



INTERPIERRE
FRANCE



RAPPORT ANNUEL

2019



ÉDITORIAL

Chères Associées, Chers Associés,

Vous êtes maintenant 2 356 associés à avoir rejoint le capital d'Interpierre France et nous vous remercions de votre confiance.

Avec une capitalisation de 178,5 M€ au 31 décembre 2019, votre SCPI a ainsi poursuivi son développement. Plusieurs acquisitions d'envergure ont été finalisées en 2019, notamment l'acquisition du portefeuille Lumière pour un montant de 28 M€ hors droits, venant ainsi compléter le patrimoine équilibré d'Interpierre France.

La gestion dynamique d'Interpierre France s'est également traduite par l'arbitrage de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant de 14,2 M€. Et, avec la signature de nouveaux baux pour une surface de 11 025 m², le taux d'occupation financier atteint 96,1 % en fin d'année.

Si l'objectif reste bien de maintenir ce dynamisme pour votre SCPI, l'environnement économique et sanitaire qui se dessine en 2020 apporte son lot d'incertitude et rend difficile les prévisions pour l'exercice. La société de gestion continuera de déployer le capital de votre SCPI, s'attachant à trouver des actifs en phase avec les objectifs long terme de votre SCPI, et en s'adaptant au nouveau contexte économique et à ses impacts sur les marchés immobiliers.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

18 JUIN 2020

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	13
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	19
État du patrimoine	19
Variation des capitaux propres	20
Hors Bilan	20
Compte de résultat	21
ANNEXE AUX COMPTES	23
Règles et méthodes comptables	23
État du patrimoine	23
Variation des capitaux propres	27
Compte de résultat	28
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	31
Résultat par part	31
Tableau de financement	32
Évolution du capital	33
Prix et distribution sur valeur de marché	33
Marché secondaire des parts	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers	34
Répartitions sectorielles et géographiques	35
Cessions 2019	35
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	37
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	39
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019	39
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	41
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	43
TEXTES DES RÉSOLUTIONS	45
Résolutions à titre ordinaire	45
Résolutions à titre extraordinaire	46



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Léon BARUC - Directeur Général Associé de la Foncière ETCHE - Avocat

MEMBRES

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

GRUPE STRATEGECO INTERNATIONAL représentée par Pascal BENVENISTE - Gérant

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE, Contrôleur général honoraire du Ministère de l'Economie et des Finances

Jacques de JUVIGNY - Directeur Administratif et Financier en entreprise

Yann PRIGENT - Médecin biologiste

Annabelle ROCAT - Associée en charge de la gestion de patrimoine en France en cabinet de conseil

SCI de l'ASNEE - Représentée par Henri TIESSSEN - Agent général d'assurances retraité

SEV INVEST représentée par Sébastien MONTEILHET - Conseiller en gestion de patrimoine, gérant de sociétés

Echéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



CAPITALISATION 178,5 MILLIONS D'EUROS



2 356 ASSOCIÉS

169 987

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 050 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 10 % de commission de souscription)

945 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	153 249 701 €	Montant total	182 864 940 €
Montant par part	902 €	Montant par part	1 076 €



PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



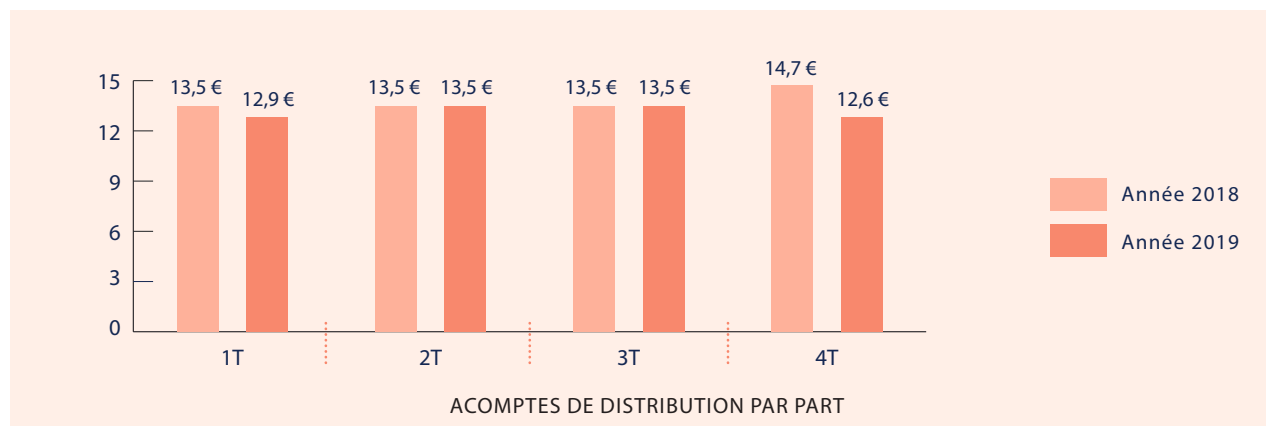
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

5 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)

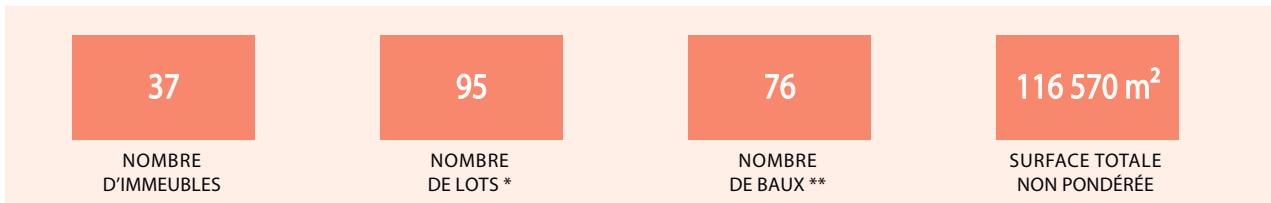


DISTRIBUTION

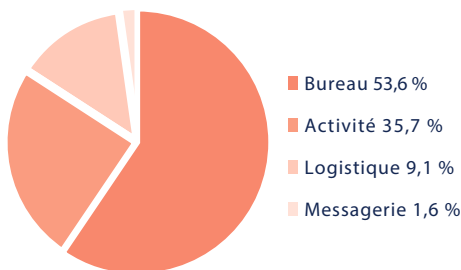
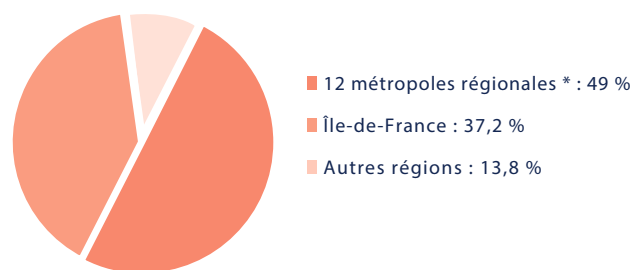




PATRIMOINE



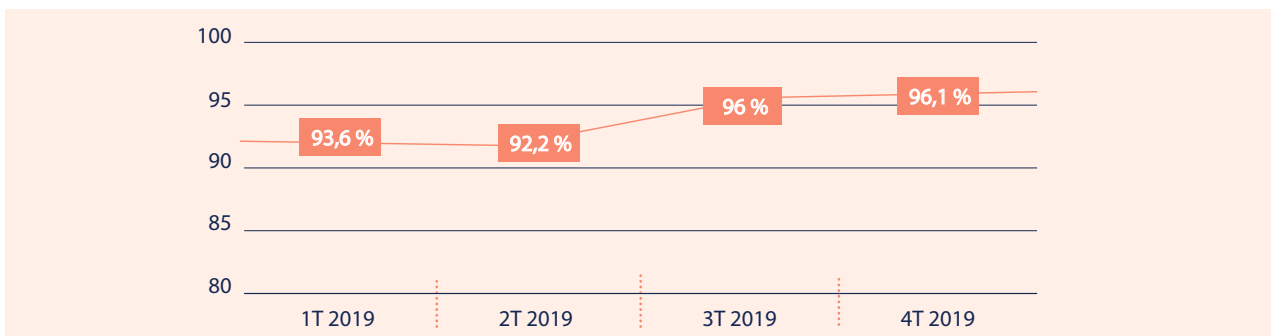
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

RÉPARTITION SECTORIELLE
(exprimée en valorisation HD)RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)

* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2019 *



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. 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). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.



Avenue Jean-Jaurès, Colombes (92)



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables au 1er janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La Commission Européenne a abaissé en décembre dernier ses perspectives de croissance pour l'Eurozone qui ne seraient que de 1,2 % en 2020. L'économie française portée par les services et la consommation intérieure résiste à ce contexte morose avec une croissance prévisionnelle de 1,3 % en 2019, selon l'INSEE. En 2020 la croissance française serait de 1,1 %, au même niveau que l'Eurozone, selon la Banque de France. Le taux de chômage en France continuerait de diminuer ; positionné à 8,4 % fin 2019 selon l'INSEE, une nouvelle baisse de 0,3 point est annoncée d'ici fin 2020.

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de -0,4 à -0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4^{ème} trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,06 %. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

MARCHÉ IMMOBILIER

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondus 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4^{ème} trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de l'an dernier. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses. L'année 2020 pourrait enregistrer un volume d'investissement à nouveau supérieur à 30 milliards d'euros, confirmant la poursuite sur le marché français d'un nouveau cycle entamé en 2017.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019.

32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros (+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de 3 milliards d'euros engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.

La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très



bonne dynamique ; sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes avec, pour la logistique, un prisme européen, alors que le retail est principalement un marché domestique.

L'Ile-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80 %. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018. La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24 % du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR, CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs ; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80 % du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité. Le quasi équilibre entre investissement en commerces (2,1 milliards d'euros) et en bureaux (2,6 milliards d'euros) sur les marchés régionaux est essentiellement dû à la cession par ADIA des actifs à dominante retail de la Rue de la République à Lyon. L'apport des transactions logistiques est significatif avec une contribution supérieure au milliard d'euros en 2019. Pour autant, cette classe d'actif aura été globalement portée par d'importantes cessions de portefeuilles pour un montant cumulé de 2,2 milliards d'euros.

MARCHÉ DES BUREAUX

En 2018, les bureaux avaient amélioré de 13 % leur précédent record de 2007. La hausse a été de 15 % en 2019 avec 25,3 milliards d'euros investis en France, faisant de l'année écoulée la meilleure de l'histoire. Les montants restent très largement concentrés en région parisienne.

La province tire également son épingle du jeu, particulièrement en région Rhône-Alpes où plusieurs grandes transactions ont été réalisées à l'image de l'acquisition par Apicil de la tour « To-Lyon ». Ce changement d'échelle du marché de l'investissement est à l'image de celui du marché locatif, puisque 2019 a aussi été une année record en matière de demande placée de bureaux à Lyon.

Si l'activité a ralenti en fin d'année 2019 dans Paris intra-muros en raison d'un manque d'offres, d'autres pôles tertiaires ont pris le relais. C'est le cas de La Défense, où 3,6 milliards d'euros ont été investis en une douzaine d'opérations. La progression est de 47 % sur un an et permet au quartier d'affaires de réaliser sa deuxième meilleure performance après 2007. D'autres secteurs de l'Ouest ont brillé, comme Neuilly-Levallois dont l'activité a bénéficié au 4e trimestre de cessions d'immeubles sièges emblématiques (« West Bridge » et « Le Sémaphore » à Levallois).

Les villes de Montrouge et Châtillon ont à elles deux capté près d'un milliard d'euros en 2019 après 450 millions en 2018, les communes les plus proches de Paris et les mieux reliées aux transports restent les plus prisées. L'importance cruciale des transports se traduit aussi par le succès grandissant des futurs hubs du grand Paris, comme Villejuif dans le Sud, Fontenay-sous-Bois à l'Est et surtout Saint-Denis et Saint-Ouen au Nord, avec près de 900 millions d'euros investis en 2019 dans les deux communes.

L'appétit des investisseurs pour les biens sécurisés n'a pas faibli en 2019, bien au contraire. Le core voit ainsi sa part augmenter en concentrant près de deux tiers des montants investis sur le marché des bureaux d'Ile-de-France.

Les investisseurs français et étrangers restent également friands des actifs à revaloriser, compte-tenu notamment du dynamisme du marché locatif et de la tendance haussière des loyers.

La forte demande des investisseurs pour les immeubles de bureaux francilien, conjuguée aux développements liés au projet du Grand Paris, s'est traduite par une nouvelle compression des taux de rendement prime. S'ils peuvent désormais descendre sous les 3 % dans Paris, ou se rapprocher des 3,50 % dans certaines villes de l'ouest comme Boulogne, Issy ou Neuilly, la baisse est plus significative au sein de secteurs moins établis, avec des taux passés sous les 4 % à Nanterre, Montrouge, Saint-Denis ou Saint-Ouen.

MARCHÉ LOGISTIQUE

Les investissements en logistique, pour leur part, ont affiché la croissance la plus forte en 2019. Ils ont atteint 4,5 milliards d'euros, en progression de 66 % par rapport à 2018. Certes, une opération de très grande taille a dopé ces volumes, le portefeuille Cargo acquis par Argan à 898 millions d'euros, en partie par voie d'apport, mais le reste du marché a également été dynamisé par les ventes de portefeuilles de grande taille et par le développement de la logistique du e-commerce avec notamment les acquisitions en VEFA des 2 plateformes géantes d'Amazon à Brétigny-sur-Orge et à Augny (Metz). L'engouement actuel pour la logistique provient de 3 facteurs : tout d'abord, la logistique est une classe d'actifs qui permet d'acquérir des bâtiments loués avec des baux de

long terme à des rendements plus élevés que ceux des bureaux, malgré la hausse des valeurs vénales constatées pour certaines opérations. D'autre part, l'obsolescence d'une partie du parc logistique stimule la demande en entrepôts neufs offrant des opportunités intéressantes d'investissement. 53 % des volumes investis en logistique en 2019 ont d'ailleurs porté sur des bâtiments neufs. Et enfin l'obligation de diversifier le patrimoine sous gestion pour un grand nombre d'investisseurs afin d'optimiser au mieux la répartition des risques, les pousse à se diriger vers d'autres produits et la logistique, dynamisée par l'expansion du e-commerce, est aujourd'hui de nouveau considérée comme une alternative intéressante.

Sources : Catella / Knight Frank / Cushman & Wakefield

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2019, votre SCPI poursuit sa croissance avec une capitalisation de 178,5 M€ et un programme d'investissements qui se déploie en conséquence.

En effet, l'année 2019 est marquée par :

- la livraison d'un bâtiment à destination d'activité (6 041 m²) et de bureaux (2 269 m²) et de 112 parkings. Un contrat de promotion immobilière (CPI) avait été conclu avec un promoteur pour la construction du bâtiment. L'actif a été livré en juin 2019 et entièrement loué par un locataire unique pour une période de 12 ans fermes.
- l'acquisition en novembre et décembre d'une partie du portefeuille «Lumière» pour un montant total de 28 M€ HD.

Le portefeuille « Lumière » représente la plus importante transaction d'Interpierre France comprenant au total 10 actifs mixtes et 1 actif à usage de bureaux représentant une superficie de plus de 40 000 m². Ces actifs sont situés en France dans des zones tertiaires et d'activités reconnues, et 45 % des loyers de ce portefeuille sont sécurisés au-delà de 9 ans.

9 actifs ont été acquis en 2019, et les deux autres actifs le seront au 1^{er} trimestre 2020.

La valeur de votre patrimoine est en croissance en 2019, les expertises de fin d'année font ressortir une valorisation en augmentation de 1,7 % à périmètre constant (hors cas particulier de l'actif de Rosny-sous-Bois, ayant fait l'objet d'une vente le 15 juillet 2019 et pour lequel la SCPI conserve la jouissance jusqu'au 31 décembre 2020).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Quatre actifs et 9 actifs provenant du portefeuille Lumière ont été acquis au cours de l'année 2019 pour un montant de 48,6 M€.

La 1^{ère} acquisition, d'une superficie de 1 856 m² et 39 places de parking dont 10 en sous-sol, est situé au sein de l'Espace Viton à proximité immédiate de l'hôpital Sainte Marguerite dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille (13). Acquis pour un

montant de 4,6 M€ HD avec un rendement immédiat de 6,58 % acte en mains, cet ensemble est occupé par un unique locataire présent depuis 1995 et implanté sur plus de 30 000 m² sur la zone.

La 2^{ème} acquisition, d'une superficie de 1 220 m², est situé rue Charles Camus à Gentilly (94). Acquis pour un montant de 4 M€ HD avec un rendement immédiat de 6,74 % acte en mains, cet ensemble est occupé par un monolocataire présent depuis plus de 20 ans avec actuellement un bail ferme supérieur à 5 ans.

La 3^{ème} acquisition, d'une superficie de 4 531 m², est situé rue Coulangé "Kansas" à Nantes (44). Acquis pour un montant de 5,7 M€ HD avec un rendement immédiat de 6,58 % acte en mains, cet ensemble est occupé par plusieurs locataires.

La 4^{ème} acquisition, d'une superficie de 8 652 m², est situé à Douvrin (62). Livré et acquis en juin 2019 pour un montant de 6,3 M€ HD avec un rendement immédiat de 7 % acte en mains, ce bâtiment à destination d'activité et de bureaux a été construit avec un locataire en place sur la totalité des surfaces pour une période de 12 ans fermes.

La 5^{ème} acquisition est un portefeuille d'actifs mixtes, d'une superficie de 40 000 m², situé dans des zones tertiaires et d'activités reconnues en France. Ce portefeuille immobilier comprend 10 actifs mixtes et 1 actif à usage de bureaux. 9 actifs ont été acquis pour un montant de 28 M€ en 2019, et les deux derniers actifs seront acquis début 2020 pour un montant de 12 M€. Le rendement immédiat sur la totalité du Portefeuille est de 6,87 % acte en mains.

Six arbitrages ont été réalisés au cours de l'année. Ils ont porté sur les ventes entre juin et septembre 2019 de locaux à usage d'activité, bureau et logistique pour un prix net vendeur global de 14,2 M€.

Une 1^{ère} vente (hors vente à la découpe) concerne un entrepôt à usage de logistique situé à Bondoufle (91), d'une superficie de 9 493 m², pour un prix net vendeur de 2,8 M€.

Une 2^{ème} vente (hors vente à la découpe) concerne un entrepôt à usage d'activité situé à Vitry-sur-Seine (94), d'une superficie de 7 025 m², pour un prix net vendeur de 8 M€.

Une 3^{ème} vente (à la découpe) concerne un local à usage de bureaux situé à Labège (33), d'une superficie de 134 m², pour un prix net vendeur de 128 000 €.

Une 4^{ème} vente (à la découpe) concerne un local à usage de bureaux situé à Labège (33), d'une superficie de 291 m², pour un prix net vendeur de 280 000 €.

Une 5^{ème} vente (à la découpe) concerne un local à usage de bureaux situé à Labège (33), d'une superficie de 107 m², pour un prix net vendeur de 105 000 €.

Une 6^{ème} vente concerne un entrepôt à usage de logistique situé à Rosny-sous-Bois (93), d'une superficie de 2 900 m², pour un prix net vendeur de 2,9 M€.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation déclaré à l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises 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, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 139 958 K€. À périmètre égal, la valeur patrimoniale 90 160 K€ est en légère hausse (1,64 %) par rapport à fin 2018 (88 707 K€) (hors cas particulier de l'actif de Rosny-sous-Bois, ayant fait l'objet d'une vente le 15 juillet 2019 et pour lequel la SCPI conserve la jouissance jusqu'au 31 décembre 2020).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un processus interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

EMPRUNTS

L'emprunt relatif à l'acquisition de Bondoufle et Lognes a été remboursé en anticipé suite à la cession des actifs pour un montant de 4,387 M€.

Une ligne de crédit de 5 M€ ouverte pour l'acquisition de Colombes et remboursée à hauteur de 1,250 M€.

La SCPI a également remboursé 1,8 M€ d'échéances sur emprunts sur l'exercice.

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts est de 3 M€ contre 10,42 M€ à fin 2018.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 2,1% (10,26% en 2018). Un détail de l'endettement est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes - Etat du patrimoine. Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 96,1%. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2019 s'établit à 94,5%. Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 96,9%.

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.

VACANTS

Au 31 décembre 2019, 19 lots sont vacants représentant un loyer potentiel de 412 256 € HT HC et une surface totale de 3 577 m² de locaux à usage de bureaux situés à Villejuif (94), Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94) Labège (31), Neuilly (92), Bron (69) et Plouzané (29). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière.

Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Interpierre France.

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

8 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 11 025 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Gentilly - Calmus (94) / ITAC	Bureau	01/01/2019	286 750 €	1 220 m ²
Yvry-sur-Seine (94) / INTERTEK	Bureau	15/03/2019	14 200 €	88 m ²
Vitry-sur-Seine - Ardoines (94) / LOC'EVENTS	Activité	16/05/2019	20 320 €	193 m ²
DOUVRIN (62) / AQUARESE	Activité	01/06/2019	472 014 €	8 652 m ²
Ivry-sur-Seine (94) / APTICOM	Bureau	01/07/2019	21 060 €	122 m ²
Vitry-sur-Seine - Ardoines (94) / SAS KRONACOM	Activité	01/08/2019	22 500 €	250 m ²
Colombier Saugnieu (69) / HNS INVEST	Bureau	01/09/2019	59 000 €	380 m ²
Yvry-sur-Seine (94) / ECO INVESTMENT	Bureau	01/10/2019	13 800 €	120 m ²

1 renouvellement de bail a été signé au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 1 159 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
Rennes - Osiris (35) / Alten	Bureau	01/01/2019	185 440 €	1 159 m ²

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Paréf Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié la démarche de certification en 2017 mais nous n'avons obtenu les certifications qu'en 2018. La mise en place de la certification HQE Exploitation ne concerne pour le moment que l'actif de Colombier-Saugnieu (69). Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et les attentes des acteurs (propriétaires, gestionnaires, locataires, ...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir.

