT et de nommer Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, commissaire suppléant, pour la même durée, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Septième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 17 « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Souscription :** La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 10 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT lorsque la société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

■ **Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière et la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

■ Commission sur mutation des parts :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 100 € hors taxes par bénéficiaire. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

■ Commission sur arbitrage des actifs immobiliers : égale à la somme des deux composantes suivantes :

1°) 0,5 % HT des prix de vente,

Ajoutée à :

2°) 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels,
- due-diligence,
- suivi de constitution des data-room,
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de vente,
- distribution le cas échéant des plus-values.

■ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) suivis directement par la société de gestion.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »

Nouvelle rédaction :

« La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

■ **Souscription** : La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 10 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT lorsque la société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

■ **Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement,

les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière et la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

■ Commission sur mutation des parts :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, ~~une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés.~~

■ Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

1°) 1 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois (3) millions d'euros.

2°) 0,75 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de trois (3) millions d'euros à cinq (5) millions d'euros.

3°) 0,5 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant cinq (5) millions d'euros.

Cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- due-diligence
- suivi de constitution des data-room
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

■ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :** Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion.

~~La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.~~

~~La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »~~

Le reste de l'article est inchangé.

Huitième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier les paragraphes 1/ Nomination et 3/ Mission du Conseil de surveillance de l'article 18 « Conseil de surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction :

« 1/ Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 9 au plus, pris parmi les associés possédant au minimum 10 parts et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles. En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire. Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la prochaine assemblée ordinaire.

(...)

3/ Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, d'investissement et de désinvestissement. À cet effet, il désigne en son sein ou à l'extérieur, les membres d'un comité d'investissement auquel la société de gestion doit soumettre tout projet d'investissement et de désinvestissement. Les membres du comité qui ont un intérêt personnel direct ou indirect dans un projet soumis au conseil ne prennent pas part aux délibérations,
 - de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,
 - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.
- (...) »

Nouvelle rédaction :

« 1/ Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion ~~et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.~~

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de neuf au plus pris parmi les associés possédant au moins 10 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'assemblée générale ordinaire. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction, que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

(...)

3/ Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. »

Le reste de l'article n'est pas modifié.

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Neuvième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

Rue du 35^{ème} Régiment d'Aviation - ZAC du Chêne
BRON (69)



Rue Pierre Josse
BONDOUFLE (91)



Boulevard Jean Monnet
COMBS-LA-VILLE (77)



Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

P A R E F
G E S T I O N

VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €
Société de Gestion de Portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE