



**INTERPIERRE**  
FRANCE

---

# RAPPORT ANNUEL 2018







## ÉDITORIAL

### *INTERPIERRE FRANCE, FORTE CROISSANCE EN 2018*

Votre SCPI poursuit sa croissance en matière de collecte et d'investissement tout en affichant une performance qui la place parmi les meilleures du marché avec un taux de distribution (TDVM) de 5,26 %.

Le plan de développement qui a été présenté et validé en Conseil de Surveillance en Juin 2018 a été rapidement mis en œuvre, il fixe un objectif de 220 M€ de capitalisation fin 2020 tout en maintenant un rendement annuel supérieur à 5 % (TDVM).

Cette stratégie s'inscrit dans un contexte de marché très concurrentiel où la politique d'investissement d'Interpierre France doit rester à la fois opportuniste et sélective. En effet, la performance à long terme de votre patrimoine se construit sur la capacité de votre Société de Gestion à chercher, analyser et négocier puis gérer dans la durée des biens de qualité offrant des rendements en phase avec les objectifs de distribution.

Afin d'atteindre ces objectifs, nos angles d'attaque doivent être multiples : opérations de « sale and lease back », acquisition de fonciers en appui de promoteurs ayant déjà un projet et un locataire identifié, écoute des locataires du patrimoine pour travailler sur leurs projets d'extension ou de mouvement, capacité d'accompagnement des vendeurs dans la durée sur des dossiers complexes. La capacité d'adaptation reste un atout majeur dans un marché immobilier et un contexte économique qui restent portés par des taux d'intérêts historiquement bas.

Vous êtes maintenant 1 794 associés à avoir rejoint le capital d'Interpierre France pour une capitalisation de 135 815 400 €.

Merci à vous.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

Gaëlla HELLEGOUARCH  
Directrice Commerciale

## SOMMAIRE

*SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE*

Assemblée Générale Mixte

12 juin 2019

■ Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2018	5
■ Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire	9
■ Comptes annuels au 31 décembre 2018	22
■ Annexe aux comptes	26
■ Tableaux complémentaires	34
■ Rapport du Conseil de surveillance	40
■ Nomination des membres du Conseil de surveillance	42
■ Rapports des Commissaires aux Comptes	44
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	48
■ Textes des résolutions	50

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2018

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

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

#### MEMBRES

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

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

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

Jacques de JUVIGNY - Directeur Administratif et Financier

Jean LAMBOLEY - Ingénieur retraité

PAREF - Représenté par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO, Directeur Général

VERNEUIL PARTICIPATIONS

Echéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

### ■ 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

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE, représenté par Didier TEULIÈRES

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

### ■ 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 : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



**CAPITALISATION 135,8 MILLIONS D'EUROS**



**1 794 ASSOCIÉS**

**129 348**

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	114 563 890 €	Montant total	136 628 468 €
Montant par part	886 €	Montant par part	1 056 €



**PERFORMANCES**

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

10 ans | 5,33%

5 ans | 3,38%

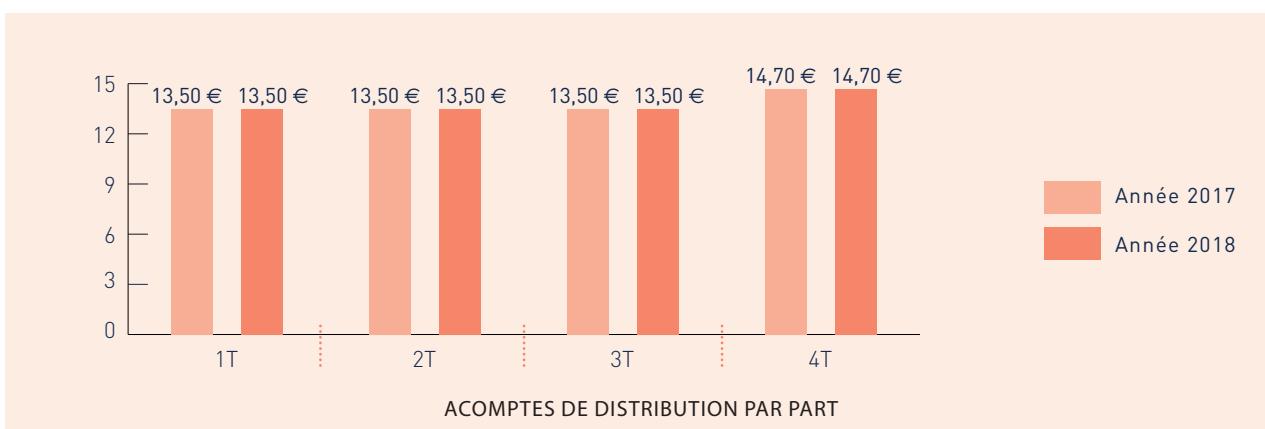
**5,26 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
(TRI)

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)



**DISTRIBUTION**





## PATRIMOINE

26

NOMBRE D'IMMEUBLES

84

NOMBRE DE LOTS \*

69

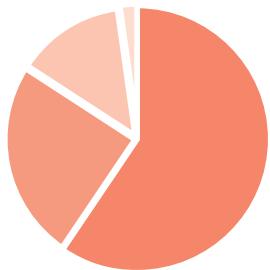
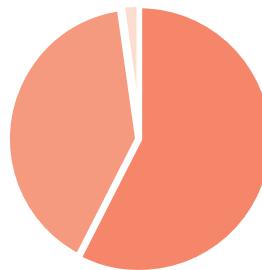
NOMBRE DE BAUX \*\*

83 917 m<sup>2</sup>

SURFACE TOTALE NON PONDÉRÉE

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

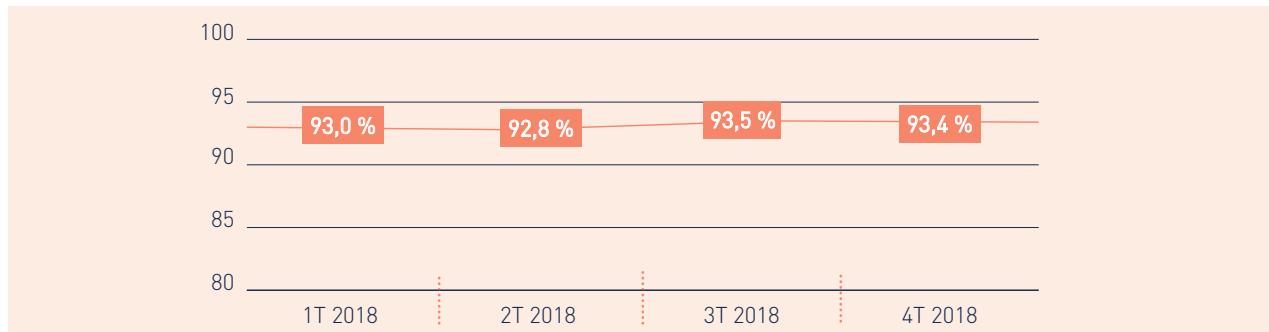
\*\*Unité locative louée ou non louée / \*\*\*Unité locative louée

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 2018\*



\* 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. 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 8/10 ans.



Rue du Patis Tatelin, Rennes (35)



# 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 2018. 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 nouvelles 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

Le rebond de la croissance en France au 3<sup>ème</sup> trimestre à 0,4 % (+0,2 % au 2<sup>ème</sup> trimestre), dû à l'amélioration du pouvoir d'achat des français, à la fin des grèves à la SNCF, au bon niveau d'investissements et à une balance commerciale nette positive, a été mis à mal par la crise des « gilets jaunes ». Les perturbations liées à ces contestations ont eu un impact de l'ordre de 0,2 point au 4<sup>ème</sup> trimestre. Ainsi, le PIB en volume a progressé de 0,3 % (+0,7 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017), portant la croissance sur l'année à 1,5 %, après +2,3 % en 2017. Malgré ce contexte, l'Insee note une amélioration des indices de confiance des entreprises et des ménages dans la situation économique en début d'année. En effet, après avoir atteint en décembre 2018 un point bas depuis 2014, ils se redressent en janvier, retrouvant leur niveau de novembre dernier.

Enfin, pour 2019, les industriels prévoient d'augmenter de près de 10 % leurs dépenses d'investissement par rapport à l'année dernière.

L'inflation a poursuivi sa progression en 2018 et ce pour la troisième année consécutive pour s'établir à + 1,8 % à comparer à + 1,0 % en 2017, + 0,2 % en 2016 et 0,0 % en 2015. En dehors d'une forte hausse des prix du tabac, la hausse de l'inflation résulte, d'une part, d'une accélération des prix de l'énergie, des services et de l'alimentation, et d'autre part d'une moindre baisse des prix des produits manufacturés.

Une croissance moins soutenue a eu pour conséquence une décélération des créations nettes d'emplois en 2018 : + 107 000 contre + 341 000 en 2017. Fin 2018, le taux de chômage s'établit à 8,8 % en France métropolitaine (7,8 % pour l'Ile-de-France) à comparer aux 8,9 % relevés en 2017. Bien que le recul soit plus mesuré que prévu, le taux de chômage

reste orienté à la baisse en 2018 et ce, pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive.

Enfin, selon la Banque de France, les perspectives de croissance pour les années 2019 et 2020 restent favorables. L'activité devrait progresser à un rythme proche de + 0,4 % par trimestre à partir du début 2019, pour s'établir en moyenne annuelle à 1,5 % en 2019 et 1,6 % en 2020, soit un niveau supérieur à la croissance potentielle de la France estimée à 1,3 %. En fin d'année, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux Quantitative Easing (QE) mais n'envisage une remontée de ses taux directeurs qu'à partir du 2<sup>nd</sup> semestre 2019. À noter que cette remontée des taux est sujette à l'évolution de la croissance mondiale et du niveau de l'inflation.

Par ailleurs, la BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019. Par ailleurs, à 0,67 % au 31 décembre 2018 l'OAT 10 ans français reste contenu sous la barre des 1 % depuis 2015. La prime de risque immobilière reste élevée et attractive, de l'ordre de 230 points de base (pdb) pour des actifs de bureaux prime à Paris Quartier Central des Affaires (QCA). Enfin, il apparaît que ces anticipations restent soumises à de nombreux aléas. Les incertitudes de l'environnement économique et géopolitique mondial pourraient perturber sensiblement la donne pour tous les acteurs économiques. Les questions posées par la croissance américaine, par la croissance européenne et par les modalités du Brexit pénalisent la confiance des investisseurs et pourraient impacter les décisions de la BCE.

## MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2018, 31,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Après un excellent 1<sup>er</sup> semestre suivi d'un net ralentissement au 3<sup>ème</sup> trimestre, l'activité fut de nouveau dynamique au 4<sup>ème</sup> trimestre avec 12,3 milliards d'euros investis en France sur la période.

Ce volume d'investissement inédit s'établit en hausse de 12 % d'une année sur l'autre et de 8 % par rapport à 2007, année de référence à 28,9 milliards d'euros. Au cours des dix dernières années, la moyenne des volumes investis a progressé d'un montant de 13,2 milliards d'euros sur la période 2009-2013 à 26,6 milliards d'euros sur 2014-2018. Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions « hors norme », alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017. Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, en évolution de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros (+ 9 % sur un an).

En termes de nombre d'actifs ayant changé de propriétaires (autour de 750), l'année 2018 se distingue par un léger repli de 3 % par rapport à 2017. Alors que le montant unitaire moyen des transactions a augmenté de 36 à 41,7 millions d'euros (+ 16 %), la surface totale des actifs transactés (env. 9,2 millions de m<sup>2</sup>) n'a progressé que de +3 % sur l'année. C'est donc bien la hausse des prix qui alimente principalement la progression des volumes d'investissement.

Le marché des bureaux s'est établi à 73 % du volume total des investissements en France, en forte progression par rapport à 2017 avec 68 %. La part du commerce est restée stable en 2018 à environ 15 % après une baisse importante en 2017 (14 % contre 18 % en 2016) et demeure à son plus bas niveau depuis 2008. En revanche, la part des actifs industriels a significativement baissé pour retrouver les volumes de 2016 à 12 % en 2018 contre 16 % en 2017. Cette évolution s'explique principalement par l'absence des « méga deals » de 2017 comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France demeure fortement centré sur la région Île-de-France avec 21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an), dont 85 % sur le seul segment des bureaux, soit une part de marché de 83 % si l'on exclut la cession de portefeuille. En 2018, le marché en région est resté dynamique avec un volume supérieur à 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018). Les grandes transactions du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoé Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part

demeure en retrait par rapport au début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années.

## MARCHÉ DES BUREAUX

Malgré un ralentissement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 avec 642 100 m<sup>2</sup> commercialisés (- 27 % sur un an), le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2018 avec plus de 2 500 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année. L'année 2018 affiche une baisse de 5 % par rapport à 2017 mais affiche une performance supérieure de 9 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La performance de 2018 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et une conjoncture économique qui demeure dynamique en France.

Les prévisions pour 2019 sont bonnes avec une stabilisation de la demande placée à un niveau d'environ 2 500 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année. Le segment des transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) est le seul en progression sur un an (+8 %, tant en nombre qu'en volume) avec environ 758 000 m<sup>2</sup> placés via 399 transactions. Sur celui des PMS (< 1 000 m<sup>2</sup>), le marché est en légère baisse (-5 %) avec 764 000 m<sup>2</sup> placés (2 827 transactions). Si, sur les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> ce sont les plus grandes transactions (2 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) qui ont été les plus dynamiques (+12 % en un an), sur les PMS ce sont les surfaces de moins de 250 m<sup>2</sup> qui ont été particulièrement actives (+5 % en un an) avec 110 transactions supplémentaires.

Concernant les grandes transactions, 81 mouvements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrés en 2018 (6 de moins qu'en 2017). En volume, la baisse est significative avec un déficit de 148 000 m<sup>2</sup>, et un différentiel important sur les transactions de plus de 25 000 m<sup>2</sup>. La plus grande transaction de 2018 restera celle de VINCI à Nanterre (62 600 m<sup>2</sup>) quand en 2017 c'était celle de NATIXIS sur « Duo » (89 700 m<sup>2</sup>) dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement. Ce sont toujours les transactions comprises entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup> qui sont les plus dynamiques puisqu'elles représentent 50 % des transactions. On peut également citer la prise à bail par ATLANTIC de 8 000 m<sup>2</sup> sur « Osmose » à Arcueil ou celle d'ADOBE sur « Code » (5 800 m<sup>2</sup>) dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement au 4<sup>ème</sup> trimestre. Si au cours des années précédentes, la capitale avait concentré la majorité de la demande placée d'Ile-de France, les secteurs de la 1<sup>ère</sup> Couronne, attractifs notamment pour les entreprises parisienne, ont concentré 45 % de l'activité en 2018. Le Croissant Ouest enregistre une baisse (-7 %) après une année 2017 particulièrement dynamique avec plus de 652 000 m<sup>2</sup> placés. Le secteur de Péri-Défense concentre quant à lui l'essentiel de l'activité avec 46 % des volumes. Ce marché, et tout particulièrement Nanterre (6/10m<sup>2</sup> commercialisés - 4/7 transactions de + de 5 000 m<sup>2</sup>) bénéficie d'un positionnement privilégié à proximité de La Défense, d'une bonne accessibilité, d'immeubles neufs ou à construire et de prix attractifs. Le secteur de La Défense en

retrait (135 400 m<sup>2</sup> placés, -28 %) a semble-t-il souffert de cette concurrence en 2018.

L'Est et le Sud sont toujours actifs au contraire du Nord en manque d'offre neuve et en retrait après une année 2017 record.

Enfin, le marché de la 2<sup>nd</sup> Couronne affiche un certain dynamisme tant en nombre qu'en volume (+ 10 et + 26 %) avec 346 000 m<sup>2</sup> de demande placée en 2018.

Les valeurs locatives « prime » sont en progression dans la plupart des marchés franciliens. À Paris QCA, marché de référence, à la suite de nombreuses transactions à des valeurs supérieures à 800 €, et quelques-unes dépassant les 850 €, le loyer « prime » atteint les 810 €/m<sup>2</sup>/an, soit une hausse de 4 % en un an. L'un des faits marquants de l'année est la progression des loyers moyens de seconde main qui atteignent des niveaux record à 372 €/m<sup>2</sup>/an au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. Dans le secteur tendu du QCA, ce loyer, en hausse constante depuis 4 ans, atteint 590 €/m<sup>2</sup>. Les mesures d'accompagnement se sont stabilisées au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 à 20,7 % (9,5 % à Paris Nord-Est, 23,3 % en 1<sup>ère</sup> Couronne et 24,1 % dans le Croissant Ouest et La Défense). L'offre disponible en Ile-de-France se stabilise sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup> (- 10 % en un an) à la fin de l'année et représente un taux de vacance global de 5,4 %. Même si l'offre de première main s'est renforcée, elle ne représente encore que 15 % de l'offre totale (435 000 m<sup>2</sup> disponibles) et la moitié de la demande placée moyenne annuelle pour ce type de surfaces depuis 2008. Par ailleurs, la pénurie d'offre dans Paris se confirme avec un taux de vacance de 2,3 % et 1,4 % dans le QCA.

En revanche, malgré une baisse en 2018, l'offre disponible dans le Croissant Ouest demeure à des niveaux élevée (804 000 m<sup>2</sup> - taux de vacance de 10,5 %) mais n'atteint plus que 4,9 % à La Défense. Le report par la BCE d'une remontée des taux monétaires, l'afflux important de liquidités enregistré sur le marché français et les hausses de loyers sur certains marchés sous-offreurs ont permis une stabilisation des taux de rendement prime franciliens à des niveaux historiquement bas. Exception faite de la 2<sup>ème</sup> Couronne (5,50 %), les taux de rendements prime en Ile-de-France, se maintiennent donc fin 2018 dans une fourchette comprise entre 3,00 % (Paris QCA) et 4,00 % (Paris 18-19-20ème, La Défense, Péri Défense). Avec des OAT à 0,67 % fin décembre 2018, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 230 points de base par rapport au taux prime parisien.

## MARCHÉ LOGISTIQUE

Après une année 2017 exceptionnelle pour le marché de la logistique française, 2018 s'inscrit en baisse de 21 % avec un atterrissage à 3,3 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur le marché utilisateur national. Cette baisse est à nuancer au regard des années précédentes. En effet, 2018 affiche l'une des meilleures performances de la décennie et les niveaux atteints sont supérieurs à la moyenne des 8 dernières années à 2,5 millions de m<sup>2</sup>. Ce repli est principalement lié à

la diminution de moitié des volumes de transactions en Ile-de-France avec 809 000 m<sup>2</sup> placée.

L'Ile-de-France devance comme par le passé tous les autres marchés et est à l'origine de plus de 50 % des surfaces commercialisées dans la dorsale logistique. Deux autres marchés de la dorsale se sont particulièrement distingués en 2018 : Lille (485 000 m<sup>2</sup>), un record depuis 2008 et Marseille (250 000 m<sup>2</sup>), en progression depuis deux ans. Lyon (310 000 m<sup>2</sup>) affiche une certaine stabilité, dynamisé tant par des logisticiens (XPO Logistics) que par des chargeurs (Auchan).

Les opérations de plus de 60 000 m<sup>2</sup> ont animées la marché et soutenues l'accélération de la demande placée ces deux dernières années. On note un fléchissement de ce marché tant en volume qu'en nombre de transactions, avec 5 opérations en 2018 (12 en 2017). Les deux plus grandes transactions de l'année sont le fait de logisticiens peu présents sur ce type de transactions : Simastock (79 000 m<sup>2</sup>) à Dourges et Katoen Natie (75 000 m<sup>2</sup>) à Saint-Martin-de-Crau. Tout comme pour les grands formats, on constate un repli pour les opérations entre 30 000 et 60 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, les bons chiffres de 2018 reposent principalement sur le segment de 10 000 à 30 000 m<sup>2</sup>. Ce dernier, en progression constante depuis 4 ans, concentre plus de la moitié des surfaces commercialisées en France et plus particulièrement en Ile-de-France, à Marseille, en Normandie et en Occitanie.

La part des entrepôts neufs a représenté 60 % de la demande placée en 2018. Ce repli, par rapport à l'année passée (68 %), est principalement dû à la baisse des ensembles clés-en-main et des comptes propres en Ile-de-France et dans la région lyonnaise, sur un marché davantage animé par les logisticiens. En revanche, les prises à bail d'actifs existants sont en progression (+7 % en glissement annuel).

Après 3 années de stabilité (55€/m<sup>2</sup>/an), le loyer prime d'Ile-de-France est passé à 56€/m<sup>2</sup>/an. Certes faible, cette évolution est la conséquence de la pression haussière de l'offre de plateformes logistiques de nouvelle génération, stratégiquement localisées et bénéficiant de capacités d'extension. Sur les marchés régionaux, les loyers « prime » sont compris entre 44€/m<sup>2</sup>/an (Marseille et Lille) et 47€/m<sup>2</sup>/an à Lyon.

L'investissement totalise 3 milliards d'euros en 2018 en recul de 18 % par rapport à 2017. Ce repli important est à relativiser dans la mesure où 2018 demeure la 2<sup>ème</sup> meilleure performance depuis 10 ans, et une 3<sup>ème</sup> année consécutive à des niveaux supérieurs à la moyenne décennale à 1,4 milliard d'euros. La part de la logistique est comprise entre 7 et 13 % des montants totaux investis depuis 2015. La concurrence pour les actifs core et core + s'est intensifiée avec toujours plus de nouveaux acteurs actifs sur le marché français.

On dénombre une dizaine d'acquisitions supérieures à 100 millions d'euros en 2018, pour un montant global de 1,8 milliard d'euros, à comparer aux 3 transactions de 2017. Les

portefeuilles Core +, dotés d'un potentiel de création de valeur, ont été particulièrement recherchés, suivi par les actifs Core (actifs sécurisés par des baux longs), comme les plateformes Conforama à Tournan-en-Brie ou Easydis à Corbas.

Les taux de rendements primés ont continué à baisser en Île-de-France et à Lyon pour atteindre 4,5 %, en revanche ils sont restés stables sur le reste du territoire. Taux directeurs

bas, faible rémunération des placements sans risque et bonne tenue du marché locatif soutiennent l'attractivité des actifs logistiques et attisent la compétition entre investisseurs.

Sources : Arthur Loyd - Cushman & Wakefield - IEIF

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

À l'instar d'un marché immobilier contrasté, l'activité locative a été très forte avec la location ou relocation de près de 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités. Sur le plan des investissements, le rythme est soutenu avec plus de 18 M€ investis en bureaux à Villejuif dans le sud de Paris, en locaux d'activités et de stockage à Seclin, à un taux de rendement moyen proche de 7 % et en bureaux à Villeneuve d'Ascq représentant une surface de 4 000 m<sup>2</sup>.

Notre but est d'investir dans des immeubles de qualité présentant des rendements en phase avec nos objectifs. C'est le cas de Douvrin où nous avons assemblé un foncier et un immeuble à construire autour d'un locataire qui a pu ainsi trouver le bâtiment adapté à ses spécifications. Résultats pour Interpierre France : un nouvel actif NEUF dans son portefeuille ; un locataire de qualité engagé sur une durée FERME de 12 ans et un rendement supérieur à 7 %.

Sur le plan locatif, une très belle signature vient d'achever la commercialisation de l'immeuble de Colombes, acquis fin 2017 avec un peu de vacance, il est maintenant loué à 100 %.

La valeur de votre patrimoine est en croissance en 2018, les expertises de fin d'année font ressortir une valorisation en augmentation de 1 % à périmètre constant. Dans le même temps, la stratégie de régénération de votre patrimoine s'accélère avec des arbitrages réalisés à Labège et d'autres en cours à Bondoufle notamment.

Votre SCPI poursuit sa croissance à un rythme maîtrisé avec une capitalisation dépassant les 135 M€ et un programme d'investissement qui se déploie en conséquence. Notre objectif est à nouveau dépassé en 2018 avec un taux de distribution qui atteint 5,26 % sur l'année.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Quatre actifs ont été acquis au cours de l'année 2018 pour un montant de 18 080 K€ hors droits.

Le 1er actif, d'une superficie de 6 336 m<sup>2</sup>, est situé Rue du Mont de Templemars à Noyelles-Les-Seclin (59). Acquis pour un montant de 4 700 K€ avec un rendement net initial de 7,17 % acte en mains, cet ensemble immobilier à usage de locaux d'activités est loué à SCA, Service Centres Aéro

France, société spécialisée dans la distribution de produits standards ou pré-usinés en aluminium et alliages légers destinés au marché de l'aéronautique et de l'espace.

Le second actif, d'une superficie de 450 m<sup>2</sup>, est situé Avenue de Stalingrad à Villejuif (94). L'ensemble, acquis pour un montant de 930 000 €, est un plateau de bureaux qui vient compléter l'acquisition réalisée en septembre 2017 d'une superficie de 2 925 m<sup>2</sup> dans le même immeuble. Cette acquisition a permis à la SCPI de se renforcer dans un ensemble immobilier implanté en façade de l'axe principal de la commune de Villejuif et localisé à proximité immédiate des transports en communs.

Le 3<sup>ème</sup> actif, d'une superficie de 4 089 m<sup>2</sup>, est situé Rue de l'Entre Deux Villes à Villeneuve d'Ascq (59). Acquis pour un montant de 9 000 K€ avec un rendement initial de 6,14 % acte en mains, cet immeuble est localisé dans le centre-ville de Villeneuve d'Ascq à proximité immédiate de l'hôtel de ville, du centre commercial V2 récemment rénové, du nouveau stade "Pierre Mauroy" et du nouveau siège d'Orange conçu par les architectes Valode et Pistre.

Enfin, le 4<sup>ème</sup> actif, d'une superficie de 1 744 m<sup>2</sup>, est situé Rue du Patis Tatelin à Rennes (35). Acquis pour un montant de 3 450 K€ avec un rendement initial de 7,19 % acte en mains, cet ensemble immobilier est implanté au Nord Est de l'agglomération rennaise, au cœur du 1er secteur tertiaire de la Métropole, le Parc Atalante. Occupé par deux locataires, il bénéficie d'une bonne desserte par le réseau routier et les transports en commun.

En juin 2018, nous avons acquis un terrain à Douvrin auprès du syndicat mixte qui gère la zone d'activité de cette ville. Un contrat de promotion immobilière (CPI) a été conclu pour construire un bâtiment à destination d'activité de plus de 8 500 m<sup>2</sup> à la même période, suivi de la signature d'un BEFA avec un locataire sur la totalité des surfaces, pour une période de 12 ans fermes qui prendra effet le 1er juin 2019 à la livraison du bâtiment.

Trois arbitrages ont été réalisés au cours de l'année. Ils ont porté sur les ventes en septembre et octobre 2018 de locaux à usage de bureaux et de logistique pour un prix net vendeur global de 1 740 510 €.

Une 1<sup>ère</sup> vente (hors vente à la découpe) concerne un local à usage de logistique situé à Egly (91), d'une superficie de 4 985 m<sup>2</sup>, pour un prix net vendeur de 1 300 000 €.

Une 2<sup>ème</sup> vente (à la découpe) concerne un local à usage de bureaux situé à Labège (31), d'une superficie de 238 m<sup>2</sup>, pour un prix net vendeur de 200 000 €.

Une 3<sup>ème</sup> vente concerne un autre local à usage de bureaux situé à Labège (31), d'une superficie de 259 m<sup>2</sup>, pour un prix net vendeur de 240 150 €.

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par 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, Crédit Foncier Immobilier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 101 580 K€. À périmètre égal, la valeur patrimoniale 84 430 K€ est en légère hausse (2,08 %) par rapport à fin 2017 (82 704 K€).

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 process 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

La ligne de crédit de 10 M€ ouverte au CA IDF a été remboursée à hauteur de 3 000 000 € sur 2018. La ligne de crédit de 5 M€ ouverte à la BPI a été remboursée pour 1 250

## BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

6 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 12 231 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Labège (31) / Tachyssema	Bureau	15/06/2018	9 000 €	110m <sup>2</sup>
Seclin (59) / Seclindis	Activité	23/03/2018	182 027 €	3 300 m <sup>2</sup>
Neuilly (92) / Ambassade de Jordanie	Bureau	15/02/2018	28 220 €	62 m <sup>2</sup>
Colombes (92) / Canon	Bureau	01/07/2018	320 700 €	1 838 m <sup>2</sup>
Noyelle les Seclin (59) / Service Centre Aero	Activité	15/02/2018	347 066 €	6 336 m <sup>2</sup>
Rennes Osiris (35) / Ingerop	Bureau	09/01/2018	79 900 €	585 m <sup>2</sup>

K€. Au total, trois lignes de crédit sont ouvertes pour un montant total maximum disponible de 15 350 K€ au 31 décembre 2018. Elles sont utilisées à hauteur de 3 750 K€. Au 31 décembre 2018, le capital restant dû des emprunts est de 10,42 M€ contre 15,85 M€ à fin 2017. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 10,26 % (18,77 % en 2017). Un détail de l'endettement est présenté en note 10 de l'annexe page 28. 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 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 93,4 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 93,2 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 86,5 %.

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 cours de l'année 2018, 15 lots sont vacants et représentent une surface totale de 11 328 m<sup>2</sup> dont 1 535 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Vitry Ardoines (94), Labège (31), Ivry-sur-Seine (94) et Bron (69), 254 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'activité situés à Vitry Ardoines (94), et 9 493 m<sup>2</sup> de locaux à usage de logistique situés à Bondoufle (91). 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.

3 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 4 297 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
Croissy Beaubourg (78) / Glory Global	Activité	01/06/2018	365 000 €	3 684 m <sup>2</sup>
Ivry sur Seine (94) / Procédo	Bureau	01/06/2018	50 200 €	354 m <sup>2</sup>
Labège (31) / Siconsult	Bureau	30/05/2018	30 000 €	259 m <sup>2</sup>

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Paref 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.

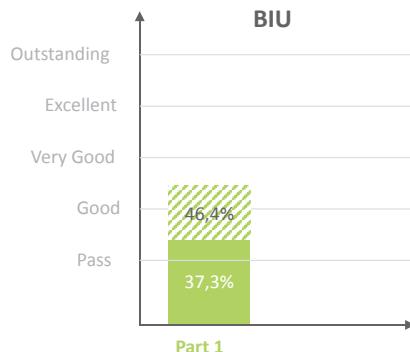
## PERFORMANCES DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2019

### YVRY-SUR-SEINE (94)

2018 : Certification BIU obtenu – niveau Pass

2019 : Certification BIU obtenu – niveau Pass

Objectif 2019/2020 : Amélioration du niveau de la certification BIU (de Pass à Good) avec la mise en place d'un plan d'actions



#### Actions Part 1

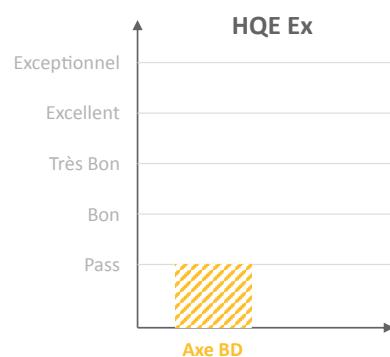
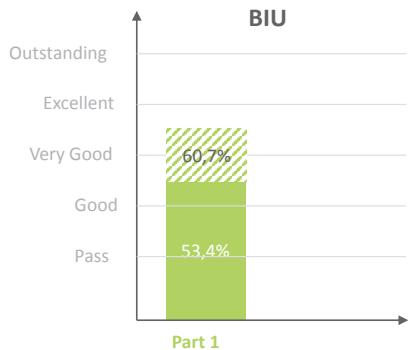
- Remise en place des stores
- Aménagement d'une zone cycliste
- Installation de systèmes hydroéconomies
- Mettre en place le tri sélectif (4 flux + DIB)

## COLOMBIER-SAUGNIEU (69)

2018 : Certification BIU obtenu – niveau Good

2019 : Certification BIU obtenu – niveau Good

Objectif 2019/2020 : Renouvellement de la certification et obtention de la certification HQE avec la mise en place d'un plan d'actions



### **Actions Part 1**

- Installation fontaines à eau rechargeable
- Etude d'éclairage artificielle et respect des valeurs seuils du Code du travail
- Installation de systèmes hydroéconomes
- 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

Source : SINTEO

## PERSPECTIVES 2019

2019 s'annonce donc comme une année d'expectatives au cours de laquelle il faudra surveiller les conséquences possibles du Brexit en Europe, les aléas concernant les cours du pétrole, et les incertitudes relatives aux tensions commerciales mondiales.

La feuille de route 2019 s'inscrit dans la même logique que 2018, une collecte en croissance maîtrisée, des investissements sélectionnés pour leur rendement et la qualité de leurs emplacements, et une gestion patrimoniale orientée vers une meilleure performance environnementale et sociétale.

## ■ 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 92 619 parts à 129 348 parts soit une hausse de 36 729 parts, par émission de 51 541 parts moins le rachat de 10 670 parts et l'annulation de 4 142 parts.

Le capital a donc crû de 39,7 % en 2018.

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

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2018, 10 670 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	92 619	8 176	130	306	100 359	1 302
II	100 359	12 340	107	2 209	110 383	1 457
III	110 383	10 544	324	339	120 264	1 612
IV	120 264	20 481	10 109	1 288	129 348	1 794

### MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2018.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2018.

### 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 2018 ont générée des moins-values. Aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2018.

## ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	114 726 023	887	82 139 698	887
Valeur de réalisation (2)	114 563 890	886	80 621 384	870
Valeur de reconstitution (3)	136 628 468	1 056	97 085 094	1 048

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2018. 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 950,4 € et 1 161,6 €. Tout écart entre le prix de

souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

La société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le prix de souscription à 1 050 €.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

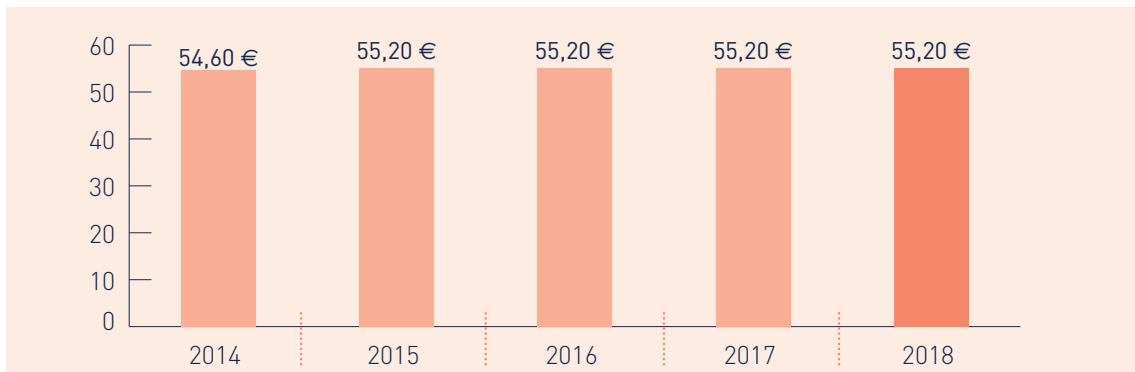
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 5 090 997 €.

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

RÉSULTAT 2018	5 090 997 €
Acompte sur distribution	5 217 716 €
Report à nouveau utilisé	126 719 €
Report à nouveau au 01/01/2018	1 664 633 €
Affectation résultat 2017	- 393 880 €
Affectation résultat 2018	- 126 719 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2018 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 144 034 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



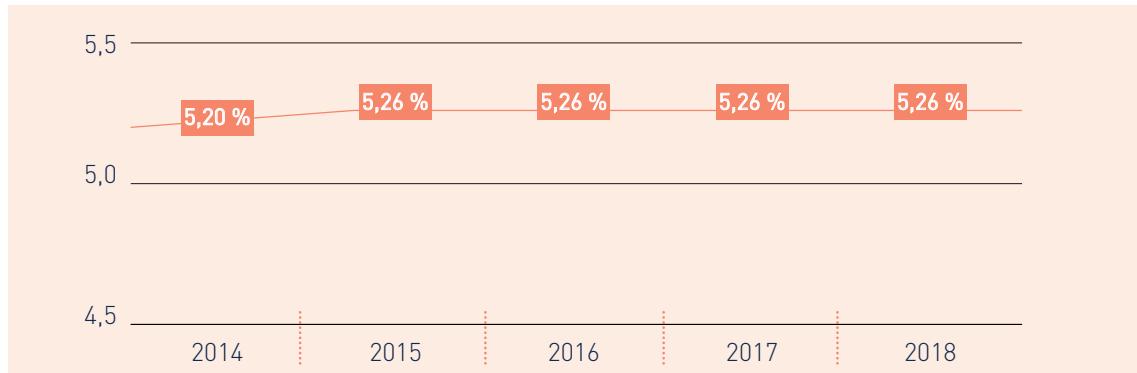
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2018, le dividende distribué sera de 55,2 € identique à 2017.  
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 54,6 € en 2014, 55,2 € en 2015 identique à 2016, 2017 et 2018.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 55,2 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,26 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2018, 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*

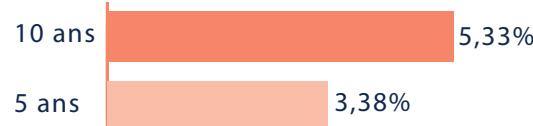


## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,38 % et 5,33 %.

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.*



TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
(TRI)

## CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délais de détention et de pourcentage des actifs fixés par 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 4 537 195 € HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés) et 517 211 € HT en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets) au 31 décembre 2018.

## MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2018, 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 46 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018, 40 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 2 420 413 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

1 981 037 euros, soit 82 % 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 :**

291 174 euros, soit 12 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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 (comptabilité, commercial, juridique, investissement, gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) au 31 décembre 2018 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 702 113,71 euros.

### **PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE**

**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 et délégataires.

**Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :**

- Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de Gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent

(i) 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 ;

(ii) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;

(iii) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.

- Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

### **FISCALITÉ**

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2018 sont de 35,37 € 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 43,39 € pour l'année 2018.

La valeur IFI de la part d'Interpierre France s'élève à 794,05 €.

### **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 perdirait 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.

## ■ VIE SOCIALE

### EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le mandat de Crédit Foncier Immobilier Expertise étant arrivé à expiration, la Société de Gestion a consulté plusieurs experts en vue de son remplacement. Conformément à l'article 21.6 des statuts, les résultats de cette consultation ont été présentés au Conseil de surveillance qui a donné son accord sur la sélection de CUSHMAN & WAKEFIELD dont la nomination sera proposée lors de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice.

### DÉPOSITAIRE

Le dépositaire a pour mission la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI. Suite à la démission de State Street Bank SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, la Société de Gestion a lancé une procédure urgente d'appel d'offres auprès de plusieurs banques dépositaires afin d'en désigner un nouveau.

Après analyse des propositions reçues, le candidat SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS) a été sélectionné et une convention a été régularisée.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la Société de Gestion soumettra la nomination de SGSS à votre ratification.



Avenue Hoche, Ivry-sur-Seine (94)



# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017		
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
<b>► IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>						
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	102 065 924	101 580 000	86 358 089	84 440 000	
Immobilisations en cours		3 441 637	3 441 637			
<b>► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens	2	- 323 791		- 399 775		
Provisions pour risques et charges						
<b>► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>						
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées						
Provisions pour risques et charges						
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>105 183 770</b>	<b>105 021 637</b>	<b>85 958 314</b>	<b>84 440 000</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>						
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>						
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé	5	9 765 000	9 765 000	5 457 900	5 457 900	
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)						
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations						
<b>► CRÉANCES</b>						
Locataires et comptes rattachés	6	4 012 986	4 012 986	4 703 568	4 703 568	
Autres créances	7	1 901 295	1 901 295	3 936 711	3 936 711	
Provision pour dépréciation des créances	6	- 231 938	- 231 938	- 893 802	- 893 802	
<b>► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>						
Valeurs mobilières de placement			-		-	
Fonds de remboursement	8		-		-	
Autres disponibilités	9	12 410 082	12 410 082	5 530 860	5 530 860	
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>27 857 425</b>	<b>27 857 425</b>	<b>18 735 237</b>	<b>18 735 237</b>	
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>						
<b>► DETTES</b>						
Dettes financières	10	- 11 910 548	- 11 910 548	- 17 297 991	- 17 297 991	
Dettes d'exploitation	11	- 1 809 799	- 1 809 799	- 883 139	- 883 139	
Dettes diverses	11	- 2 280 051	- 2 280 051	- 1 762 126	- 1 762 126	
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 16 000 398</b>	<b>- 16 000 398</b>	<b>- 19 943 256</b>	<b>- 19 943 256</b>	
<b>COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>						
Charges constatées d'avances	7	7 298	7 298	-	-	
Produits constatés d'avance	11	- 2 322 073	- 2 322 073	- 2 610 596	- 2 610 596	
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			-		-	
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>- 2 314 775</b>	<b>- 2 314 775</b>	<b>- 2 610 596</b>	<b>- 2 610 596</b>	
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>114 726 023</b>		<b>82 139 698</b>		
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>114 563 890</b>		<b>80 621 384</b>	

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		43 710 500		16 313 500	60 024 000
Capital en cours de souscription		2 599 000		2 051 000	4 650 000
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2</b>				
Primes d'émission ou de fusion		48 666 874		19 065 200	67 732 074
Primes d'émission en cours de souscription		2 858 900		2 256 100	5 115 000
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 15 109 171		- 5 568 584	- 20 677 756
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation		145 639		-	145 639
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>3</b>	<b>- 2 004 614</b>		<b>- 1 404 172</b>	<b>- 3 408 786</b>
<b>RÉSERVES</b>		<b>1 817</b>		-	<b>1 817</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4</b>	<b>1 664 633</b>	<b>- 393 879</b>	<b>- 0</b>	<b>1 270 753</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR</b>	<b>5</b>	<b>2 969 549</b>	<b>- 2 969 549</b>	<b>5 090 997</b>	<b>5 090 997</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	<b>5</b>	<b>- 3 363 428</b>	<b>3 363 428</b>	<b>- 5 217 716</b>	<b>- 5 217 716</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>82 139 698</b>	<b>-</b>	<b>32 586 325</b>	<b>114 726 023</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	10 422 320	15 850 170
Engagements donnés	4 700 000	
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>15 122 320</b>	

## ■ COMPTE DE RESULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	1	7 297 767	4 990 461
Charges facturées	2	2 105 501	2 092 979
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions	3	1 081 486	335 491
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>10 484 755</b>	<b>7 418 932</b>
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 3 158 510	- 1 972 043
Travaux de gros entretiens	4	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 108 404	- 138 744
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 245 691	- 399 775
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 97 947	- 704 891
Autres charges immobilières	7	- 528 084	- 59 655
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 438 013	- 509 301
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		<b>- 4 576 650</b>	<b>- 3 784 409</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		<b>5 908 105</b>	<b>3 634 523</b>
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	5 592 576	6 057 881
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>5 592 576</b>	<b>6 057 881</b>
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	10	- 5 071 811	- 3 995 172
Charges d'exploitation de la société	11	- 199 452	- 144 158
Diverses charges d'exploitation	12	- 1 138 420	- 2 595 267
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 6 409 683</b>	<b>- 6 734 597</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		<b>- 817 107</b>	<b>- 676 716</b>
► <b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		-	-
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		2	12 219
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>2</b>	<b>12 219</b>
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		- 2	- 477
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>- 2</b>	<b>- 477</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>- 0</b>	<b>11 742</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>5 090 997</b>	<b>2 969 549</b>



Rue du Patis Tatelin, Rennes (35)



## 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 présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, 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. Une partie des frais d'acquisition des 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. 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

	<b>31/12/2017</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Travaux</b>	<b>Cessions</b>	<b>31/12/2018</b>
Terrains nus					-
Terrains et constructions	86 358 089	18 425 800	78 156	- 2 796 120	102 065 924
Construction sur sol d'autrui					-
Immobilisations en cours de construction					-
Autres					-
<b>TOTAL</b>	<b>86 358 089</b>	<b>18 425 800</b>	<b>78 156</b>	<b>- 2 796 120</b>	<b>102 065 924</b>

##### 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 31/12/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	321 675			15 000	306 675	
Dépenses prévisionnelles sur N+2	50 400		173 391			223 791
Dépenses prévisionnelles sur N+3	5 700		21 500			27 200
Dépenses prévisionnelles sur N+4	22 000				13 000	9 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		63 800			63 800
<b>TOTAL</b>	<b>399 775</b>	-	<b>258 691</b>	<b>15 000</b>	<b>319 675</b>	<b>323 791</b>

### 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 2018, la SCPI INTERPIERRE FRANCE ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

### 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 2018, la SCPI INTERPIERRE FRANCE ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

### CRÉANCES LOCATAIRES

		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		4 584 216	3 165 798
Créances douteuses		- 571 230	1 537 770
Dépréciation des créances locataires		- 231 938	- 893 802
<b>TOTAL</b>		<b>3 781 048</b>	<b>3 809 766</b>
	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice
Evolution des dépréciations	893 802	97 947	759 811
<b>TOTAL</b>	<b>893 802</b>	<b>97 947</b>	<b>759 811</b>
		31/12/2018	
			231 938

### AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

#### 5.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 2018, cela représente 9 300 parts à 1 050 €.

#### 6.Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2018 intègre la facturation des loyers et charges du 1er trimestre 2019 pour un montant de 2,8 M€.

Les créances douteuses, pour 571 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 232 K€.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 98 K€ et la reprise à 760 K€.

## 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 909 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. La variation importante du compte Etat entre 2017 et 2018 est dû principalement à une baisse du solde du compte de demande de remboursement de crédit de TVA (passant de 3,3 M€ à 0,3 M€). Les autres débiteurs incluent une indemnité versée au notaire pour l'acquisition d'un actif à Marseille pour 234 K€, l'indemnité compensatrice sur Colombes pour 145 K€ (2 trimestres) et des souscriptions à l'encaissement pour 414 K€.

## AUTRES CRÉANCES

	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	879 814	3 587 907
Syndics	64 522	25 249
Autres débiteurs	956 960	323 556
Charges constatées d'avance	7 298	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 908 594</b>	<b>3 936 711</b>

## 8. 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€.

## 9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2018 s'élève à 12,4 M€ contre 5,5 M€ au 31 décembre 2017.

## DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	10 422 320	15 850 170
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>10 422 320</b>	<b>15 850 170</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>1 488 228</b>	<b>1 447 821</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11 910 548</b>	<b>17 297 991</b>

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe	996 868	5 486 763	-	6 483 630
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable	183 606	-	183 606	
Emprunts amortissables	3 755 083	-	3 755 083	
<b>TOTAL</b>	<b>4 935 557</b>	<b>5 486 763</b>	<b>-</b>	<b>10 422 320</b>

## VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Emprunts immobiliers	10 422 320	15 850 170
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>10 422 320</b>	<b>15 850 170</b>

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Crédit Foncier 8 100 K€	4 603 359	5,40%	10/03/2020	
Crédit Foncier 11 000 K€	1 317 802	5,45%	11/04/2022	-
Crédit Foncier 430 K€	144 182	5,77%	20/09/2022	
Crédit Foncier 900 K€	257 684	5,56%	30/03/2022	-
Crédit Foncier 750 K€	131 324	4,50%	30/10/2020	-
	<b>6 454 352</b>			

## 11. 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 variation de 1 M€ entre 2017 et 2018 correspond aux commissions de souscriptions de novembre et décembre dues à la société de

gestion pour 975 K€. Le compte Etat pour 683 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir. Le 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende 2018 s'élève à 1,5 M€. Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1er trimestre 2019 facturés en décembre 2018.

## AUTRES DETTES

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Locataires créateurs	37 581	93 968
Fournisseurs et comptes rattachés	1 814 063	801 239
Etats et autres collectivités	683 756	635 640
Autres crébiteurs	7 668	30 361
Dividendes	1 546 782	1 084 056
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 089 850</b>	<b>2 645 265</b>
Produits constatés d'avance	2 322 073	2 610 596
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>6 411 923</b>	<b>5 255 861</b>

## ■ 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 (1 050 €) 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 2018.

Prélèvement sur la prime d'émission : si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être 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 4,5 M€ de commission de souscription et 1,1 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 2018, la vente de l'immeuble situé à Egly le 27/09/2018 et la vente des lots 85 à 89+223 le 14/09/2018 et 224 le 09/10/2018 ont généré une moins-value totale de 1 081 K€. Des travaux de remplacement et de rénovation de l'immeuble situé à Croissy-Beaubourg ont impacté la perte et gain en capital pour 322 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 3,4 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 <sup>er</sup> janvier 2018					- 2 004 614		- 2 004 614
Sortie composant travaux Croissy Beaubourg					322 372		- 322 372
Ventes 2018							-
Immeuble situé à EGLY	1 300 000	2 310 224	13 997		- 1 024 221		- 1 024 221
Grande Borde LABEGE (lot 85 à 89+223)	440 510	485 896	12 193		- 57 579		- 57 579
<b>TOTAL</b>	<b>1 740 510</b>	<b>2 796 120</b>	<b>26 189</b>		<b>- 3 086 414</b>	<b>322 372</b>	<b>- 3 408 786</b>

### 4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 271 K€ après affectation du résultat de 2017.

Après affectation du résultat 2018, le solde du report à nouveau sera de 1 144 K€.

### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 5 090 997 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 5 217 716 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2017 soit :

Résultat de l'exercice 2017 = 2 969 549 €

Distribution = 3 363 428 €

Le solde en report à nouveau = - 393 879 €

## ■ 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 2018 s'élèvent à 7,3 M€ contre 5,0 M€ pour 2017. Cette progression s'explique par la croissance du patrimoine. Les acquisitions au cours de l'exercice 2018 apporteront en année pleine sur 2019 un montant de loyers de 914 K€.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 2,1 M€ se décompose entre les charges immobilières pour 1 321 K€, l'assurance pour 40 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 744 K€.

#### 3. Reprises de provisions

Elles correspondent en partie à la reprise sur provision pour gros entretiens pour un montant de 322 K€. Cette information est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Placements Immobiliers - 2. Provisions pour gros entretiens. Une reprise pour créances douteuses de 759 K€ a été également constatée suite à la signature du protocole de transaction avec l'ancien locataire de l'immeuble situé à Bondoufle.

#### 4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3,2 M€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 1,6 M€, assurances pour 60 K€ et taxes pour 1,5 M€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de recouvrabilité étant de 66,67 % sur 2018 ; ce taux est à retraiter d'un impact négatif de régularisation de facturation de taxe foncières sur 2017 de 256 K€ et de régularisation de charges de 2017 sur Bondoufle pour 100 K€ ; le taux retraité

ressort à 77,75 % du fait de l'impact notamment de la vacance de l'immeuble de Bondoufle.

## 5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 246 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Placements Immobiliers - 2. Provision pour gros entretiens.

## 6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 98 K€.

## 7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'avocat pour 43 K€, de location pour 58 K€, de diagnostic et d'honoraires divers pour 78 K€ et les créances irrécouvrables pour 349 K€.

La hausse de ce poste par rapport à 2017 est principalement due à la comptabilisation des créances irrécouvrables suite au protocole de transaction avec Supergroup sur l'immeuble de Bondoufle et au reclassement des charges d'avocat, honoraires de location et honoraires techniques pour 55 K€ sur 2017 classés en charges d'exploitation.

## 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 438 K€, en baisse par rapport à l'exercice 2017 (509 K€).

Un détail des dettes financières est fourni au § Etat du patrimoine - Autres actifs et passifs d'exploitation - 10. Dettes Financières.

## 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 5,6 M€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 4,5 M€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 1,1 M€.

### 10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2018 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 517,2 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 4,5 M€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 17,4 K€ (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 40 K€, d'expert immobilier pour 22 K€, de dépositaire pour 13 K€ et les impôts et taxes pour 124 K€. La hausse des charges d'exploitation entre 2017 et 2018 correspond principalement à une hausse de la CVAE de 102 K€ en tenant compte du reclassement des charges d'avocat, de relocation et d'honoraires techniques de 55 K€ (cf. Note 7).

## **12.Diverses charges d'exploitation**

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 56 K€, les jetons de présence pour 8,3 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 43 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**

Sur 2018, le résultat exceptionnel est non significatif.

## **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.



Avenue de Stalingrad, Villejuif (94)



## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART \*

Le résultat par part de l'exercice 2018 s'établit à 53,97 € par part contre 48,96 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	171,9	99,9	144,3	99,9	132,5	100,0	116,8	99,8	99,7	100,0
Produits des participations contrôlées	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Produits financiers	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0
Produits divers (2)	0,0	0,0	- 0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>172,0</b>	<b>100,0</b>	<b>144,4</b>	<b>100,0</b>	<b>132,5</b>	<b>100,0</b>	<b>117,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,7</b>	<b>100,0</b>
<b>► CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	9,0	5,2	10,4	7,2	8,4	6,3	65,8	56,2	53,8	53,9
Autres frais de gestion (3)	7,3	4,2	6,3	4,3	2,2	1,7	- 54,6	- 46,7	- 45,1	- 45,2
Charges locatives et entretien du patrimoine	56,3	32,7	54,0	37,4	46,3	34,9	35,8	30,6	40,2	40,4
Charges financières	42,6	24,8	23,3	16,1	22,1	16,7	8,4	7,2	4,6	4,7
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>115,2</b>	<b>67,0</b>	<b>94,0</b>	<b>65,1</b>	<b>79,1</b>	<b>59,6</b>	<b>55,4</b>	<b>47,3</b>	<b>53,5</b>	<b>53,7</b>
<b>► Amortissement net</b>										
- patrimoine	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
- autres	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
<b>► Provisions nettes</b>										
- pour travaux	1,9	1,1	- 7,2	- 5,0	- 0,5	- 0,4	6,6	5,6	2,6	2,6
- autres	1,8	1,0	6,1	4,3	- 2,0	- 1,5	6,1	5,2	- 10,4	- 10,5
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>3,7</b>	<b>2,1</b>	<b>- 1,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>- 2,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>12,7</b>	<b>10,8</b>	<b>- 7,8</b>	<b>-7,8</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>118,9</b>	<b>69,1</b>	<b>93,0</b>	<b>64,4</b>	<b>76,5</b>	<b>57,7</b>	<b>68,0</b>	<b>58,1</b>	<b>45,7</b>	<b>45,9</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>53,07</b>	<b>30,9</b>	<b>51,38</b>	<b>35,6</b>	<b>56,03</b>	<b>42,3</b>	<b>48,96</b>	<b>41,9</b>	<b>53,97</b>	<b>54,1</b>
Variation report à nouveau	- 1,53		- 3,82		0,83		- 6,24		- 1,23	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués	54,60		55,20		55,20		55,20		55,20	
<b>Nombre de parts au 31.12</b>	<b>28 447</b>		<b>38 179</b>		<b>57 318</b>		<b>92 619</b>		<b>129 348</b>	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>26 979</b>		<b>31 175</b>		<b>40 213</b>		<b>60 647</b>		<b>94 333</b>	

\* 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

	<b>31/12/2017</b>	<b>Variation</b>	<b>31/12/2018</b>
Variation de capital, y compris prime d'émission	97 835 274	39 685 800	137 521 074
Cessions d'immeubles	11 423 907	2 796 120	14 220 027
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	- 2 004 614	-1 404 172	- 3 408 786
Bénéfice hors plus-values de cession	2 969 549	2 121 448	5 090 997
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 812 088	-393 879	1 418 209
Variation des dettes à long terme	15 850 170	-5 427 850	10 422 320
Variation des dettes à court terme	4 093 086	1 484 992	5 578 078
Dotations nettes aux provisions	3 010 371	-371 806	2 638 566
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>134 989 832</b>	<b>38 490 654</b>	<b>173 480 486</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	97 781 996	21 945 593	119 727 589
Commission de souscription	9 623 206	4 537 195	14 160 401
Frais d'acquisition			
Variation des valeurs réalisables	13 204 377	2 242 967	15 447 343
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	3 363 428	1 854 289	5 217 716
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>129 458 972</b>	<b>31 611 433</b>	<b>161 070 404</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>5 530 861</b>	<b>6 879 221</b>	<b>12 410 082</b>
Passif exigible	- 4 093 086	- 1 484 992	- 5 578 078
Variation des valeurs réalisables	13 204 377	2 242 967	15 447 343
Solde des dettes associés	- 1 084 056	-462 726	- 1 546 782
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>13 558 095</b>	<b>7 174 470</b>	<b>20 732 565</b>

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL \*

Année (31/12)	Capital nominal 500 €	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
	€	€			€	€
2014	14 223 500	1 726 515	28 447	392	214 515	1 050
2015	19 089 500	10 289 370	38 179	490	1 004 850	1 050
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

\* 5 derniers exercices

## ■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ \*

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché **	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2015	1 050	945	55,2	5,26	66
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	NA	NA	11

\* 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			
2 014	443	1,56 %	0	15 j	675
2 015	674	1,77 %	0	15 j	675
2 016	2 884	5,03 %	0	15 j	675
2 017	241	0,26 %	0	15 j	0
2 018	10 670	8,25 %	0	15 j	0

\* 5 derniers exercices

## ■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valorisation HD 2018		Valorisation HD 2017	
						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	CROISSY-BEAUBOURG	Vielles Vignes	janv-05	Mixte	3 684	3 328 156		3 250 000	
94	VITRY/SEINE - GRIMAU	Julien Grimaud	janv-05	Mixte	7 025	6 300 000		6 300 000	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	Léon Geffroy	oct-05	Mixte	1 456	960 000		960 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2005</b>					<b>13 213</b>	<b>11 828 156</b>	<b>14 320 000</b>	<b>11 750 000</b>	<b>13 290 000</b>
94	CHENNEVIERES -SUR-MARNE	Gay Lussac	déc-06	Logistique	1 211	468 420		468 420	
<b>TOTAL ACQUISITION 2006</b>					<b>1 211</b>	<b>468 420</b>	<b>670 000</b>	<b>468 420</b>	<b>670 000</b>
31	LABEGE	La découverte	mars-07	Bureau	1 857	2 255 275		2 741 171	
93	ROSNY-SOUS-BOIS	Joseph et Etienne Montgolfier	mars-07	Logistique	2 900	1 745 724		1 745 724	
77	LOGNES (11)	Campanules,	sept-07	Mixte	1 085	833 000		833 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2007</b>					<b>5 842</b>	<b>4 833 999</b>	<b>3 930 000</b>	<b>5 319 895</b>	<b>4 450 000</b>
91	BONDOUFLE	Pierre Josse	mars-08	Logistique	9 493	6 100 000		6 100 000	
91	EGLY	Meuniers	mars-08	Logistique	4 985			2 310 224	
77	LOGNES (12)	Campanules	mars-08	Logistique	5 571	3 900 000		3 900 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2008</b>					<b>20 049</b>	<b>10 000 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>12 310 224</b>	<b>9 010 000</b>
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	Norvège	déc-12	Bureau	1 672	3 170 000		3 170 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2012</b>					<b>1 672</b>	<b>3 170 000</b>	<b>3 370 000</b>	<b>3 170 000</b>	<b>3 350 000</b>
77	COMBS-LA-VILLE	Jean Monnet	mai-13	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2013</b>					<b>4 601</b>	<b>3 350 000</b>	<b>3 630 000</b>	<b>3 350 000</b>	<b>3 580 000</b>
59	SECLIN - LAPOSTE	Lorival	juin-15	Messagerie	1 900	2 030 000		2 030 000	
59	SECLIN - SECLIN DIS	Lorival	juin-15	Activité	3 300	2 320 000		2 320 000	
69	BRON	35 <sup>ÈME</sup> Régiment d'Aviation	oct-15	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2015</b>					<b>6 482</b>	<b>5 893 500</b>	<b>6 150 000</b>	<b>5 893 500</b>	<b>6 130 000</b>
94	IVRY SUR SEINE	Hoche	juin-16	Bureau	2 852	4 550 000		4 550 000	
68	MULHOUSE	Pâture	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	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2016</b>					<b>7 112</b>	<b>8 970 000</b>	<b>9 530 000</b>	<b>8 970 000</b>	<b>9 260 000</b>
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 m <sup>2</sup>	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		5 858 450	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2017</b>					<b>16 551</b>	<b>36 097 900</b>	<b>36 330 000</b>	<b>35 126 050</b>	<b>34 700 000</b>
59	NOYELLES LES SECLIN	Mont de Templemars	févr-18	Activité	6 336	4 700 000			
59	VILLENEUVE D'ASCQ	Valmy	oct-18	Bureau	4 089	9 303 950			
35	RENNES - OSIRIS	Patis Tatelin	déc-18	Bureau	1 744	3 450 000			
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2018</b>					<b>12 169</b>	<b>17 453 950</b>	<b>17 150 000</b>		
<b>TOTAL</b>					<b>88 902</b>	<b>102 065 924</b>	<b>101 580 000</b>	<b>86 358 089</b>	<b>84 440 000</b>

## ■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	39 756	37 964 150	36 710 000	38 371 891	36 870 000
12 régions les + importantes *	38 083	46 818 600	47 970 000	43 456 974	43 070 000
Autres régions	11 063	17 283 174	16 900 000	4 529 224	4 500 000
<b>TOTAL</b>	<b>88 902</b>	<b>102 065 924</b>	<b>101 580 000</b>	<b>86 358 089</b>	<b>84 440 000</b>
Bureau	28 384	58 434 624	58 470 000	45 194 721	44 680 000
Activité	18 137	12 450 000	13 020 000	7 750 000	8 040 000
Mixte	13 250	11 421 156	14 270 000	11 343 000	13 240 000
Logistique	27 231	17 730 144	13 790 000	20 040 368	16 380 000
Messagerie	1 900	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 100 000
<b>TOTAL</b>	<b>88 902</b>	<b>102 065 924</b>	<b>101 580 000</b>	<b>86 358 089</b>	<b>84 440 000</b>

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

## ■ CESSIONS 2018

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Prix de vente (€)	Valeur HD 2017		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
91	EGLY	Meuniers	03/2008	Logistique	4 985	1 300 000	2 310 224	1 370 000	27/09/2018
31	LABEGE	La découverte	03/2007	Bureau	238	200 000	229 722	257 573	14/09/2018
31	LABEGE	La découverte	03/2007	Bureau	259	240 510	256 174	282 426	09/10/2018



Avenue Jean-Jaurès, Colombes (92)



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises en 2018, le 14 Février, le 17 Mai, le 6 Septembre et le 5 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.

Les chiffres clés de la SCPI INTERPIERRE France ont confirmé l'amélioration de son patrimoine mais également des résultats en nette amélioration. Il suffit de constater l'abondance de la collecte qui a dépassé les 45 millions en 2018 et le nombre croissant des associés qui atteint 1 794 contre 1 195 fin 2017.

Sa capitalisation frôle en fin d'année les 136 M€ lui permettant d'être classé parmi les SCPI moyennes.

Cela a été rendu possible par une forte collecte qui a permis d'investir dans l'acquisition d'immeubles de bureaux et dans des actifs neufs ou récents de bonne facture.

Les autres faits marquants à retenir de l'exercice 2018 sont :

- La poursuite de la baisse de l'endettement à l'égard des établissements de Crédit puisque son montant est passé de 10,4 contre 15,8 M € l'an dernier.
- Une valorisation expertale du patrimoine à périmètre égal en très légère hausse.
- Un taux d'occupation financier (93,4 %) qui s'améliore mais qui cache un taux d'occupation physique (86,5 %) toujours préoccupant et qui s'explique par des sites tels que Labège et Bondoufle en souffrance.
- Une nette hausse des loyers facturés à 7,3 M€ contre 5 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.
- Le maintien à son niveau antérieur du dividende distribué à 55,20 € par part, en pleine jouissance, soit un montant global de 5 217 716 € pour l'année écoulée, correspond à un rendement de 5,26 % identique à celui de 2017 tout en maintenant quasiment au même niveau le Report à Nouveau. Ce haut niveau de distribution continue d'attirer de nouveaux associés et résulte de la politique intelligente d'investissements menée par la Société de Gestion qu'il faut ici remercier pour le travail d'analyse important effectué.

Bien entendu, tout comme l'an passé les objectifs demeurent la poursuite de la politique de mutualisation des risques, de diversification des investissements et la recherche de l'augmentation de la taille de notre SCPI.

J'invite les associés à venir participer en nombre à notre Assemblée et, à tout le moins, à voter par procuration ou par correspondance d'autant plus que les Membres du Conseil de Surveillance sollicitent le renouvellement de leurs mandats.

Je vous invite à voter pour les candidats sortants dont le dévouement a été exemplaire lors des réunions du Conseil et qui ont su apporter et éclairer les débats grâce à leurs compétences. Je vous invite aussi à voter en faveur des résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale annuelle.

Paris, le 14 Mars 2019

Léon Baruc  
Président du Conseil de surveillance



Rue de l'Entre deux-villes - Villeneuve d'Ascq (59)



## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé, à la date de la présente assemblée, de :

- Léon BARUC (Président)
- APICIL représenté par Franck DEREKI
- SCI de l'ASNEE représentée par Henri TIJESSEN
- Bertrand de GELOES d'ELSOO
- Jean-François GUTHMANN
- Jacques de JUVIGNY
- Jean LAMBOLEY
- PAREF représenté par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO
- VERNEUIL PARTICIPATIONS

L'intégralité des neuf (9) mandats arrive à échéance.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1. BARUC	Léon	70	Avocat Honoraire Directeur Général de la Foncière d'Investissement ETCHE France	40
2. DE JUVIGNY	Jacques	54	Directeur Administratif et Financier en Entreprise	10
3. SCI DEL'ASNEE	Représentée par Henri TIJESSEN	72	Agent Général d'Assurances en Retraite	46
4. DE GELOES D'ELSOO	Bertrand	71	Chef d'entreprise	42
5. GUTHMANN	Jean-François	70	Contrôleur Général Honoraire du Ministère de l'Economie et des Finances	250

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
6. PUPIER	Georges	73	Retraité Cadre Supérieur Directeur d'exploitation d'une Société de Services dans la Finance	11
7. GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL FRANCE	Représentée par BENVENISTE Pascal	47	Gérant du Groupe Stratégéco International France	47
8. SCI SEV INVEST	Représentée par MONTEILHET Sébastien	40	Conseiller en Gestion de Patrimoine Gérant des Sociétés MONTHEILHET CONSEIL & PATRIMOINE et SEV INVEST	48
9. VIAROUGE	Thierry	53	Employé de Banque	20
10. STAIGER épouse GARCIA	Pascale	56	Agent Administratif	16
11. GARCIA	Thierry	61	Retraité EDF	39
12. SASU IMMO	Représentée par Benjamin Yohann BLONDEAU	30	Directeur Administratif et Financier	38
13. ROGUET	Julien	43	Huissier de Justice associé	24
14. ROCAT	Annabelle	38	Associée en charge de la gestion de patrimoine en France chez Alpha FMC (Cabinet de Conseil en Stratégie et Organisation)	48
15. PRIGENT	Yann	59	Médecin biologiste Directeur général de la SELAS Cerballiance Finistère	150
16. GUILMET	Eric	51	Attaché Statisticien Principal INSEE	35



Rue du Patis Tatelin, Rennes (35)



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 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 » 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.

#### *Vérification spécifiques*

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

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

#### *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 2019

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 2018

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 nous 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'ASSEMBLEE GENERALE**

#### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

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

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

#### **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 Paref Gestion :

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

#### **1) Commission de gestion sur les immobilisations basées en France**

Son montant est de 8% HT des loyers et des produits financiers nets encaissés en France. Au titre de l'exercice 2018, la commission prise en charge par Interpierre s'élève à 517 211 € HT.

#### **2) Commission de souscription**

Son montant est au plus égal à 10 % HT du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2018, la commission de souscription prise en charge par Interpierre s'élève à 4 537 195 € HT.

#### **3) Commission sur mutation des parts**

Au titre de frais de dossier, un forfait de 75 € HT par titulaire. Aucune commission n'a été facturée sur 2018.

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

Son montant est de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2018, aucune commission n'a été facturée.

#### **5) Une commission sur arbitrage des actifs immobiliers est perçue par Paref Gestion**

a) 1,00 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois millions d'Euros.

b) 0,75 %.HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de trois millions d'Euros à cinq millions d'Euros.

c) 0,50 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant cinq millions d'Euros.

Cette rémunération est perçue à la réception des fonds par la SCPI. 17 405 € HT ont été pris en charge par Interpierre France au titre de l'exercice 2018.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



Boulevard Jean Monnet, Combs-la-Ville (77)



## 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 une modification statutaire.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 20 des statuts de la SCPI "Assemblées Générales", l'article 21 des statuts "Assemblée Générale Ordinaire", l'article 18 des statuts "Conseil de surveillance" et l'article 24 des statuts "Communication" afin de vous proposer la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter en assemblée générale de manière dématérialisée.

*La Société de Gestion*



Rue du Patis Tatelin, Rennes (35)



## TEXTES DES RÉSOLUTIONS

### ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### **Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

##### **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 RÉSOLUTION

##### **Quitus a 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 2018.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### **Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

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

<b>Résultat au 31/12/ 2018</b>	<b>5 090 997 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 270 753 €
Distribution 2018	5 217 716 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 144 034 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 53,97 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 55,20 euros.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

##### **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 2018 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>114 726 023 € soit 887 € par part</b>
----------------------------	--

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

##### **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 2018 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>114 563 890 € soit 886 € par part</b>
La valeur de reconstitution	136 628 468 € soit 1056 € par part

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### **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 2019.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### 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 2019.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement partiel des membres du Conseil de Surveillance

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus désignés parmi les associés pour trois exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des neuf (9) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Léon BARUC,
- Monsieur Bertrand DE GELOES D'ELSLOO,
- Monsieur Jean-François GUTHMANN,
- Monsieur Jacques DE JUVIGNY,
- Monsieur Jean LAMBOLEY,
- APICIL représentée par Monsieur Franck DERELI,
- PAREF représentée par Monsieur Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO,
- SCI DE L'ASNEE représentée par Monsieur Henri TIESSEN,
- VERNEUIL PARTICIPATIONS.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	BARUC	Léon	70	Avocat Honoraire Directeur Général de la Foncière d'Investissement ETCHE France	40
2	DE JUVIGNY	Jacques	54	Directeur Administratif et Financier en Entreprise	10
3	SCI DEL'ASNEE	Représentée par Henri TIESSEN	72	Agent-Général d'Assurances en Retraite	46
4	DE GELOES D'ELSLOO	Bertrand	71	Chef d'entreprise	42
5	GUTHMANN	Jean-François	70	Contrôleur général honoraire du Ministère de l'Economie et des Finances	250

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
6	PUPIER	Georges	73	Retraité Cadre supérieur Directeur d'exploitation d'une Société de Services dans la finance	11
7	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL FRANCE	Représentée par BENVENISTE Pascal	47	Gérant du Groupe Stratégico International France	47
8	SCI SEV INVEST	Représentée par MONTEILHET Sébastien	40	Conseiller en gestion de patrimoine Gérant des Sociétés MONTHEILHET CONSEIL & PATRIMOINE et SEV INVEST	48
9	VIAROUGE	Thierry	53	Employé de Banque	20
10	STAIGER épouse GARCIA	Pascale	56	Agent Administratif	16
11	GARCIA	Thierry	61	Retraité EDF	39
12	SASU IMMO	Représentée par Benjamin Yohann BLONDEAU	30	Directeur Administratif et Financier	38
13	ROGUET	Julien	43	Huissier de Justice associé à LYON depuis le 8 janvier 2003	24
14	ROCAT	Annabelle	38	Associée en charge de la gestion de patrimoine en France chez Alpha FMC (cabinet de conseil en stratégie et organisation)	48
15	PRIGENT	Yann	59	Médecin biologiste Directeur général de la SELAS Cerballiance Finistère	150
16	GUILLEMET	Eric	51	Attaché Statisticien Principal INSEE	35

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

### Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de STATE STREET BANK SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, ratifie la désignation consécutive de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES par convention signée le 10 décembre 2018.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

### Nomination d'un nouvel expert externe en évaluation

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, l'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans, L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente Assemblée Générale, du mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI, et décide de nommer CUSHMAN & WAKEFIELD en cette qualité pour une durée de cinq (5) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## DOUZIÈME 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.

## ■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

#### Mise en place d'un système de convocation et de vote électronique

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de modifier en premier lieu l'article 20 des statuts de la SCPI « Convocations » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 20 – Assemblées générales

(...)

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance.

(...) »

Nouvel article :

« Article 20 – Assemblées générales

(..)Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance ou par voie électronique.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale décide de modifier en deuxième lieu l'article 21 des statuts de la SCPI « Assemblée générale ordinaire » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 21 – Assemblée générale ordinaire

(...)

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance. »

(...) »

Nouvel article :

« Article 21 – Assemblée générale ordinaire

(...)

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique. »

(...) »

L'Assemblée Générale décide de modifier en troisième lieu l'article 18 des statuts de la SCPI « Conseil de surveillance », comme suit :

Ancien article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

(...)

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

(...) »

Nouvel article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

(...)

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

(...) »

L'Assemblée Générale décide de modifier en dernier lieu l'article 24 des statuts de la SCPI « Communications », comme suit :

Ancien article :

« Article 24 – Communications

(...)

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre,

accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

(...) »

Nouvel article :

« Article 24 – Communications

(...)

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. A moins qu'il ait accepté de recevoir sa convocation par courrier électronique, tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'assemblée, par voie postale à l'adresse indiquée et sans frais pour lui, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## 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

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

383 356 755 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-34  
en date du 7 octobre 2005.

DISTRIBUTION ET PARACHEVEMENT DE  
PRODUITS MÉTALLURGIQUES POUR L'AÉRONAUTIQUE

Tél : 02 40 30 67 50 - Fax : 02 40 30 67 56  
[www.service-centres-aero.com](http://www.service-centres-aero.com)



## PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

T +33 (0)1 40 29 86 86

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008

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