PERFORMANCES DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2020

YVRY-SUR-SEINE (94)

2019 : Certification BIU * obtenue – niveau Pass

2020 : Certification BIU renouvelée jusqu'au 20/12/2020



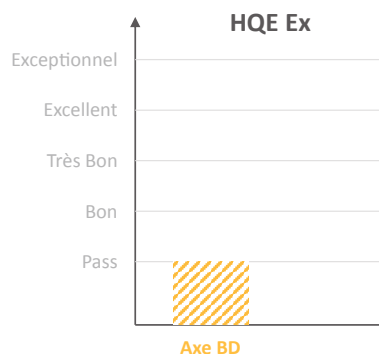
Actions Part 1

- Remise en place des stores
- Aménagement d'une zone cycliste
- Installation de systèmes hydroéconomiques
- Mettre en place le tri sélectif (4 flux + DIB)

COLOMBIER-SAUGNIEU (69)

2019 : Certification BIU obtenu – niveau Good

2020 : Certification BIU renouvelée jusqu'au 24/02/2021 - niveau Very Good (58,7 %)



Actions Part 1

- Installation fontaines à eau rechargeable
- Etude d'éclairage artificielle et respect des valeurs seuils du Code du travail
- Installation de systèmes hydroéconomiques
- Installation d'un système de détection automatique de fuite
- Mettre en place le tri sélectif (4 flux + DIB)

Actions Axe Bâtiment Durable

- DIUO (ou plan de prévention)
- Liste des équipements
- Arborescence des réseaux
- Analyse de plomb
- Aménagement local poubelle
- Sous-comptage eau
- EIODSS
- Inventaire des matériaux
- Charte chantier propre
- Calcul RT
- Notice acoustique
- Mesure d'éclairage naturel

CROISSY-BEAUBOURG (78)

2020 : Certification BIU valable jusqu'au 30/12/2020

Objectif 2020/2021 : Amélioration du niveau de la certification BIU (de Pass à Good) avec la mise en place d'un plan d'actions



* BIU (Breeam In Use) : Système d'évaluation et de certification conçu pour aider les gestionnaires d'immeubles à réduire et à améliorer la performance environnementale des bâtiments non résidentiels existants.

La durée de validité des certificats Part 1 et Part 2 est désormais de 3 ans (contre 1 an renouvelable 2 fois auparavant). Cela contribue à alléger la gestion administrative des certificats lorsque le bâtiment n'évolue pas dans son profil de performance et alléger le coût global de certification sur le cycle de 3 ans.

Evolution sur les taux d'occupation minimum des bâtiments en exploitation

Part I – Asset Performance : 20 % de la surface du bâtiment peut être considéré espace « non aménagé », et donc non occupé.

Des prérequis plus contraignants font leur apparition afin de standardiser les performances des bâtiments :

Part I – Asset performance

Niveau GOOD : les consommations d'eau doivent à minima être suivies à l'échelle du site. Les compteurs doivent être télérelevables et doivent pouvoir être connectés à une GTB.

Niveau VERY GOOD : le risque d'inondation doit avoir été évalué sur le périmètre (collecte de l'ERP, anciennement ESRIS à minima).

Source : SINTEO

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1) du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des

demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 129 348 parts à 169 987 parts soit une hausse de 40 639 parts, par émission de 45 180 parts moins le rachat de 337 parts et l'annulation de 4 204 parts.

Le capital a donc crû de 31,4 % en 2019.

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

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2019, 337 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	129 348	12 017	13	680	140 672	1 956
II	140 672	9 615	48	811	149 428	2 082
III	149 428	9 190	114	1 196	157 308	2 203
IV	157 308	14 358	162	1 517	169 987	2 356

MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. Sa création a été décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 mai 1994. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul

remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. L'assemblée générale du 17 mai 2017 a autorisé la société de gestion à vendre des actifs pour alimenter le fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €. Les cessions d'actifs intervenues sur 2019 ont générées des moins-values. Aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2019.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	149 419 489	879	114 726 023	887
Valeur de réalisation (2)	153 249 701	902	114 563 890	886
Valeur de reconstitution (3)	182 864 940	1 076	136 628 468	1 056

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

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.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé après approbation par l'assemblée générale sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 968,4 € et 1 183,6 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT

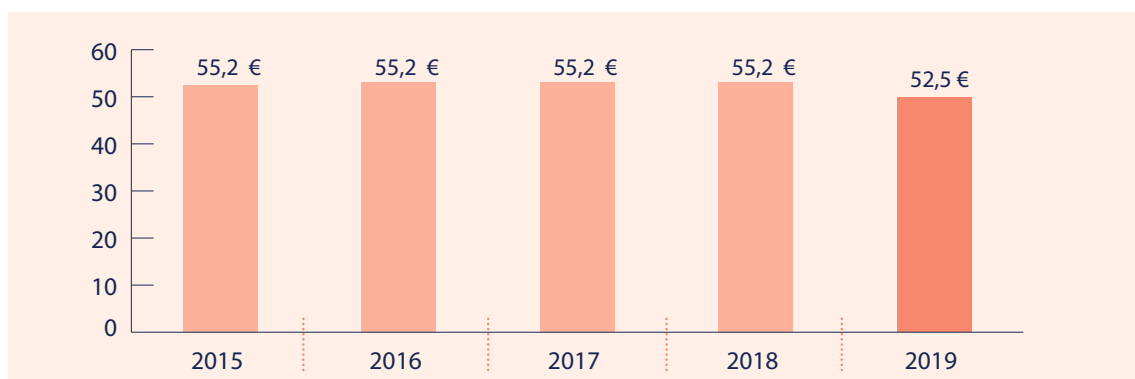
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 6 028 537 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2018	1 144 034
Résultat 2019	6 028 537
Acompte sur distribution	-6 808 231
Affectation du résultat 2019	- 779 694
Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat	364 340

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2019, le dividende distribué sera de 52,5 €.

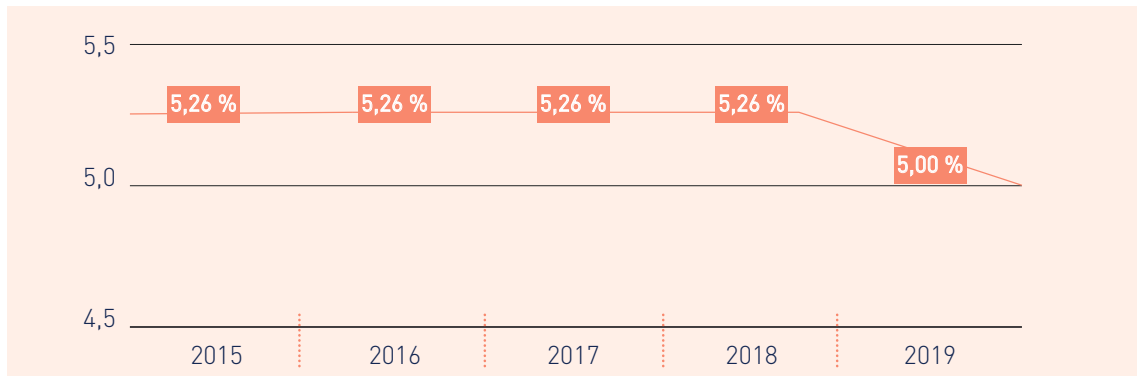
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 55,2 € en 2015, 55,2 € en 2016 identique à 2017 et 2018.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 52,5 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2019, soit 1 050 €.

Définition : Le taux de distribution sur 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 ;

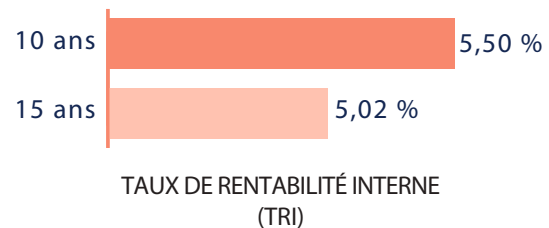


TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,50 % et 5,02 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

Définition : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au

rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 5,2 M€ HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés) et 0,7 M€ HT en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissée et produits financiers net) et 0,1 M€ HT en commission sur arbitrage (de 0,5 % à 1 % en fonction du montant du prix de vente) au 31 décembre 2019.



MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

964 714 euros, soit 80 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales: Le Directeur Général, le Responsable du

Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, PAREF Gestion s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau réalisés par le RCCI, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de PAREF Gestion ;

Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 43,62 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 44,55 € pour l'année 2019.

La valeur IFI de la part d'Interpierre France s'élève à 856,40 €.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI Interpierre France, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



DÉSENFUMAGE ARCHITECTURE
GESTION ÉNERGÉTIQUE



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes..)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	116 632 634	119 593 000	102 065 924	101 580 000
Immobilisations en cours		362 275	362 275	3 441 637	3 441 637
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 503 763		-323 791	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	999	367 082	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		116 492 146	120 322 358	105 183 770	105 021 637
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	21 286 948	21 286 948	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		21 286 948	21 286 948	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6	774 900	774 900	9 765 000	9 765 000
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	7	2 299 129	2 299 129	4 012 986	4 012 986
Autres créances	8	4 020 007	4 020 007	1 901 295	1 901 295
Provision pour dépréciation des créances	7	- 399 202	- 399 202	-231 938	- 231 938
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement		291 590	291 590	-	-
Fonds de remboursement	9		-		-
Autres disponibilités	10	13 245 167	13 245 167	12 410 082	12 410 082
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		20 231 591	20 231 591	27 857 425	27 857 425
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	11	- 4 674 935	- 4 674 935	- 11 910 548	- 11 910 548
Dettes d'exploitation	12	- 1 117 937	- 1 117 937	- 1 809 799	- 1 809 799
Dettes diverses	12	- 2 805 894	- 2 805 894	- 2 280 051	- 2 280 051
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 8 598 766	- 8 598 766	-16 000 398	-16 000 398
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	8	7 157	7 157	7 298	7 298
Produits constatés d'avance	12	414	414	- 2 322 073	- 2 322 073
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			-		-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		7 571	7 571	-2 314 775	-2 314 775
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		149 419 489		114 726 023	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			153 249 701		114 563 890



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2018 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		60 024 000		24 600 500	84 624 500
Capital en cours de souscription		4 650 000		- 4 281 000	369 000
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		67 732 074		27 095 935	94 828 009
Primes d'émission en cours de souscription		5 115 000		- 4 709 100	405 900
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 20 677 756		- 6 402 989	- 27 080 745
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		145 639		-	145 639
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	- 3 408 786		- 830 186	-4 238 971
RÉSERVES		1 817		-	1 817
REPORT À NOUVEAU	4	1 270 753		- 126 719	1 144 034
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR		5 090 997	- 5 090 997		
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION		- 5 217 716	5 217 716		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			6 028 537	6 028 537
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			- 6 808 231	- 6 808 231
TOTAL GÉNÉRAL		114 726 023	126 719	34 566 747	149 419 489

■ HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	3 017 188	10 422 320
Engagements donnés		4 700 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	3 017 188	15 122 320

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	8 742 481	7 297 767
Charges facturées	2	2 642 785	2 105 501
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes		330 393	
Reprises de provisions	3	161 122	1 081 486
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		11 876 781	10 484 755
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 2 642 785	- 3 158 510
Travaux de gros entretiens	4	- 98 526	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 871 668	- 108 404
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 245 342	- 245 691
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 263 016	- 97 947
Autres charges immobilières	7	- 310 198	- 528 084
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 399 172	- 438 013
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 4 830 708	- 4 576 650
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		7 046 073	5 908 105
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	6 541 219	5 592 576
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		6 541 219	5 592 576
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	10	- 6 035 113	- 5 071 811
Charges d'exploitation de la société	11	- 201 253	- 199 452
Diverses charges d'exploitation	12	- 1 327 047	- 1 138 420
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 7 563 413	- 6 409 683
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 1 022 195	- 817 107
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		-	-
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	13	4 662	2
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		4 662	2
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 2	- 2
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 2	- 2
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		4 659	- 0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		6 028 537	5 090 997





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. 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. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du règlement ANC n°2016-03.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent

être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition par la Société de Gestion sur la base des évaluations réalisées par l'expert indépendant. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2018	Acquisitions	Travaux	Cessions	31/12/2019
Terrains nus					
Terrains et constructions	102 065 924	29 247 058	-45 724	- 14 634 624	116 270 359
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction			362 275		362 275
Autres					
TOTAL	102 065 924	29 247 058	316 551	- 14 634 624	116 632 634

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	223 791	25 000	156 835		223 791	181 835
Dépenses prévisionnelles sur N+2	27 200	32 000	60 328			119 528
Dépenses prévisionnelles sur N+3	9 000	-	57 600			66 600
Dépenses prévisionnelles sur N+4	63 800	36 000	36 000			135 800
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
TOTAL	323 791	93 000	310 763	-	223 791	503 763

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

Au 31 décembre 2019, la SCPI INTERPIERRE FRANCE détient des parts de la SCI INTERPIERRE CBI pour 999 € en valeur d'acquisition ; la valeur des titres s'établit à 367 K€ au 31/12/2019.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	19 937 842	20 365 000
Dettes	- 21 553 063	- 21 553 063
Autres actifs et passifs	1 555 146	1 555 146
Ecart d'acquisition	61 075	
TOTAL	999	367 082

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. Au 31 décembre 2019, la SCPI INTERPIERRE FRANCE ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées

Au 31 décembre 2019, le compte courant auprès de la SCPI Interpierre CBI s'élève à 21 286 948 €, permettant l'acquisition du portefeuille Lumière. Une convention de compte courant a été établie en date du 7 octobre 2019.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	21 286 948	21 286 948	999	- 65 746	367 082	99,99 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	21 286 948	21 286 948	999	- 65 746	367 082	99,99 %

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription. Au 31 décembre 2019, cela représente 738 parts à 1 050 €.

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2019 s'élève à 2 934 K€ contre 4 584 K€ au 31 décembre 2018 ;

cette variation est notamment la conséquence de la comptabilisation au 31 décembre 2018 des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2019 pour 2,8 M€ qui ne sont plus constatés au 31 décembre 2019.

Les créances comprennent également des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 630 K€.

Les créances douteuses, pour 635 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 399 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 263 K€ et la reprise à 96 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	2 934 435	4 584 216
Créances douteuses	- 635 306	- 571 230
Dépréciation des créances locataires	- 399 202	- 231 938
TOTAL	1 899 927	3 781 048

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Evolution des dépréciations	231 938	263 016	95 752	399 202
TOTAL	231 938	263 016	95 752	399 202

8. Autres créances et comptes de régularisation

- Le solde de 4 027 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.
- Le compte Etat et autres collectivités comprend un crédit de TVA lié à l'acquisition de Nantes soumise à TVA pour 142 K€.

La variation importante du compte « autres débiteurs » inclus des soldes notaire suite aux ventes de ROSNY et BONDOUFLE et de l'acquisition de GENTILLY, du séquestre de MAROMME et de l'acquisition du portefeuille LUMIERE pour Interpiere CBI.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir		-
Etat et autres collectivités	1 864 123	879 814
Syndics	74 510	64 522
Autres débiteurs	2 081 374	956 960
Charges constatées d'avance	7 157	7 298
TOTAL	4 027 164	1 908 594

9. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds 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.

L'assemblée générale du 14 mai 2008 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 300 K€.

10. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 s'élève à 13,2 M€.

11. Dettes financières

L'emprunt relatif à l'acquisition de Bondoufle et Lognes a été remboursé en anticipé suite à la cession des actifs pour un montant de 4 387 K€.

Une ligne de crédit de 5 M€ ouverte pour l'acquisition de Colombes est remboursée à hauteur de 1 250 K€.

La SCPI a également remboursé 1,8 M€ d'échéances sur emprunts sur l'exercice.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts Concours bancaires courants	3 010 846	10 422 320
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	3 010 846	10 422 320
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 657 747	1 488 228
TOTAL	4 668 593	11 910 548

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	235 439	272 824		508 263
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	2 502 583			2 502 583
TOTAL	2 738 022	272 824	-	3 010 846

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	3 017 188	10 422 320
Autres emprunts		
TOTAL	3 017 188	10 422 320

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Crédit Foncier 8 100 K€	1 455 941	5,40 %	10/03/2020	
Crédit Foncier 11 000 K€	327 824	5,45 %	11/04/2022	-
Crédit Foncier 430 K€	108 709	5,77 %	20/09/2022	
Crédit Foncier 750 K€	67 131	4,50 %	30/10/2020	-
	1 959 605			

12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer. La part la plus importante correspond à la commission de souscription de décembre 2019, de la commission de gestion du 4T19 et de la commission d'arbitrage.

Le compte Etat pour 739 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte dividendes comprend les dividendes en attente de dénouement de succession pour 108 K€ les dividendes du 4ème trimestre 2019 versés en janvier 2020 pour 1,8 M€.

AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créditeurs	73 599	37 581
Fournisseurs et comptes rattachés	1 117 937	1 814 063
Etats et autres collectivités	738 180	683 756
Autres créditeurs	22 273	7 668
Dividendes	1 971 843	1 546 782
SOUS-TOTAL	3 923 831	2 645 265
Produits constatés d'avance	414	2 322 073
TOTAL DES AUTRES DETTES	3 924 245	4 967 338

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (500 €) et la prime d'émission (550 €). Cette dernière est la différence entre le prix de souscription (1050 €) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2019.

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la S.C.P.I. prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les

immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Sur l'exercice ont été prélevé 5,2 M€ de commission de souscription et 1,2 M€ de frais d'acquisition d'immeuble.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Sur l'exercice 2019, la vente de l'immeuble situé à ROSNY (Montgolfier) et à VITRY SUR SEINE (J. Grimau) ont généré une plus-value de 2,6 m€ et la vente de BONDOUFLE (P. Josse) et les différents lots de LABEGE ont généré une moins-value de 3,3 M€

Des travaux de groupe froid de l'immeuble situé à Villeneuve d'Ascq ont impacté la perte et gain en capital pour 66 070 €.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 4,2 M€.

PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTROLÉS

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2019					-3 086 414	322 372	- 3 408 786
Groupe froid Villeneuve d'ascq						66 070	- 66 070
Ventes 2019							-
Montgolfier 17 ROSNY SOUS BOIS	2 751 000	1 700 000	52 165		998 835		998 835
Julian Grimau 132-136. VITRY S/ SEINE	8 000 000	6 300 000	109 004		1 590 996		1 590 996
Pierre Josse 17. BONDOUFLE	2 810 000	6 100 000	29 060		- 3 319 060		- 3 319 060
Grande Borde.LABEGE	513 000	534 624	13 262		- 34 886		- 34 886
TOTAL	14 074 000	14 634 624	203 492	-	- 3 850 530	388 442	- 4 238 972

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 144 K€ après affectation du résultat de 2018.

Après affectation du résultat 2019, le solde du report à nouveau sera de 364 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 6 028 537 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 6 808 231 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 5 090 997 €

Distribution = 5 217 716 €

Le solde en report à nouveau = - 126 719 €



■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 8,7 M€ contre 7,3 M€ en 2018.

2. Charges facturées

Le montant de 2,6 M€ se décompose entre les charges immobilières pour 1 724 K€, l'assurance pour 43 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 866 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent en partie à la reprise sur provision pour gros entretiens pour un montant de 65 K€. Cette information est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine.

Une reprise pour créances douteuses de 96 K€ a été également constatée.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3,6 M€ (travaux de gros entretien prévu dans le plan pluri annuel pour 98 K€, charges d'exploitation et d'entretien pour 1,02 M€ et taxes pour 1,6 M€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de récupérabilité étant de 78,6 % sur l'exercice.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 245 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 263 K€.

7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'avocat pour 78 K€, de location pour 21 K€, de diagnostic et d'honoraires diverses pour 161 K€ et les créances irrécouvrables pour 50 K€.

8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 399 K€, en baisse par rapport à l'exercice 2018 (438 K€). Un détail des dettes financières est fourni à la note 11 de l'Etat du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 6,5 M€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 5,2 M€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 1,2 M€.

10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 0,7 M€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 5,2 M€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 150 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0,1 M€ (de 0,5 % à 1 % en fonction du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 39 K€, d'expert immobilier pour 32 K€, de dépositaire pour 13 K€ et les impôts et taxes pour 115 K€.

12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 62 K€, les jetons de présence pour 4,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 96 K€ et les frais d'acquisition des immeubles pour 1,1 M€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

13. Résultat exceptionnel

Sur l'exercice, le résultat exceptionnel est de + 4 K€, relatif à des écritures de produits et charges sur les exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 10 ci-dessus.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS - POST CLOTÛRE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI Interpierre France, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2019 s'établit à 46,5 € par part contre 53,9 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	144,3	99,9	132,5	100,0	116,8	99,8	99,7	100,0	87,7	97,1
Produits des participations contrôlées	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0		0,0
Produits financiers	0,1	0,1	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0		0,0
Produits divers (2)	- 0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	2,6	2,9
TOTAL REVENUS	144,4	100,0	132,5	100,0	117,0	100,0	99,7	100,0	90,3	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	10,4	7,2	8,4	6,3	65,8	56,2	53,8	53,9	46,5	51,5
Autres frais de gestion (3)	6,3	4,3	2,2	1,7	- 54,6	-46,7	- 45,1	-45,2	-38,6	-42,8
Charges locatives et entretien du patrimoine	54,0	37,4	46,3	34,9	35,8	30,6	40,2	40,4	30,2	33,5
Charges financières	23,3	16,1	22,1	16,7	8,4	7,2	4,6	4,7	3,1	3,4
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	94,0	65,1	79,1	59,6	55,4	47,3	53,5	53,7	41,2	45,6
► Amortissement net										
- patrimoine	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
- autres	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
► Provisions nettes										
- pour travaux	- 7,2	-5,0	- 0,5	-0,4	6,6	5,6	2,6	2,6	1,4	1,5
- autres	6,1	4,3	- 2,0	-1,5	6,1	5,2	- 10,4	-10,5	1,3	1,4
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	- 1,0	-0,7	- 2,5	-1,9	12,7	10,8	- 7,8	-7,8	2,7	3,0
TOTAL CHARGES	93,0	64,4	76,5	57,7	68,0	58,1	45,7	45,9	43,9	48,6
RÉSULTAT	51,4	35,6	56,0	42,3	48,9	41,9	53,9	54,1	46,5	51,4
Variation report à nouveau	- 3,82		0,83		- 6,24		- 1,23		- 6,04	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués	55,20		55,20		55,20		55,20		52,50	
Nombre de parts au 31.12	38 179		57 318		92 619		129 348		169 987	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	31 175		40 213		60 447		94 333		129 763	

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	137 521 074	42 706 335	180 227 409
Cessions d'immeubles	14 220 027	14 680 348	28 900 375
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	- 3 408 786	-830 186	- 4 238 971
Bénéfice hors plus-values de cession	5 090 997	937 540	6 028 537
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 418 209	-126 719	1 291 490
Variation des dettes à long terme	10 422 320	-5 747 385	4 674 935
Variation des dettes à court terme	5 578 078	-1 654 247	3 923 831
Dotations nettes aux provisions	2 638 566	-2 142 374	496 191
TOTAL DES RESSOURCES	173 480 486	47 823 312	221 303 798
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	119 727 589	29 247 058	145 895 285
Acquisitions immobilisations financières contrôlées		999	999
Commission de souscription	14 160 401	5 201 490	19 361 891
Frais d'acquisition	6 517 355	1 201 499	7 718 854
Variation des valeurs réalisables	15 447 343	-8 752 509	6 694 834
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	5 217 716	1 590 515	6 808 231
TOTAL DES EMPLOIS	161 070 404	25 409 690	186 480 094
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	12 410 082	22 413 622	34 823 704
Passif exigible	-5 578 078	1 654 247	-3 923 831
Variation des valeurs réalisables	15 447 343	-8 752 509	6 694 834
Solde des dettes associés	5 217 716	1 590 515	6 808 231
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	27 497 063	16 905 875	44 402 938

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31/12)	Capital nominal	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	500 €	€			€	€
2015	19 089 500	10 289 370	38 179	490	1 004 850	1 050
2016	28 659 000	20 398 770	57 318	773	1 995 630	1 050
2017	46 309 500	37 091 355	92 619	1 195	3 600 000	1 050
2018	64 674 000	39 685 800	129 348	1 794	4 537 195	1 050
2019	84 993 500	42 706 335	169 987	2 356	5 201 490	1 050

* 5 derniers exercices

■ 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			
	€	€	€	%	€
2016	1 050	945	55,2	5,26	46
2017	1 050	945	55,2	5,26	31
2018	1 050	945	55,2	5,26	14
2019	1 050	945	52,5	5	11
2020	1 050	945	NA	NA	2

* 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

■ 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			€
2015	674	1,77 %	0	15 j	675
2016	2 884	5,03 %	0	15 j	675
2017	241	0,26 %	0	15 j	0
2018	10 670	8,25 %	0	15 j	0
2019	337	0,20 %	0	15 j	150

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valorisation HD 2019		Valorisation HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
93	TREMBLAY-EN-FRANCE	Bois de la Pie	janv-05	Bureau	1 048	1 240 000		1 240 000	
77	CROSSY-BEAUBOURG	Vielles Vignes	janv-05	Activité	3 684	3 328 156		3 328 156	
94	VITRY/SEINE - GRIMAU	Julien Grimau	janv-05	Bureau				6 300 000	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	Léon Geffroy	oct-05	Bureau	1 395	960 000		960 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					6 127	5 528 156	6 780 000	11 828 156	14 320 000
94	CHENNEVIERES -SUR-MARNE	Gay Lussac	déc-06	Logistique	1 211	468 420		468 420	
TOTAL ACQUISITION 2006					1 211	468 420	670 000	468 420	670 000
31	LABEGE	La découverte	mars-07	Bureau	1 251	1 720 651		2 255 275	
93	ROSNY-SOUS-BOIS *	Joseph et Etienne Montgolfier	mars-07	Logistique	2 900			1 745 724	
77	LOGNES (11)	Campanules,	sept-07	Bureau	1 085	833 000		833 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					5 236	2 553 651	2 103 000	4 833 999	3 930 000
91	BONDOUFLE	Pierre Josse	mars-08	Logistique				6 100 000	
91	EGLY	Meuniers	mars-08	Logistique					
77	LOGNES (12)	Campanules	mars-08	Logistique	5 571	3 900 000		3 900 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					5 571	3 900 000	3 950 000	10 000 000	6 500 000
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	Norvège	déc-12	Bureau	1 672	3 170 000		3 170 000	
TOTAL ACQUISITION 2012					1 672	3 170 000	3 320 000	3 170 000	3 370 000
77	COMBS-LA-VILLE	Jean Monnet	mai-13	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000	
TOTAL ACQUISITION 2013					4 601	3 350 000	3 800 000	3 350 000	3 630 000
59	SECLIN - LA POSTE	Lorival	juin-15	Messagerie	1 900	2 320 000		2 030 000	
59	SECLIN - SECLIN DIS	Lorival	juin-15	Activité	3 300	2 030 000		2 320 000	
69	BRON	35 ^{EME} Régiment d'Aviation	oct-15	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					6 482	5 893 500	6 380 000	5 893 500	6 150 000
94	IVRY SUR SEINE	Hoche	juin-16	Bureau	2 852	4 550 000		4 550 000	
68	MULHOUSE	Pâturage	juin-16	Activité	3 900	2 080 000		2 080 000	
92	NEUILLY	Général Leclerc	juin-16	Bureau	360	2 340 000		2 340 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2016					7 112	8 970 000	9 600 000	8 970 000	9 530 000
67	HOERDT	L'industrie	mai-17	Logistique	3 071	5 516 000		5 516 000	
33	MERIGNAC	Pythagore	mai-17	Bureau	2 100	3 096 400		3 096 400	
69	LYON	Raoul Servant	août-17	Bureau	1 578	4 812 900		4 812 900	
92	COLOMBES	Jean Jaurès	sept-17	Bureau	6 433	15 842 300		15 842 300	
94	VILLEJUIF	Stalingrad	sept-17	Bureau	3 369	6 830 300		6 830 300	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					16 551	36 097 900	36 360 000	36 097 900	36 330 000
59	NOYELLES LES SECLIN	Mont de Templemars	févr-18	Activité	6 336	4 700 000		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	Valmy	oct-18	Bureau	4 089	9 303 950		9 303 950	
35	RENNES - OSIRIS	Patis Tatelin	déc-18	Bureau	1 744	3 450 000		3 450 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					12 169	17 453 950	17 350 000	17 453 950	17 150 000
13	MARSEILLE	Viton	mars-19	Bureau	1 856	4 645 000			
44	NANTES	Coulongé	mai-19	Bureau	4 531	5 710 000			
62	DOUVRIIN	Londres	juin-19	Activité	8 652	6 664 058			
94	GENTILLY	Charles Calmus	juin-19	Bureau	1 220	4 000 000			
76	MAROMME	Berthelot	juil-19	Activité	4 247	8 228 000			
44	ST-AIGNAN DE GRAND LIEU **	René Fonck	nov-19	Activité	2 206	2 257 307			
33	CANEJAN **	Pré Meunier	déc-19	Activité	2 040	1 682 979			
69	PUSIGNAN **	Satolas Green	déc-19	Logistique	6 052	3 108 708			
28	CHARTRES **	Prométhée	déc-19	Activité	1 304	1 476 444			
38	EYBENS **	Irène Joliot Curie	déc-19	Activité	7 039	4 959 408			
78	ECQUEVILLY **	Fontenelles	déc-19	Activité	2 440	1 408 744			
76	MAROMME **	Denis Papin	déc-19	Activité	3 908	1 566 137			
29	PLOUZANE **	Rochon	déc-19	Activité	4 344	3 478 115			
TOTAL ACQUISITIONS 2019					49 838	49 184 900	49 645 000		
TOTAL					116 570	136 570 477	139 958 000	102 065 924	101 580 000

* Rosny-sous-Bois : Vente de l'actif mais perception des loyers jusqu'au 31/12/2020

** Actifs détenus par la SCI Interpierre CBI

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	38 169	49 050 920	51 923 000	37 964 150	36 710 000
12 métropoles régionales	53 162	59 067 395	68 730 000	46 818 600	47 970 000
Autres régions	25 239	28 452 162	19 305 000	17 283 174	16 900 000
TOTAL	116 570	136 570 477	139 958 000	102 065 924	101 580 000
Bureau	37 863	74 048 001	75 120 000	58 434 624	58 470 000
Activité	58 001	47 209 348	49 875 000	12 450 000	13 020 000
Logistique	18 806	12 993 128	12 783 000	17 730 144	13 790 000
Messagerie	1 900	2 320 000	2 180 000	2 030 000	2 030 000
TOTAL	116 570	136 570 477	139 958 000	102 065 924	101 580 000

* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

■ CESSIONS 2019

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2018		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
94	VITRY/SEINE	Julian Grimau	janv-05	Activité	7 025	8 000 000	8 000 000	8 000 000	26/09/2019
31	LABEGE (1 lot) *	La découverte	mars-07	Bureau	134	128 000	128 000	128 000	05/06/2019
31	LABEGE (1 lot) *	La découverte	mars-07	Bureau	291	280 000	280 000	280 000	16/07/2019
31	LABEGE (1 lot) *	La découverte	mars-07	Bureau	107	105 000	105 000	105 000	12/09/2019
93	ROSNY-SOUS-BOIS **	Joseph et Etienne Montgolfier	mars-07	Logistique	2 900	2 900 815	2 751 000	1 720 000	15/07/2019
91	BONDOUFLE	Pierre Josse	mars-08	Logistique	9 493	2 810 000	2 810 000	2 800 000	11/07/2019

* Labège : vente à la découpe

** Rosny sous Bois : Vente de l'actif mais perception des loyers jusqu'au 31/12/2020.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission statutaire et réglementaire, le Conseil de Surveillance vous présente son rapport pour l'exercice clos le 31 Décembre 2019.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises en 2019, le 22 Mars, le 5 Septembre et le 10 Décembre pour examiner la situation et l'évolution de la SCPI INTERPIERRE France. Les tableaux fournis et les rapports de PAREF Gestion, mais aussi les débats, ont permis aux membres d'être tenus régulièrement informés.

Le rapport de la Société de Gestion vous fournit une information détaillée complète concernant les comptes, l'évolution du capital mais aussi le détail du patrimoine de votre SCPI ainsi que sa situation locative.

Les chiffres clés de la SCPI INTERPIERRE France confirment l'amélioration de la gestion locative de son patrimoine mais également de sa qualité à la suite des arbitrages effectuées tout au long de l'année 2019.

En effet, les acquisitions de l'exercice passé s'élèvent à près de 30 M€ contre 14,6 M€ de cessions qui ont permis ainsi le remboursement de vieux emprunts contractés à des taux élevés.

Notre SCPI continue à attirer de nouveaux souscripteurs, ce qui est confirmé par la poursuite de l'abondance de la collecte.

La capitalisation de votre SCPI, en fin d'année, dépasse les 180 M€ lui permettant d'être ainsi référencé par les gestionnaires de patrimoine en bonne place.

Les autres faits marquants à retenir de l'exercice 2019 sont :

- La poursuite de la baisse de l'endettement à l'égard des établissements bancaires,
- Une valorisation expertale du patrimoine à périmètre égal en très légère hausse,
- Un taux d'occupation en très nette amélioration,
- Une nette hausse des loyers facturés à 8,7 M€ contre 7,3 M€ l'an passé s'explique par l'augmentation du patrimoine. Cette tendance devrait se poursuivre avec une collecte toujours abondante, ce qui nécessite la poursuite d'une politique maîtrisée des acquisitions.

Bien entendu, tout comme l'an passé les objectifs demeurent le maintien du rendement, la poursuite de la politique de mutualisation des risques et de diversification des investissements, ces deux derniers objectifs passant par l'augmentation de la taille de notre SCPI.

En ces temps inédits et incertains résultant de la crise mondiale sanitaire, il est clair que les perspectives économiques pour l'année 2020 ne peuvent conduire qu'à une récession dont l'impact sur notre SCPI entraînera sans nul doute des dommages collatéraux.

Toutefois, la crise économique ne devrait être, à notre sens, que temporaire. Dans un proche avenir des opportunités seront même à saisir au fur et à mesure du redémarrage de l'économie française.

En tout état de cause, nous restons optimistes et sommes persuadés que nous sortirons renforcés de cette épreuve avec l'aide de PAREF Gestion.

Nous tenons, ici, à remercier tous les membres de l'Equipe de PAREF qui ont fourni tout au long de l'année un excellent travail conduisant à une nette amélioration de la gestion de votre SCPI ainsi que tous les membres du Conseil dont l'implication et le dévouement doivent être salués.

Je vous invite aussi à voter en faveur des résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale annuelle.

Paris, le 24 Mars 2020

Léon Baruc
Président du Conseil de surveillance



7

RUE
SERVANT

RUE
BANCEL



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Interpierre France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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'attachait 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, 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 Peref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts d'Interpierre France, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant cinq commissions :

1) Commission de gestion

Son montant est de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 695 393,03 € hors taxes.

2) Commission de souscription

Son montant est fixé à 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 5 201 490 € hors taxes.

3) Commission sur mutation des parts

À ce titre, un forfait de 75 € hors taxes par dossier est facturé par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 150 € hors taxes.

4) Une commission sur arbitrage des actifs immobiliers

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à :

- 1 % hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3 millions d'euros
- 0,75 % hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de 3 millions d'euros à 5 millions d'euros
- 0,50 % hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant 5 millions d'euros. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 138 230 € hors taxes.

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

Son montant est de 1 % hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée sur 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation des modifications statutaires.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 9 "Représentation des parts" des statuts de la SCPI à des fins de correction,

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 10 "Transmission des parts" 1° "Transmission entre vifs" des statuts de la SCPI afin de mettre à jour la numérotation des références légales et réglementaires qui y figurent et de préciser les pièces nécessaires à l'inscription de toute mutation de parts au registre des associés.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 15 "Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion" des statuts de la SCPI afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18 "Conseil de surveillance" des statuts de la SCPI à des fins de correction.

La Société de Gestion



Avenue de Stalingrad, Villejuif (94)



TEXTES DES RÉOLUTIONS

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/ 2019	6 028 537 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 144 034 €
Distribution 2019	6 808 231 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	364 340 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 46,5 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 52,50 euros.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2019 à :

La valeur comptable	149 419 489 € soit 879 € par part
---------------------	-----------------------------------

SIXIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

La valeur de réalisation	153 249 701 € soit 902 € par part
La valeur de reconstitution	182 864 940 € soit 1 076 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

HUITIÈME RÉOLUTION

Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs 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.

■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 9 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9 des statuts « Représentation des parts » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

[...] »

Nouvel article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont nominatives.

[...] »

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 10, 1° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 10 des statuts « Transmission des parts », 1° « Transmission entre vifs », afin de mettre à jour la numérotation des références légales et réglementaires qui y figurent et de préciser les pièces nécessaires à l'inscription de toute mutation de parts au registre des associés, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 10 – Transmission des parts

1° Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré

comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

[...] »

Nouvel article :

« Article 10 – Transmission des parts

1° Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la so-cié-té de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

c) d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

[...] »

DOUZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 15 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 15 des statuts « Attributions et pouvoirs de la Société de gestion » afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

Nouvel article :

« Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers. »

TREIZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 des statuts « Conseil de surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1. Nomination

[..]

2. Organisation – Réunions et délibérations

[..]

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

[..]

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

[..]

3. Mission du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A 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.

[..]

4. Responsabilité

[..]

5. Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence pour participation aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité



d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions de conseil de surveillance, des réunions du comité d'investissement, des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire. »

Nouvel article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1. Nomination

[...]

2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

[...]

La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résulte, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, et représentés, et des noms des membres absents.

[...]

3. Mission du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A 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.

[...]

4. Responsabilité

[...]

5. Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Le président du conseil de surveillance perçoit en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions de conseil de surveillance, du président du conseil de surveillance ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs 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.



INTERPIERRE FRANCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

383 356 755 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE