



**INTERPIERRE
FRANCE**

RAPPORT ANNUEL

2020



ÉDITORIAL

Chères Associées, Chers Associés,

Encore sur l'année 2020 et malgré une situation sanitaire et économique plus qu'incertaine en raison de la pandémie de COVID-19, vous nous avez renouvelé votre confiance et nous vous en sommes reconnaissants. Avec 26 millions d'euros de collecte brute en 2020, vous êtes désormais 2 661 associés au capital d'Interpierre France.

Votre SCPI atteint désormais une capitalisation de 201,2 millions d'euros au 31 décembre 2020, Interpierre France a poursuivi sa croissance grâce à près de 40 millions d'euros de nouvelles acquisitions, avec les 2 derniers actifs du portefeuille Lumière, un actif à Saint Herblain, et une acquisition particulièrement significative pour le fonds en fin d'année. Il s'agit de l'actif de Marseille Longchamps, acheté pour environ 22 millions d'euros et qui est un actif construit en 2009, multilocataires, bénéficiant d'une durée résiduelle de bail ferme de 6 ans à compter de la fin de l'année 2020. Cette acquisition représente l'actif le plus large du portefeuille en termes de valeur mais a aussi permis d'accroître son exposition à des locataires étatiques au-delà de 10%, renforçant d'autant plus la qualité du revenu locatif du fonds.

Ces actifs viennent compléter un portefeuille qui a démontré sa résilience lors d'une année très particulière et compliquée par la crise sanitaire, sur laquelle le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'est malgré tout légèrement amélioré à 96,7% en fin d'année, donnant à votre SCPI une marge de manœuvre bienvenue pour le début de l'année 2021 qui promet d'être à nouveau hors norme encore sujette à l'évolution de la pandémie.

En 2021, nous entendons bien sûr poursuivre le travail de l'année 2020, avec un fort engagement des équipes pour accompagner les locataires et supporter les taux de recouvrements de trimestre en trimestre. Les acquisitions se poursuivront également avec de nouveaux projets en due diligence et à l'étude qui viendront compléter le portefeuille avec des actifs de qualité et générateurs de rendement.

Ainsi, tout en s'attachant à gérer l'existant pour en tirer la meilleure performance possible dans un contexte toujours difficile, la société de gestion n'oublie pas de miser également sur le futur et la nécessité de faire évoluer votre portefeuille sur le long terme.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

16 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	19
État du patrimoine	19
Variation des capitaux propres	20
Hors Bilan	20
Compte de résultat	21
ANNEXE AUX COMPTES	23
Règles et méthodes comptables	23
Evènements majeurs de l'exercice	23
État du patrimoine	23
Variation des capitaux propres	27
Compte de résultat	28
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	31
Résultat par part	31
Tableau de financement	32
Évolution du capital	32
Prix et distribution sur valeur de marché	32
Marché secondaire des parts	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre France	34
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre France	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	35
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	35
Cessions 2020	35
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	37
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	39
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	39
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	41
TEXTES DES RÉSOLUTIONS	43
Résolutions à titre ordinaire	43



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

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

MEMBRES

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

GRUPE STRATEGECO INTERNATIONAL représentée par Pascal BENVENISTE – Gérant

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

Jacques de JUVIGNY – Directeur Administratif et Financier

Yann PRIGENT – Médecin biologiste

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

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

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

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITALISATION 201,2 MILLIONS D'EUROS



2 661 ASSOCIÉS

191 641

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 050 €

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

945 €

PRIX DE RETRAIT



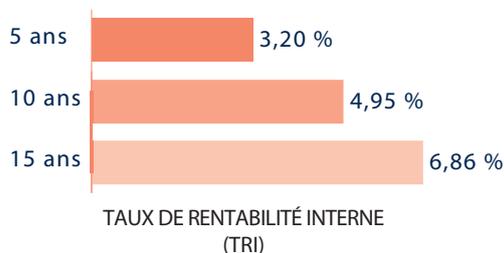
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	171 650 613 €	Montant total	201 839 274 €
Montant par part	896 €	Montant par part	1 053 €



PERFORMANCES

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



4,71 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

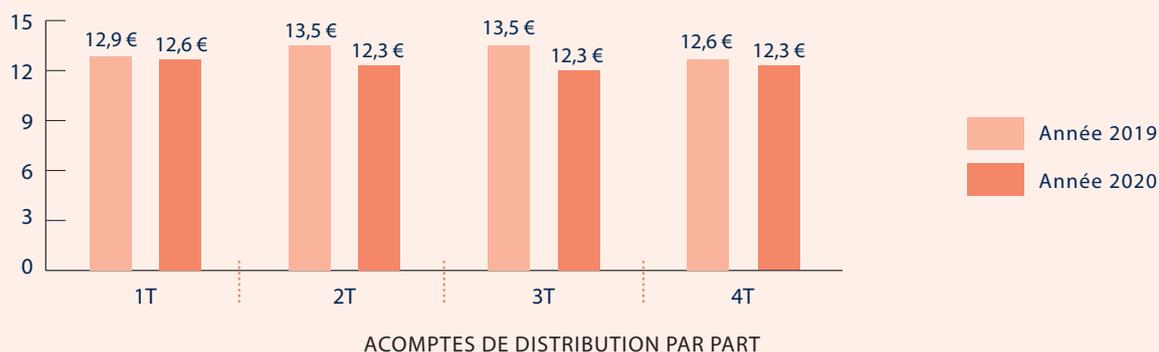
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)

Au 31/12/2020



DISTRIBUTION

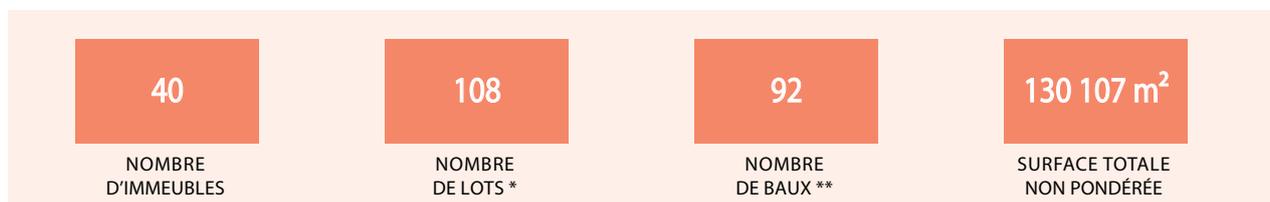
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



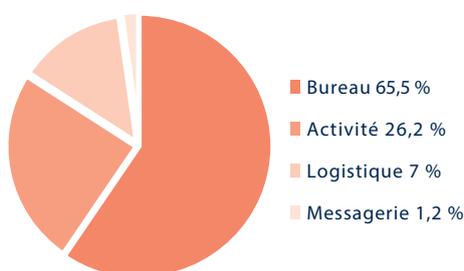
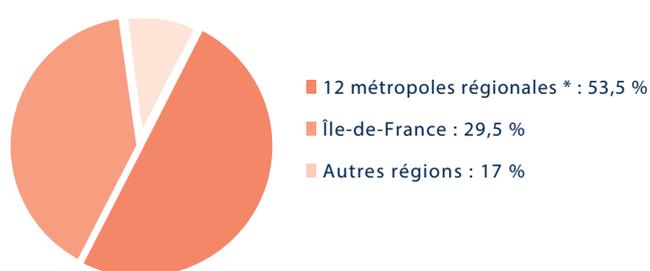
ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART



PATRIMOINE



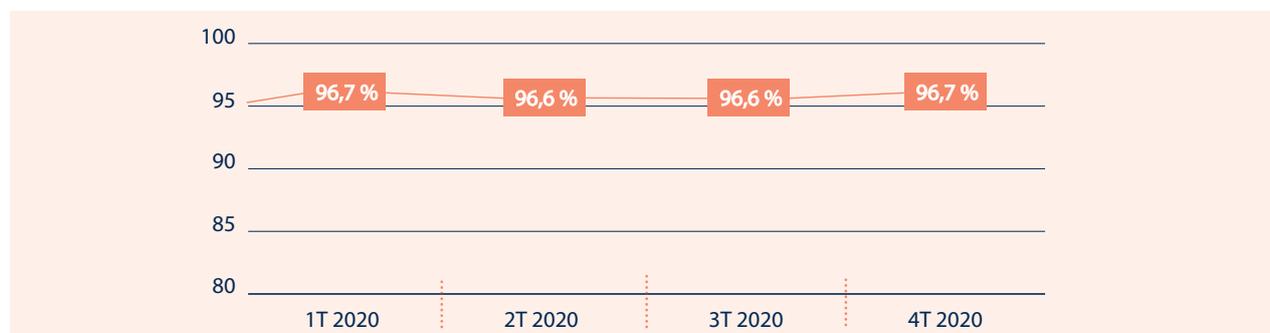
* Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée

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

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



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2020 *



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

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





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, 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 2020. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables au 1er janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La pandémie de la Covid-19 a lourdement impacté les perspectives de croissance mondiale et a durement frappé l'économie française.

Le premier confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) au 2ème trimestre (-13,7%) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3ème trimestre a heureusement été plus dynamique qu'attendu avec +18,5%, une reprise cependant écourtée au 4ème trimestre par les restrictions sanitaires imposées lors le second confinement de l'automne, bien qu'il ait été moins restrictif que le premier. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de -8,2%, mieux que les -9,0% anticipés par l'INSEE mais inférieure à la moyenne de l'Eurozone (-6,4%). Ce dernier chiffre reflète en effet des situations très variables entre les pays qui ont été touchés et ont gérés le Coronavirus de façons différentes. La France devrait toutefois profiter d'un rebond significatif avec une croissance estimée à 5,5% en 2021 et à 4,0% en 2022, deux années soutenues par la consommation des ménages dont le revenu a été en partie préservé avec le maintien du marché du travail et les plans d'aides publics.

En effet, pour faire face à la pandémie, de nombreux dispositifs d'aides ont vu le jour. Le « quoi qu'il en coûte » français a été instauré en mars 2020 par le gouvernement pour soutenir les entreprises et les Français durant cette crise inédite. Des sommes massives ont été injectées dans l'économie française, notamment au travers de deux dispositifs majeurs : le chômage partiel et les prêts garantis par l'Etat. Un an après sa mise en place, l'exécutif prévoit sa sortie progressive de cette stratégie en parallèle de l'avancée des campagnes de vaccination qui laisse entrevoir une reprise de l'activité dans son ensemble et donc de l'économie.

Au sein de la zone euro, la Banque Centrale Européenne (BCE) a elle aussi lancé en mars dernier un programme de rachat d'urgence de dette privée et publique afin de soutenir l'économie. Initialement doté de 750 milliards d'euros jusqu'en juin 2021, le programme d'assouplissement

quantitatif a finalement été prolongé jusqu'en mars 2022 et son volume a été porté à 1 850 milliards d'euros. Le taux d'intérêt de dépôt est maintenu à -0,5% alors que les taux interbancaires restent négatifs également.

Au niveau national, les émissions obligataires se font également à taux négatifs, dans le sillon tracé par la BCE et entretenu par les Banques Centrales nationales. Début 2021, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,34% (contre -0,06% à fin 2019). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Dans ce contexte, la collecte des fonds immobiliers s'est maintenue à des niveaux élevés, assurant au marché une bonne liquidité et une croissance continue même si ralentie par la crise. Les SCPI ont collecté 6 milliards d'euros en 2020, représentant un repli de 29,5% par rapport à 2019. Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020 (contre 9,2 milliards en 2019), à 65% sur des actifs de bureaux et 15% des locaux commerciaux, les deux cibles majeures d'investissements. Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait ainsi 71,4 milliards de d'euros, en hausse de 9% sur un an.

MARCHÉ IMMOBILIER

Le volume d'investissement sur le marché immobilier tertiaire français a baissé de plus de 22% en 2020 et s'établit à 26,8 milliards d'euros (contre 34,5 milliards en 2019). Toutefois, il convient de noter que si ce volume a beaucoup diminué, on dénombre malgré tout 733 transactions en 2020 soit seulement 20 de moins que l'an dernier.

La répartition du volume d'investissement par tranche de montant est restée constante en 2020 : les grandes transactions (>200 millions d'euros) continuent de porter le marché avec près de 40% du volume total annuel et le nombre de transactions inférieures à 50 millions est resté stable (620 opérations contre 635 en moyenne sur 5 ans). Ainsi, c'est la tranche des acquisitions comprises entre 50 et 200 millions qui a été la plus impactée avec un recul du nombre de transaction de l'ordre de 40%.



En 2020, les parts de marché par typologie d'actifs tertiaires sont restées constantes : la part des bureaux reste majoritaire avec 69% du montant total engagé sur l'année soit 18,5 milliards d'euros. Le commerce conserve 16% des parts de marché avec 4,3 milliard d'euros tandis que les entrepôts et les locaux d'activités se partagent les 15% restants avec 4 milliards d'euros.

Les préférences géographiques des investisseurs sont restées identiques ; l'Ile-de-France concentre toujours la très grande majorité des capitaux engagés, à hauteur de 63,5% des transactions quand les régions enregistrent 15,5% et les portefeuilles mixtes Ile-de-France/régions près de 21%.

Le volume d'investissement francilien est porté à 90% par des actifs de bureaux dont les valeurs métriques peuvent atteindre des sommets (29 signatures à plus de 20 000 €/m² de prix moyen). La répartition des montants investis est plus équilibrée en province : même si les actifs de bureaux sont prédominants, les actifs commerciaux et les entrepôts viennent équilibrer la balance.

MARCHÉ DES BUREAUX

En 2020, les bureaux conservent leur place centrale dans l'allocation des investisseurs en immobilier d'entreprise avec environ 18,5 milliards d'euros. C'est une diminution de 45% par rapport à l'année record qu'avait été 2019 (avec 26,8 milliards d'euros). Les montants restent très largement concentrés en région parisienne avec 16 milliards d'euros investis, dont la moitié à Paris. Dans cette période de fortes incertitudes, les investisseurs se positionnent majoritairement sur les opérations les moins risquées, dites « Core », avec 50% du volume total investi en Ile-de-France, en hausse notable sur un an. De plus, le segment des opérations de plus de 200 millions d'euros a été très actif cette année avec 8 opérations pour un total de 2,7 milliards d'euros.

La géographie des investissements en Ile-de-France n'a pas fondamentalement changé en 2020 et a conforté Paris à la première place avec près de 7,8 milliards d'euros engagés (soit 49% du volume total francilien). Le fait le plus marquant de 2020 est la désertion de la Défense où les opérations ont été très rares alors que 3,4 milliards d'euros avaient été investis en 2019.

Le marché de l'investissement Bureaux en régions a lui aussi subi une contraction du nombre d'acquisitions mais a été porté par la région Auvergne Rhône-Alpes où environ 1 milliard d'euros ont été engagés en 2020 sur 2,5 milliards d'euros investis en régions. La physionomie du marché a également sensiblement évolué d'une année sur l'autre en termes de volumes de transactions : en 2020, les acquisitions se sont massivement recentrées sur le segment de 10 à 50 millions d'euros (51% du volume total) délaissant les volumes unitaires supérieurs à 100 millions d'euros (9% du volume total en 2020 contre 17% en 2019). Le fait le plus marquant de 2020 des investissements bureau en régions tient à la forte contraction des volumes de VEFA, passées de 1,1 milliards d'euros engagés en 2019 à seulement 445 millions d'euros en 2020.

D'un point de vue locatif, le bilan s'est dégradé en région francilienne qui enregistre une baisse de 45 % de m² de bureaux commercialisés (soit 1,3 million m²). Le créneau des grandes surfaces a été le plus impacté avec seulement 21 transactions enregistrées contre 73 en 2019 tandis que les petites et moyennes surfaces résistent mieux à la crise. Les valeurs locatives se sont généralement maintenues en Ile-de-France, même si la vacance a progressé et s'établit désormais à 6,3%. En région, le même constat s'applique avec une vacance relativement contenue dans la plupart des zones (5,6% en moyenne) tandis que la commercialisation a chuté de 40% en un an avec un total placé égal à 800 000 m².

MARCHÉ LOGISTIQUE

Bien que le contexte actuel empêche d'avoir une visibilité claire à court terme, la crise du Covid-19 a néanmoins confirmé l'attractivité des investisseurs pour le marché logistique à moyen terme. En effet, les deux confinements de 2020 et les fermetures de commerces non essentiels ont accéléré l'avènement du e-commerce, porteur de forts enjeux pour la chaîne logistique. Les chiffres de 2020 montrent ainsi un marché logistique résilient.

Avec 3,5 milliards d'euros investis en 2020, soit 89% de plus que la moyenne décennale, le marché de l'investissement logistique conserve un niveau d'activité particulièrement élevé. Les investisseurs étrangers restent les plus actifs sur cette typologie d'actifs et représentent 80% des engagements réalisés. Classiquement, les acquisitions de grande taille, en ce compris les portefeuilles, ont joué un rôle déterminant et ont représenté les deux tiers des montants investis en 2020. Plusieurs acquisitions ont davantage compressé le taux de rendement prime, pour les meilleurs actifs, qui est passé sous la barre des 4% (3,70% au T4 2020). Coté investisseurs, le marché est toujours largement dominé par les fonds d'investissement qui utilisent cette typologie d'actif pour diversifier leurs risques et augmenter leurs rendements. Ils sont suivi des institutionnels de type banque/assurance et des fonds de pension. A l'opposé, les SCPI/OPCI ont été beaucoup moins présentes qu'en 2019 tandis que les foncières ont été quasi absentes en 2020.

D'un point de vue locatif, le marché a su maintenir son niveau d'activité avec près de 3 millions de m² d'entrepôts commercialisés en 2020 (une baisse de seulement 7% par rapport à 2019) dont 57% sont situés sur la dorsale logistique qui traverse la France de Lille à Marseille en passant par l'Ile-de-France et la région lyonnaise. Les entrepôts de taille moyenne (entre 10 et 20 000 m²) ont totalisé 1,1 million de m² cette année de transactions. Il s'agit de la deuxième meilleure année sur ce créneau de surfaces. Les valeurs locatives de marché se sont maintenues à des niveaux très compétitifs, signe supplémentaire d'un marché plus que résilient.

Sources : CBRE / JLL / Cushman & Wakefield / BNP Paribas Real Estate / INSEE / Statista

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2020, votre SCPI poursuit sa croissance avec une capitalisation qui atteint 201,2 millions d'euros en fin d'année et un programme d'investissements qui se déploie en conséquence.

L'année 2020 est marquée par :

- L'acquisition en début d'année des deux derniers actifs du portefeuille Lumière pour un montant total de 12 M€ ainsi que d'un actif à Saint-Herblain en périphérie de Nantes pour 5,4 millions d'euros.
- L'acquisition au 4ème trimestre de Marseille Longchamps, un immeuble de bureaux situé dans le 10ème arrondissement, pour un volume de plus de 22,1 millions d'euros. Cet actif est désormais le plus important en valeur et en loyer du portefeuille d'Interpierre France. Son acquisition a permis d'accroître l'exposition de la SCPI à la région PACA particulièrement dynamique dans son développement et à des administrations publiques qui représentent près de deux tiers des loyers de l'actif sur des baux longs.
- Le maintien d'un très haut niveau de taux d'occupation, tant physique que financier, respectivement à 97,9% et à 96,7%, dans un contexte marqué par la crise sanitaire. Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes locatives sur l'année 2020 a lui aussi été satisfaisant dans ces conditions, s'établissant à près de 90% à la clôture des comptes et qui s'est amélioré à 97% depuis.
- La diversité des actifs du portefeuille a permis à Interpierre France de stabiliser sa valeur en limitant la baisse à 0,8% à périmètre constant (hors acquisitions et cessions intervenues sur l'année). En prenant en compte les acquisitions et cessions faites en 2020, le patrimoine de votre SCPI atteint désormais 176,3 M€, soit une croissance de 26% sur l'ensemble de l'année.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Quatre actifs dont 2 provenant du portefeuille Lumière ont été acquis au cours de l'année 2020 pour un montant total de 39,3 M€ hors droits.

- La 1ère acquisition, d'une superficie de 2 682 m² et 78 places de parking est située Boulevard Salvador Allende à Saint-Herblain (44), en périphérie de Nantes. Acquis pour un montant de 5,4 M€ HD avec un rendement immédiat de 6,15 % acte en mains, cet immeuble de bureaux est occupé par 6 locataires.
- La 2ème acquisition, d'une superficie de 3 234 m², est située dans la ZAC de la Boitardière à Chargé (37). Acquis pour un montant de 6,9 M€ HD avec un rendement immédiat de 6,20 % acte en mains, cet ensemble est occupé par un monolocataire.
- La 3ème acquisition, d'une superficie de 2 576 m², est située Avenue Henri Adenot à Compiègne (60). Acquis pour un montant de 4,9 M€ HD avec un rendement immédiat de 6,20 % acte en mains, cet ensemble est occupé par un monolocataire.
- La 4ème acquisition, d'une superficie de 8 789 m², est située dans le 10ème arrondissement de Marseille (13). Acquis en décembre pour un montant de 22 M€ HD avec un

rendement immédiat de 6,5 % acte en mains, cet immeuble de bureaux est occupé à 94% par des locataires du secteur public pour une durée résiduelle de bail supérieure à 6 ans.

Trois arbitrages ont été réalisés au cours de l'année. Ils ont porté sur des locaux à usage d'activité et de bureaux pour un prix net vendeur global de 2,9 M€.

- Une 1ère vente (à la découpe) concerne un local à usage de bureaux situé à Labège (31), d'une superficie de 273 m², pour un prix net vendeur de 271 K€.
- Une 2ème vente (à la découpe) concerne un local à usage de bureaux situé à Labège (31), d'une superficie de 170 m², pour un prix net vendeur de 167 K€.
- Une 3ème vente (hors vente à la découpe) concerne un local d'activité situé à Seclin (59), d'une superficie de 3 300 m², pour un prix net vendeur de 2,7 M€.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation déclaré à l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

En outre, Interpierre France fait procéder à une première expertise avant les acquisitions, confortant ainsi les offres de prix faites par la société de gestion. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 176 290 K€. À périmètre constant, la valeur patrimoniale de 135 940 K€ est en baisse (0,78 %) par rapport à fin 2019 (137 005 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

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû des emprunts est de 1,5 M€ contre 3 M€ à fin 2019.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 0,9% (2,1% en 2018). Un détail de l'endettement est présenté en note 12 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 7 juillet 2020 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.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2020 s'élève à 338 M€.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 96,7 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2020 s'établit également à 96,7 %. Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 97,9 %.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) alors que la société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2020, 16 lots sont vacants et représentent une surface totale de 2 752 m² de locaux à usage de bureaux essentiellement situés à Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Ivry/Seine (94), Neuilly (92), Bron (69) et Plouzané (29). La situation s'améliore par rapport au 31 décembre 2019 où 19 lots représentant 3 577 m² étaient vacants (soit - 23% de surfaces vacantes en moins).

Sur l'année 2020, 11 congés ont été confirmés dont 4 ayant pris effet en 2020 et 7 avec diverses dates d'effet en 2021. 9 sur des surfaces de bureaux pour 2 862 m² et 2 de logistique/activité pour 12 138 m². Les équipes sont donc mobilisées pour poursuivre les efforts de commercialisation.

Société	Immeuble	Destination	Surface
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	300 m ²
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	149 m ²
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	350 m ²
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	73 m ²
INTERPIERRE FRANCE	NANTES - COULANGE	Bureau	669 m ²
INTERPIERRE FRANCE	IVRY SUR SEINE	Bureau	307 m ²
INTERPIERRE FRANCE	IVRY SUR SEINE	Archives	31 m ²
INTERPIERRE FRANCE	IVRY SUR SEINE	Archives	15 m ²
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	63 m ²
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	45 m ²
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	62 m ²
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	62 m ²
INTERPIERRE FRANCE	BRON	Bureau	121 m ²
INTERPIERRE FRANCE	BRON	Bureau	70 m ²
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	234 m ²
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	202 m ²

BAUX SIGNÉS

3 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 513 m².

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
INTERPIERRE FRANCE	Bron (69) / Conseil Qualité Ondotor	Bureau	01/04/2020	11 000 €	91 m ²
INTERPIERRE FRANCE	Ivry-sur-Seine (94) / Alixio Mobilité	Bureau	01/08/2020	25 800 €	172 m ²
INTERPIERRE FRANCE	Villejuif (94) / Free Compétences	Bureau	01/12/2020	40 000 €	250 m ²

RENOUVELLEMENTS

1 renouvellement de bail a été signé au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 4 601 m² pour une date d'effet au 1er janvier 2021.

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
INTERPIERRE FRANCE	Combs-la-ville (77) / SRS BITZER	Logistique	01/01/2021	300 000 €	4 601 m ²

DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif Eco-Energétique Tertiaire (DEET) appelé également Décret Tertiaire, issu de la loi Elan, est entré en application par décret du 23 mai 2020. Il impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive des consommations d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs ambitieux fixés par la loi.

Par cette obligation, l'Etat vise une accélération de la transition énergétique et demande aux propriétaires bailleurs et locataires de s'associer à cette démarche ambitieuse par la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction des déchets, la limitation de l'impact écologique de la construction.

L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50% en 2040 et enfin 60% en 2050, les gains énergétiques visés étant calculés à partir d'une consommation de référence déterminée sur une année dite « de référence », choisie entre 2010 et 2020.

Dans ce contexte, PAREF Gestion organise la mise en application de ce décret pour le compte de la SCPI INTERPIERRE France. PAREF Gestion a ainsi lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés et compétents en transition énergétique afin de déterminer l'année de référence, de prendre en compte les contraintes techniques et de proposer des plans d'action.

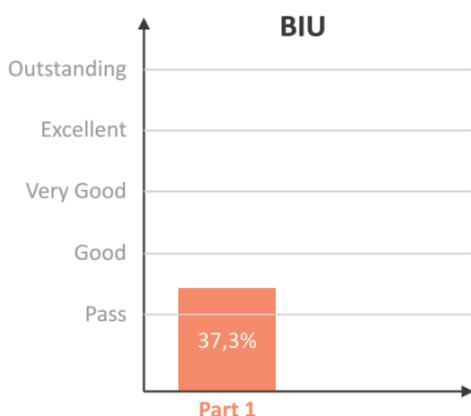
Pour la SCPI INTERPIERRE France, ce dispositif implique 97% de ses actifs en nombre.

YVRY-SUR-SEINE (94)

2019 : Certification BIU * obtenue – niveau Pass

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

Asset Performance: 37,3%
Pass
★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆



CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié une démarche de certification depuis l'année 2017 et nous avons obtenu les premières certifications dès 2018. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et les attentes des divers acteurs (propriétaires, gestionnaires, locataires, ...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir.

Nous avons obtenu plusieurs certifications Breeam In Use sur le patrimoine INTERPIERRE France en 2020 ci-après exposées, et nous projetons d'obtenir la première certification HQE Exploitation sur l'un des actifs du fonds, Colombier Saugnieur (69) pour 2021.

De nouvelles labellisations sont envisagées concernant les dernières acquisitions de la SCPI INTERPIERRE France.



Actions Part 1 :

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

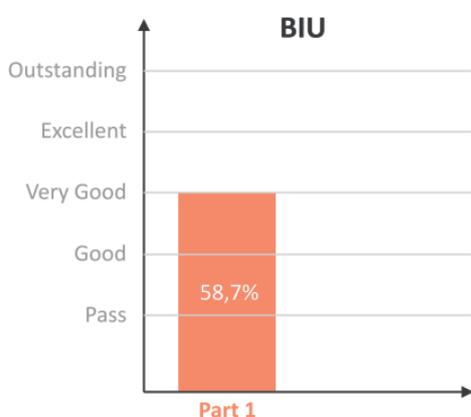
COLOMBIER-SAUGNIEU (69)

2019 : Certification BIU obtenue – niveau Good

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

Objectif 2021 déjà atteint : Renouvellement en l'état de la certification BIU jusqu'au 24/02/2022 – niveau Very Good (58,7%)

Asset Performance: 58,7%
Pass

Depuis le début de notre démarche de certification environnementale en 2017 jusqu'à aujourd'hui, voici les diverses actions menées sur le site de Colombier-Saugnieu, qui nous ont permis d'atteindre ce niveau de certification qualitatif :

- Installation d'une fontaine à eau dans le hall
- Réalisation de mesures d'éclairage artificiel
- Réalisation d'un calcul RT (réglementation Thermique)
- Valorisation des racks à vélos
- Installation de mitigeurs temporisés dans les sanitaires
- Mise en place d'une détection de fuites d'eau

CERTIFICATION HQE EXPLOITATION

Un des objectifs majeur pour l'année 2021 concernant l'immeuble de Colombier-Saugnieu, sera d'obtenir la première certification HQE Exploitation pour la SCPI INTERPIERRE France.

Ci-après, les actions qui seront menées avec notre partenaire SINTEO et mandataire de gestion technique NERCO , en vue d'obtenir cette première certification HQE.

Actions Axe Bâtiment Durable (BD)

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



CROISSY-BEAUBOURG (77)

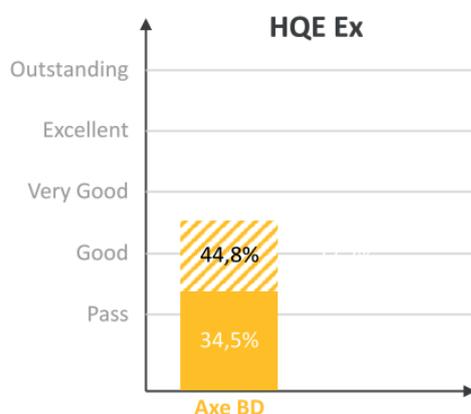
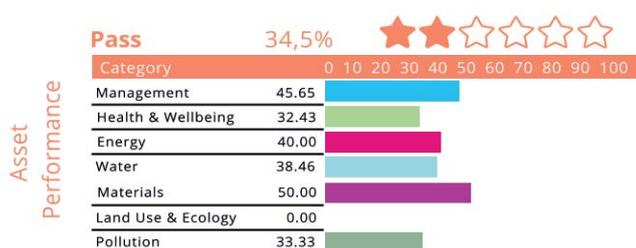
2020 : Certification BIU obtenue et valable jusqu'au 30/11/2020

Objectif 2020/2021 : Amélioration du niveau de la certification BIU (de Pass à Good), sur le volet Building Management, avec la mise en place d'un plan d'actions en concertation avec notre locataire.

Asset Performance: 44,8%
Good
★ ★ ★ ☆ ☆ ☆



Building Management: 34,5%
Pass
★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆



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

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

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

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

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

Part I – Asset performance

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

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

Source : SINTEO

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 169 987 parts à 191 641 parts soit une hausse de 21 654 parts, par émission de 25 085 parts moins le rachat de 2 858 parts et l'annulation de 573 parts

.Le capital a donc crû de 12,7 % en 2020.

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

En 2020, 2 285 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 (évolution du capital exprimé en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	169 987	8 808	109	347	178 339	2 476
II	178 339	3 996	140	0	182 195	2 523
III	182 195	4 687	975	226	185 681	2 574
IV	185 681	7 594	1 634	0	191 641	2 661

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

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 2020 ont généré des plus-values à hauteur de 641.587 €. Aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2020.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	168 996 924	882	149 419 489	879
Valeur de réalisation (2)	171 650 613	896	153 249 701	902
Valeur de reconstitution (3)	201 839 274	1 053	182 864 940	1 076

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. 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 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 947,7 € et 1 158,3 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT

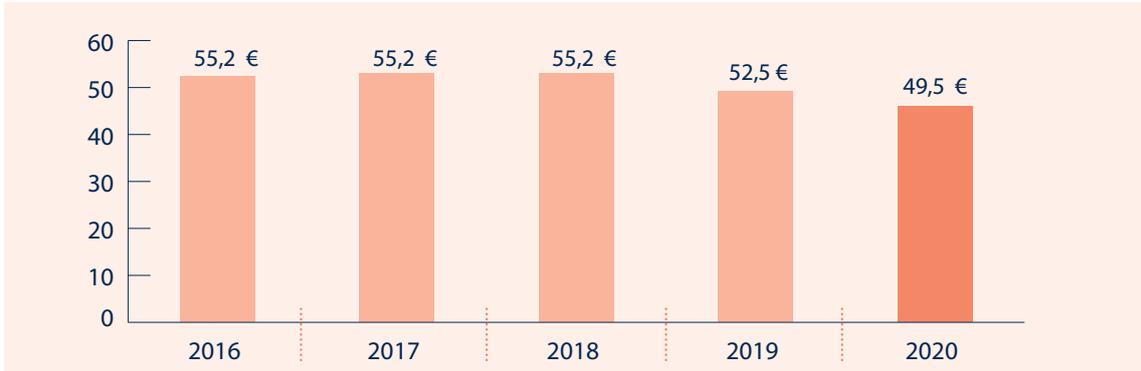
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 9 008 342 €.

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

Report à nouveau après affectation du résultat 2019	364 341
Résultat 2020	9 008 342
Acompte sur distribution	- 8 571 135
Report à nouveau au 31/12/2020 après affectation du résultat	801 548

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2020, le dividende distribué est de 49,50 €.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 55,20 € en 2016, 2017 et 2018 puis 52,50 € en 2019.

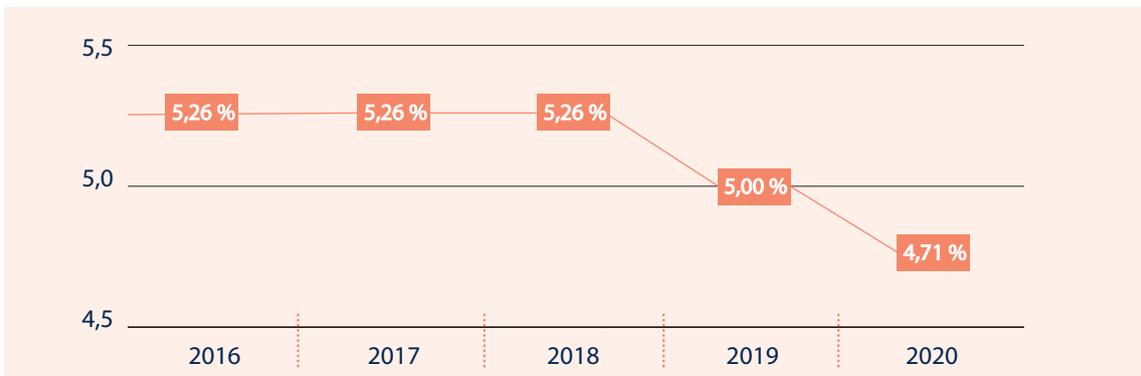
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 49,50 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,71 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2020, soit 1 050 €.

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

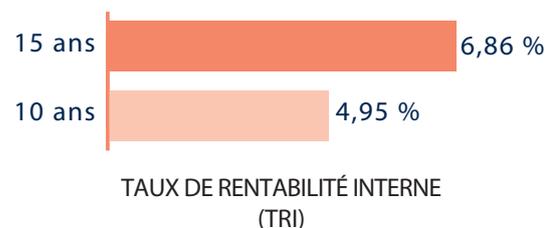


TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,95 % et 6,86 %.

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.



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"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2020, 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 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalent Temps Plein, pour un total de 1 351 249 euros.

Il se décompose comme suit :

- Montant des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 225 185 euros versés 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 : 126 064 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : Le Directeur Général, le Directeur Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur commercial et le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2020 versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 euros.

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

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité,
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées,
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- la couverture de l'ensemble des activités de la société,
- un dispositif de suivi des risques
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- le contrôle permanent de 1er niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne,
- le contrôle permanent de 2ème niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 55,94 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 50,41 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Interpierre France.

La valeur IFI de la part d'Interpierre France conseillée par la Société de Gestion s'élève à 885,50 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 93,70%.

Rappel

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

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

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

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

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2021

Les perspectives d'activité restent encore très incertaines pour 2021. La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépend largement de la vitesse de la vaccination et du rebond de l'économie française. La Banque de France est plutôt optimiste et estime que la croissance française sera « l'une des plus forte d'Europe, nettement supérieure à la moyenne » en 2021 et prévoit une croissance au moins égale à 5% du PIB. Toutefois, la résurgence de la crise sanitaire en ce début d'année 2021 éloigne les espoirs d'un redressement immédiat et le retour à la normal n'est pas anticipé de façon complète avant 2022.

Coté marché de l'investissement, le volume 2021 devrait se maintenir au niveau de 2020 avec des vendeurs en attente de voir comment le marché évolue et s'ils pourront replacer le produit des cessions et des acquéreurs qui recherchent toujours des biens de plus en plus Core à des taux de rendement aussi raisonnables que possibles.

La conjoncture économique morose de 2020 a entraîné des difficultés économiques pour les entreprises. Sur votre SCPI, l'impact a été limité en 2020 : les mesures de confinement ont donné lieu à des renégociations de loyers et seulement 3 à 4 % des loyers n'ont pas été recouverts. Cependant, le début de l'année 2021 marque un peu le pas, avec des demandes de congés reçues qui impacteront négativement le TOF sur la première moitié de l'année. Pour autant, de nombreux indicateurs laissent entrevoir un maintien, voire un rebond de l'activité : des locaux libérés déjà en cours de recommercialisation avec des intérêts de candidats locataires ainsi qu'une collecte qui se maintient en ce début 2021. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle une demande de convocation de l'AGE a été formulée lors du dernier conseil de surveillance afin d'augmenter à 250 millions d'euros le capital social de votre SCPI, qui arrivait à sa précédente limite statutaire de 100 millions d'euros. La poursuite de la collecte permettra ainsi de continuer à assurer la liquidité d'Interpierre France tout en lui permettant de continuer à faire croître son portefeuille et sa diversification.



DÉSENFUMAGE ARCHITECTURE
GESTION ÉNERGÉTIQUE



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes..)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	141 818 478	145 505 000	116 632 634	119 593 000
Immobilisations en cours	1	503 068	503 068	362 275	362 275
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-	-	-	-
Gros entretiens	2	- 711 122	-	- 503 763	-
Provisions pour risques et charges		-	-	-	-
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	9 990 999	8 247 044	999	367 082
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Provisions pour risques et charges		-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		151 601 423	154 255 113	116 492 146	120 322 357
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	17 014 356	17 014 356	21 286 948	21 286 948
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		17 014 356	17 014 356	21 286 948	21 286 948
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés		-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	6	-	-	774 900	774 900
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)		-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-	-	-	-
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	7	4 566 575	4 566 575	2 299 129	2 299 129
Autres créances	8	1 837 102	1 837 102	4 020 007	4 020 007
Provision pour dépréciation des créances	7	- 1 299 050	- 1 299 050	- 399 202	- 399 202
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement	9	291 590	291 590	291 590	291 590
Fonds de remboursement	10	-	-	-	-
Autres disponibilités	11	4 293 214	4 293 214	13 245 167	13 245 167
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		9 689 431	9 689 431	20 231 590	20 231 590
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	12	- 3 141 276	- 3 141 276	- 4 674 935	- 4 674 935
Dettes d'exploitation	13	- 1 463 346	- 1 463 346	- 1 117 937	- 1 117 937
Dettes diverses	13	- 4 704 078	- 4 704 078	- 2 805 894	- 2 805 894
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 9 308 700	- 9 308 700	- 8 598 766	- 8 598 766
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	8	-	-	7 157	7 157
Produits constatés d'avance	13	414	414	414	414
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		414	414	7 571	7 571
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		168 996 924		149 419 489	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			171 650 613		153 249 701



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2020 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		84 624 500		11 196 000	95 820 500
Capital en cours de souscription		369 000		- 369 000	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		94 828 009		12 615 690	107 443 699
Primes d'émission en cours de souscription		405 900		- 405 900	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 27 080 745		- 4 538 150	- 31 618 895
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		145 639		-	145 639
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	- 4 238 971		641 587	- 3 597 385
RÉSERVES		1 817		-	1 817
REPORT À NOUVEAU	4	1 144 034	- 779 694		364 341
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR		6 028 537	- 6 028 537		
ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION		- 6 808 231	6 808 231		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			9 008 342	9 008 342
ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION	5			- 8 571 135	- 8 571 135
TOTAL GÉNÉRAL		149 419 489	0	19 577 434	168 996 924

■ HORS BILAN

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	1 525 351	3 017 188
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	6 318 825	
TOTAL	7 844 176	3 017 188

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	9 285 523	8 742 481
Charges facturées	2	3 416 719	2 642 785
Produits des participations contrôlées	3	2 006 595	-
Produits annexes		43 238	330 393
Reprises de provisions gros entretien	4	181 835	65 370
Reprises de provisions douteux	4	49 579	95 752
Transfert de charges immobilières		-	-
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		14 983 489	11 876 781
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	3 416 719	2 642 785
Travaux de gros entretiens	5	39 590	98 526
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	99 851	871 668
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	389 194	245 342
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	949 428	263 016
Autres charges immobilières	8	80 347	310 201
Charges d'intérêts des emprunts	9	18 026	399 172
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		4 993 155	4 830 711
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		9 990 334	7 046 070
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprise de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	10	4 580 391	6 541 219
Reprises de provisions pour créances douteuses		-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		4 580 391	6 541 219
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	3 455 070	6 035 113
Charges d'exploitation de la société	12	267 274	201 253
Diverses charges d'exploitation	13	2 066 812	1 327 047
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances d'exploitation		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		5 789 156	7 563 413
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 1 208 765	- 1 022 195
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	14	226 776	-
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		226 776	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		-	-
Dépréciations		-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		226 776	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		1	4 662
Reprises de provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		1	4 662
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		4	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		4	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 2	4 662
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		9 008 342	6 028 537





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 présentés, à compter du 1er janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 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 comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

EVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

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

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'une loi du 23 mars 2020 sur l'état d'urgence sanitaire qui a été prorogé une première fois le 11 mai 2020 et une deuxième fois le 10 novembre 2020.

Au niveau de la SCPI INTERPIERRE France, les évènements liés à la crise sanitaire ont eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers encaissés.

■ 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

A 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

	31/12/2019	Acquisitions	Travaux	Cessions	31/12/2020
Terrains nus					
Terrains et constructions	116 632 634	27 541 293	121 000	- 2 476 449	141 818 478
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	362 275		140 793		503 068
Autres					
TOTAL	116 994 909	27 541 293	261 793	- 2 476 449	142 321 547

La SCPI a cédé les immeubles suivants :

- 17 rue de Lorival à Seclin d'une valeur nette comptable de 2 030 000 €.
- ZAC Grande Borde à Labege, 2 lots d'une valeur nette comptable de 446 449 €.

Et elle a fait les acquisitions suivantes :

- Saint Herblain d'un prix d'achat de 5 365 000 €
- Marseille d'un prix d'achat de 22 100 000 €

Les travaux à Douvrin achevés dans l'année ont été immobilisés pour 121 K€.

Au 31/12/2020, les immobilisations en cours sont relatives à des travaux sur les actifs d'Ivry pour 231 K€, Stalingrad pour 187 K€ et Hoche pour 85 K€.

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 programmes pluriannuel 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 01/01/2020	Dotaton		Reprise		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	181 835				181 835	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	119 528		150 557			270 085
Dépenses prévisionnelles sur 2022	66 600	15 080	48 959			130 639
Dépenses prévisionnelles sur 2023	135 800	6 120	95 145			237 065
Dépenses prévisionnelles sur 2024			70 520			70 520
Dépenses prévisionnelles sur 2025		480	2 332			2 812
TOTAL	503 763	21 680	367 514	-	181 835	711 122

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 2020, la SCPI Interpierre France détient des parts de la SCI INTERPIERRE CBI pour 9 990 999 € en valeur d'acquisition ; la valeur des titres s'établit à 8 247 044 € au 31/12/2020.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	24 260 764	30 754 215
Dettes	- 6 318 825	- 6 318 825
Autres actifs et passifs	- 16 188 345	- 16 188 345
Ecart d'acquisition	8 237 406	
TOTAL	9 990 999	8 247 044

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 2020, la SCPI Interpierre France ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

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

Au 31 décembre 2020, le compte courant auprès d'Interpierre CBI s'élève à 17 014 356 €. Une convention de compte courant a été établie en date du 7 octobre 2019.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	17 014 356	17 014 356	9 990 999	602 653	8 587 433	99,99 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	17 014 356	17 014 356	9 990 999	602 653	8 587 433	99,99 %

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Associés capital souscrit non appelé

Néant.

Les créances douteuses, pour 1,8 M€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 1,3 M€.

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2020 s'élève à 2,7 M€ contre 1,7 M€ au 31 décembre 2019.

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

Les créances comprennent également des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 1,1 M€ en 2020, contre en 0,6 M€ en 2019.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 949 K€ et la reprise à 50 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	2 725 395	1 663 822
Créances douteuses	1 841 180	635 306
Dépréciation des créances locataires	- 1 299 050	- 399 202
TOTAL	3 267 525	1 899 927

	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Evolution des dépréciations	399 202	949 428	49 579	1 299 050
TOTAL	399 202	949 428	49 579	1 299 050

8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 837 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

Le compte Etat et autres collectivités d'un solde de 594 K€ comprend, outre l'impôt sur les plus-values de cession pour 47 K€, les taxes foncières restant à payer pour 292 K€ et de la TVA à récupérer pour 254 K€.

remontées de la filiale Interpierre CBI par prélèvement sur la prime d'émission pour 624 K€.

Les créances relatives aux syndicats correspondent aux avances de trésorerie pour 32 K€ et à des comptes débiteurs liés à des régularisations de charges pour 58 K€.

Les autres débiteurs correspondent notamment aux comptes de notaire relatifs aux ventes qui seront régularisés en 2021 dès réception des décomptes définitifs pour 524 K€ et aux

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	593 914	1 864 123
Syndics	89 955	74 510
Autres débiteurs	1 153 233	2 081 374
Charges constatées d'avance		7 157
TOTAL	1 837 102	4 027 164

9. Valeurs mobilières de placement

Dans le cadre de travaux immobiliers, Interpierre France a souscrit un compte à terme donné en garantie à la banque en contrepartie de la garantie bancaire pour 292 K€. Les travaux sont à ce jour achevés et la SCPI reste dans l'attente de la mainlevée sur ce compte pour pouvoir disposer des fonds.

10. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

L'assemblée générale du 17 mai 2017 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 300 K€.

11. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2020 s'élève à 4,3 M€ contre 13,2 M€. Cette diminution s'explique principalement par l'investissement de Marseille, la souscription à l'augmentation de capital d'Interpierre CBI, ainsi que des apports en compte courant de la SCPI à sa filiale.

12. Dettes financières

La SCPI a ouvert une ligne de crédit de 5 M€ dans le cadre de l'acquisition d'un actif à Colombes. Au 31 décembre cette ligne de crédit a été remboursée à hauteur de 3,75 M€.

La SCPI a également remboursé 231 K€ d'échéances d'emprunts sur l'exercice.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	1 525 351	3 017 188
Concours bancaires courants	6 342	
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	1 531 692	3 017 188
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 609 584	1 657 747
TOTAL	3 141 276	4 674 935

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	172 270	100 554		272 824
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-		-	-
Emprunts "in fine"	1 252 526			1 252 526
TOTAL	1 424 796	100 554	-	1 525 350

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	1 525 351	3 017 188
Autres emprunts		
TOTAL	1 525 351	3 017 188

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Crédit Foncier 11 000 K€	201 679	5,45 %	11/04/2022	
Crédit Foncier 430 K€	71 145	4,77 %	20/09/2022	
	272 824			

13. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer. La part la plus importante correspond à la commission de souscription de décembre 2020 pour 330 K€ et à la commission de gestion du 4ème trimestre 2020 pour 267 K€.

Le compte Etat pour 829 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte dividendes comprend les rachats de parts pour 1,1 M€ et les dividendes du 4ème trimestre 2020 versés en janvier 2021 pour 2,2 M€.

Les autres crédettes correspondent aux comptes de notaire qui seront régularisés en 2021 dès réception des décomptes définitifs pour 51 K€ et à des opérations en attente de traitement par la gestion locative pour 107 K€.

AUTRES DETTES

	31/12/2020	31/12/2019
Locataires crédettes	628 796	73 599
Fournisseurs et comptes rattachés	1 111 439	1 117 937
Etats et autres collectivités	829 963	738 180
Autres crédettes	158 635	22 273
Dividendes	3 438 592	1 971 843
SOUS-TOTAL	6 167 425	3 923 831
Produits constatés d'avance	414	414
TOTAL DES AUTRES DETTES	6 167 839	3 924 245

■ 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 2020.

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 2,7 M€ au titre des commissions de souscription et 1,9 M€ au titre des frais d'acquisition d'immeubles.

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

Sur l'exercice 2020, la vente de l'immeuble situé à SECLIN (Lorival) a généré une plus-value de 650 K€ et les différents lots de LABEGE ont généré une moins-value de 8 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 3,6 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2020					- 3 850 530	388 442	- 4 238 972
17 rue de Lorival à Seclin	2 719 052	2 030 000	39 240		649 812		649 812
Grande Borde. LABE GE lot 244	275 000	275 202	4 220		- 4 422		- 4 422
Grande Borde. LABE GE lot 250	170 000	171 247	2 556		- 3 803		- 3 803
TOTAL	3 164 052	2 476 449	46 016	-	- 3 208 943	388 442	- 3 597 385

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 364 K€ après affectation du résultat de 2019.

Après affectation du résultat 2020, le solde du report à nouveau sera de 801 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 9 008 342 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 8 571 135 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019 soit :

Résultat de l'exercice 2019 = 6 028 537 €

Distribution = 6 808 231 €

Le solde a été affecté en report à nouveau = - 779 694 €



■ 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 2020 s'élèvent à 9,3 M€ contre 8,7 M€ en 2019.

2. Charges facturées

Le montant de 3,4 M€ se décompose entre notamment les charges immobilières pour 1,5 M€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 1,8 M€.

3. Produits des participations contrôlées

Le montant des remontées de la SCI INTERPIERRE CBI par prélèvement sur sa prime d'émission depuis sa création le 4 octobre 2019 s'élève à 2 M€.

Il s'agit du premier exercice de la SCI, commencé le 4 octobre 2019 et achevé le 31 décembre 2020. Le résultat sur cette période est un bénéfice net de 602 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont des produits locatifs nets et charges refacturées pour 2 688 K€, des amortissements pour -747 K€, des redevances de crédit-bail de -658 K€, des charges d'intérêts compte courant pour -226 K€ et des charges immobilières.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent en partie à la reprise sur provision pour gros entretiens pour un montant de 182 K€. Cette information est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine.

Une reprise pour créances douteuses de 49 K€ a été également constatée.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3 556 K€ dont :

- Travaux de gros entretien prévu dans le plan pluri annuel pour 40 K€ ;
- Charges d'exploitation et d'entretien pour 1 656 K€ ;
- Taxes pour 1 760 K€ ;
- Charges d'entretiens du patrimoine pour 99 K€.

Ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de récupérabilité étant de 96% sur l'exercice, note 2 ci-avant du Résultat.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 389 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 949 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'avocat pour 17 K€, de location pour 47 K€ (dont 33 K€ refacturés aux locataires), de diagnostic pour 16 K€.

9. 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 18 K€, en baisse par rapport à l'exercice 2019 (399 K€). Un détail des dettes financières est fourni à la note 12 de l'Etat du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. 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 4,6 M€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 2,7 M€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 1,9 M€.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 772 180 € (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 2 651 250 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 300 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 31 641 € (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€)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 41 K€, d'expert immobilier pour 46 K€, de dépositaire pour 14 K€ et les impôts et taxes pour 166 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 54 K€, les jetons de présence pour 7 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 118 K€ et les frais d'acquisition des immeubles pour 1 887 K€ imputés sur la prime d'émission.

RÉSULTAT FINANCIER

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

14. Produits d'intérêts des comptes courants

La SCPI Interpierre France a signé une convention de trésorerie avec la SCI Interpierre CBI pour déterminer les modalités de fonctionnement du compte courant. Pour l'année 2020, les intérêts s'élèvent à 227 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Non significatif

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Interpierre France a des opérations avec PAREF Gestion détaillées en note 10. Elle détient 99% de la filiale Interpierre France. Ainsi en 2020, elle a perçu un dividende de 2 006 595€ (note 3). Un compte courant est régi par la convention du 7 octobre 2019. Au 31/12/2020 les intérêts du compte courant s'élevaient à 226 776 € (note 14).

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mise en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2020 s'établit à 52 € par part contre 46,5 € en 2019.

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	132,5	100,0	116,8	99,8	99,7	100,0	87,7	97,1	73,3	84,8
Produits des participations contrôlées	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	11,6	13,4
Produits financiers	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	1,3	1,5
Produits divers (2)	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	2,6	2,9	0,2	0,3
TOTAL REVENUS	132,5	100,0	117,0	100,0	99,7	100,0	90,3	100,0	86,5	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	8,4	6,3	65,8	56,2	53,8	53,9	46,5	51,5	19,9	23,1
Autres frais de gestion (3)	2,2	1,7	- 54,6	- 46,7	- 45,1	- 45,2	- 38,6	- 42,8	- 13,0	- 15,0
Charges locatives et entretien du patrimoine	46,3	34,9	35,8	30,6	40,2	40,4	30,2	33,5	21,0	24,3
Charges financières	22,1	16,7	8,4	7,2	4,6	4,7	3,1	3,4	0,1	0,1
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	79,1	59,6	55,4	47,3	53,5	53,7	41,2	45,6	28,1	32,5
► Amortissement net										
- patrimoine	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
- autres	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
► Provisions nettes										
- pour travaux	- 0,5	- 0,4	6,6	5,6	2,6	2,6	1,4	1,5	1,2	1,4
- autres	- 2,0	- 1,5	6,1	5,2	- 10,4	- 10,5	1,3	1,4	5,2	6,0
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	- 2,5	- 1,9	12,7	10,8	- 7,8	- 7,8	2,7	3,0	6,4	7,4
TOTAL CHARGES	76,5	57,7	68,0	58,1	45,7	45,9	43,9	48,6	34,4	39,9
RÉSULTAT	56,0	42,3	48,96	41,9	53,97	54,1	46,5	51,4	52,0	60,1
Variation report à nouveau	0,83		- 6,24		- 1,23		- 6,04		2,50	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués	55,20		55,20		55,20		52,50		49,50	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	40 213		60 647		94 333		129 763		173 238	

* 5 derniers exercices

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

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2019	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission	180 227 409	23 036 790	203 264 199
Cessions d'immeubles	28 900 375	2 214 656	31 115 031
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	- 4 238 971	641 587	- 3 597 385
Bénéfice hors plus-values de cession	6 028 537	2 979 805	9 008 342
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 291 490	- 779 694	511 796
Variation des dettes à long terme	4 674 935	- 1 533 659	3 141 276
Variation des dettes à court terme	3 923 831	2 243 594	6 167 425
Dotations nettes aux provisions	496 191	214 516	710 708
TOTAL DES RESSOURCES	221 303 798	29 017 595	250 321 392
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	145 895 285	27 541 293	173 436 578
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	999	9 990 000	9 990 999
Commission de souscription	19 361 891	2 651 250	22 013 141
Frais d'acquisition	7 718 854	1 886 900	9 605 754
Variation des valeurs réalisables	28 273 372	- 6 154 389	22 118 982
Fonds de remboursement		0	
Dividendes	6 808 231	1 762 904	8 571 135
TOTAL DES EMPLOIS	208 058 631	37 677 957	245 736 586
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	13 245 166	- 8 660 363	4 584 804
Passif exigible	- 3 923 831	- 2 243 594	- 6 167 425
Variation des valeurs réalisables	28 273 372	- 6 154 389	22 118 982
Solde des dettes associés	6 808 231	1 762 904	8 571 135
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	44 402 938	- 15 295 442	29 107 496

■ 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
	€	€			€	€
2016	28 659 000	20 398 770	57 318	773	1 995 630	1 050
2017	46 309 500	37 091 355	92 619	1 195	3 600 000	1 050
2018	64 674 000	39 685 800	129 348	1 794	4 537 195	1 050
2019	84 993 500	42 706 335	169 987	2 356	5 201 490	1 050
2020	95 820 500	23 639 440	191 641	2 661	2 651 250	1 050

* 5 derniers exercices

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ..	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2017	1 050	945	55,2	5,26	31
2018	1 050	945	55,2	5,26	14
2019	1 050	945	52,5	5	11
2020	1 050	945	49,5	4,71	2
2021	1 050	945	N/A	N/A	4,18

* 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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2016	2 884	5,03 %	0	15 j	675
2017	241	0,26 %	0	15 j	0
2018	10 670	8,25 %	0	15 j	0
2019	337	0,20 %	0	15 j	150
2020	2 285	1,19 %	0	15 j	300

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE FRANCE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valorisation HD 2020		Valorisation HD 2019	
						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	Activité	3 684	3 328 156		3 328 156	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	Léon Geffroy	oct-05	Bureau	1 395	960 000		960 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					6 127	5 528 156	6 850 000	5 528 156	6 780 000
94	CHENNEVIÈRES -SUR-MARNE	Gay Lussac	déc-06	Logistique	1 211	468 420		468 420	
TOTAL ACQUISITION 2006					1 211	468 420	660 000	468 420	670 000
31	LABÈGE *	La découverte	mars-07	Bureau	808	1 274 202		1 720 651	
93	ROSNY-SOUS-BOIS **	Joseph et Etienne Montgolfier	mars-07	Logistique	2 900				
77	LOGNES (11)	Campanules,	sept-07	Bureau	1 085	833 000		833 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					4 793	2 107 202	1 700 000	2 553 651	2 103 000
77	LOGNES (12)	Campanules	mars-08	Logistique	5 571	3 900 000		3 900 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					5 571	3 900 000	3 950 000	3 900 000	3 950 000
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	Norvège	déc-12	Bureau	1 672	3 170 000		3 170 000	
TOTAL ACQUISITION 2012					1 672	3 170 000	3 400 000	3 170 000	3 320 000
77	COMBS-LA-VILLE	Jean Monnet	mai-13	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000	
TOTAL ACQUISITION 2013					4 601	3 350 000	4 200 000	3 350 000	3 800 000
59	SECLIN - LA POSTE	Lorival	juin-15	Messagerie	1 900	2 320 000		2 320 000	
59	SECLIN - SECLIN DIS	Lorival	juin-15					2 030 000	
69	BRON	35 ^{ÈME} Régiment d'Aviation	oct-15	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					3 182	3 863 500	3 905 000	5 893 500	6 380 000
94	IVRY SUR SEINE	Hoche	juin-16	Bureau	2 852	4 550 000		4 550 000	
68	MULHOUSE	Pâturage	juin-16	Activité	3 900	2 080 000		2 080 000	
92	NEUILLY	Général Leclerc	juin-16	Bureau	360	2 340 000		2 340 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2016					7 112	8 970 000	9 750 000	8 970 000	9 600 000
67	HOERDT	L'industrie	mai-17	Logistique	3 071	5 516 000		5 516 000	
33	MERIGNAC	Pythagore	mai-17	Bureau	2 100	3 096 400		3 096 400	
69	LYON	Raoul Servant	août-17	Bureau	1 578	4 812 900		4 812 900	
92	COLOMBES	Jean Jaurès	sept-17	Bureau	6 433	15 842 300		15 842 300	
94	VILLEJUIF	Stalingrad	sept-17	Bureau	3 369	6 830 300		6 830 300	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					16 551	36 097 900	36 785 000	36 097 900	36 360 000
59	NOYELLES LES SECLIN	Mont de Templemars	févr-18	Activité	6 336	4 700 000		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCO	Valmy	oct-18	Bureau	4 089	9 303 950		9 303 950	
35	RENNES - OSIRIS	Pâtis Tatelin	déc-18	Bureau	1 744	3 450 000		3 450 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					12 169	17 453 950	17 650 000	17 453 950	17 350 000
13	MARSEILLE	Viton	mars-19	Bureau	1 856	4 645 000		4 645 000	
44	NANTES	Coulongé	mai-19	Bureau	4 531	5 710 000		5 710 000	
62	DOUVRIIN	Londres	juin-19	Activité	8 652	6 785 058		6 664 058	
94	GENTILLY	Charles Calmus	juin-19	Bureau	1 220	4 000 000		4 000 000	
76	MAROMME	Berthelot	juil-19	Activité	4 247	8 078 693		8 228 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					20 505	29 218 751	28 430 000	29 247 058	29 280 000
44	SAINT HERBLAIN	Salvador Allende	janv-20	Bureau	2 682	5 579 600			0
13	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Mireille Lauze	déc-20	Bureau	8 789	22 111 000			0
TOTAL ACQUISITIONS 2020					11 471	27 690 600	28 225 000	0	0
TOTAL					94 964	141 818 478	145 505 000	116 632 634	119 593 000

* Labège : le processus de vente à la découpe des lots vacants a continué avec la cession de 2 lots en 2020.

** Rosny sous Bois : Vente de l'actif le 15 juillet 2019 mais perception des loyers jusqu'au 31/12/2020.

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE FRANCE

	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	35 729	47 642 176	50 530 000	47 642 176	50 473 000
12 métropoles régionales *	46 683	85 311 244	85 970 000	60 246 400	60 140 000
Autres régions	12 552	8 865 058	9 005 000	8 744 058	8 980 000
TOTAL	94 964	141 818 478	145 505 000	116 632 634	119 593 000
Bureau	48 891	101 292 151	103 350 000	74 048 001	75 120 000
Activité	31 420	28 321 907	30 605 000	-	-
Mixte	0	0	0	30 380 214	32 760 000
Logistique	12 753	9 884 420	9 370 000	9 884 420	9 533 000
Messagerie	1 900	2 320 000	2 180 000	2 320 000	2 180 000
TOTAL	94 964	141 818 478	145 505 000	116 632 634	119 593 000

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

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE CBI

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valorisation HD 2020		Valorisation HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
44	ST-AIGNAN DE GRAND LIEU	René Fonck	nov-19	Activité	2 206	2 380 858		2 257 307	
33	CANEJAN	Pré Meunier	déc-19	Activité	2 040	1 746 010		1 682 979	
69	PUSIGNAN	Satolas Green	déc-19	Logistique	6 052	3 147 644		3 108 708	
28	CHARTRES	Prométhée	déc-19	Activité	1 304	1 556 305		1 476 444	
38	EYBENS	Irène Joliot Curie	déc-19	Activité	7 039	5 207 106		4 959 408	
78	ECQUEVILL	Fontenelles	déc-19	Activité	2 440	1 449 645		1 408 744	
76	MAROMME	Denis Papin	déc-19	Activité	3 908	1 354 196		1 566 137	
29	PLOUZANE	Rochon	déc-19	Activité	4 344	3 625 589		3 478 115	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					29 333	20 467 353	18 660 000	19 937 842	20 365 000
60	COMPIEGNE	Henri Adnot	janv-20	Bureau	2 576	4 900 000			
37	CHARGE	Musse	janv-20	Bureau	3 234	6 900 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2020					5 810	11 800 000	12 125 000	0	0
TOTAL					35 143	32 267 353	30 785 000	19 937 842	20 365 000

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE CBI

	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	2 440	1 449 645	1 400 000	1 408 744	1 450 000
12 métropoles régionales *	14 206	8 628 709	8 385 000	8 615 131	8 590 000
Autres régions	18 497	22 189 000	21 000 000	9 913 967	10 325 000
TOTAL	35 143	32 267 353	30 785 000	19 937 842	20 365 000
Bureau	5 810	11 800 000	12 125 000	0	0
Activité	23 281	17 319 709	15 635 000	16 829 134	17 115 000
Logistique	6 052	3 147 644	3 025 000	3 108 708	3 250 000
TOTAL	35 143	32 267 353	30 785 000	19 937 842	20 365 000

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

■ CESSIONS 2020

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2019		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
31	LABEGE (1 lot)	La découverte	mars-07	Bureau	273	263 881	275 202	278 730	26/02/2020
31	LABEGE (1 lot)	La découverte	mars-07	Bureau	170	170 000	171 247	173 442	30/06/2020
59	SECLIN - SECLINDIS	Lorival	juin-15	Activité	3 300	2 459 800	2 030 000	2 500 000	30/11/2020
TOTAL					3 743	2 893 681	2 476 449	2 952 173	



Avenue Hoche, Ivry-sur-Seine (94)



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission statutaire et réglementaire, le Conseil de Surveillance vous présente son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Dans un contexte sanitaire contraint tout au long de l'année 2020, votre Conseil de Surveillance s'est réuni, soit par conférences téléphoniques, soit par visioconférences, à trois reprises, le 23 janvier, le 26 mars et le 5 novembre afin d'examiner la situation et l'évolution de la SCPI INTERPIERRE France.

Les analyses et tableaux de suivis fournis par PAREF Gestion, ainsi que les débats, ont permis aux membres du Conseil de Surveillance d'être tenus régulièrement informés.

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

Les chiffres clés de la SCPI INTERPIERRE France démontrent ainsi la qualité de son portefeuille et sa résilience dans une économie dégradée par la crise sanitaire mondiale générée par la COVID-19. Le taux d'occupation financier s'est ainsi maintenu à un haut niveau, au-delà de 96%, et le recouvrement des loyers 2020 a lui aussi résisté, atteignant un taux honorable de 90% en fin d'année, encore amélioré par la suite grâce au travail d'accompagnement fait par les équipes de la société de gestion auprès des locataires.

Ce bon maintien du portefeuille a permis à PAREF Gestion de continuer à faire croître le portefeuille, avec près de 40 M€ d'acquisitions réalisées sur l'année et la finalisation du programme d'arbitrage débuté en 2019 avec près de 3 M€ de cessions qui sont venues s'ajouter aux 14,6 M€ déjà réalisées.

Le contexte particulier de 2020 a généralement ralenti la collecte des SCPI, et INTERPIERRE France n'a pas échappé à cette tendance. Malgré cela, la capitalisation de votre SCPI dépasse désormais les 200 M€, confirmant son attrait continu auprès de nouveaux associés.

Les autres faits marquants à retenir de l'exercice 2020 sont :

- Une évolution de la valeur du portefeuille à périmètre constant très légèrement négative en lien avec la crise sanitaire,
- Une évolution de la valeur du portefeuille à périmètre courant (incluant acquisitions et cessions) de plus de 25%, qui sera de nature à se poursuivre compte tenu de la bonne poursuite de la collecte et de la situation financière saine de votre SCPI,
- Un taux d'occupation qui s'est maintenu en 2020 au-delà des 96% après une très nette hausse en 2019,
- Un TDVM qui a certes baissé à 4,71% en raison de la crise sanitaire qui a sévèrement touché certains de nos locataires et réduit corrélativement le niveau de recouvrement des loyers. Toutefois, les résultats demeurent honorables et la poursuite de notre politique de renforcement progressif du report à nouveau de votre SCPI sera maintenue.

Sur 2021, encore marquée par la crise de la COVID-19 et son impact continu sur l'économie nationale et consécutivement sur votre SCPI, l'objectif sera encore de préserver le rendement et de continuer à investir les liquidités de votre SCPI. Cela devrait permettre à INTERPIERRE France de poursuivre sa croissance et sa diversification des risques en se positionnant sur des actifs plus importants et plus qualitatifs.

Comme nous l'anticipions dans le rapport du Conseil de l'année dernière, il est désormais clair que la crise économique générée par la COVID-19 sera temporaire avec déjà des perspectives de croissance positives pour 2021 malgré le nouveau confinement.

Cela nous permet d'être optimiste sur l'avenir de votre SCPI au-delà de 2021 et sur la stratégie mise en œuvre avec PAREF Gestion.

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

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

Paris, le 12 avril 2021

Léon Baruc

Président du Conseil de surveillance





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 SCPI Interpierre France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 les notes « Etat du Patrimoine - Placement immobiliers » et « Etat du Patrimoine - Immobilisations financières contrôlées » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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 immobilière 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 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 2020

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice écoulé.

Avec la SCI Interpierre CBI,

Une convention de gestion centralisée de trésorerie a été conclue entre la SCPI Interpierre France et la SCI Interpierre CBI le 16 mars 2020 pour une durée indéterminée et avec application du taux maximum fiscalement déductible. Au titre de cette convention, Interpierre France, associée d'Interpierre CBI, dont elle détient 99% des parts, a la qualité de société centralisatrice qui sera chargée de gérer et coordonner les disponibilités de trésorerie.

Au titre de l'exercice 2020, le montant total des avances s'élève à 17 014 356 euros HT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée 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 de Interpierre France, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant cinq commissions :

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de souscription pour couvrir les frais exposés pour procéder à la recherche des capitaux nouveaux, rechercher et réaliser les programmes d'investissement, égale à 10% HT du prix de souscription des

parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2020, la commission de gestion s'élève à 2 651 250 € HT.

2) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de gestion égale à 8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2020, la commission de souscription s'élève à 772 180 € HT.

3) Commission sur mutation des parts

La société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixantequinze (75€) euros HT soit quatrevingtdix (90€) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts. Au titre de l'exercice 2020, la commission s'élève à 300 € HT.

4) Une commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à :

- 1% hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3 millions d'euros
- 0,75% hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de 3 millions d'euros à 5 millions d'euros
- 0,50 % hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant 5 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2020, la commission sur arbitrages s'élève à 31 641 € HT.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale 1% hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion.

Aucune commission n'a été facturée sur 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2020
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle





TEXTES DES RÉOLUTIONS

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve ces derniers tels qu'ils lui ont été présentés.

TROISIÈME RÉOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

Résultat au 31/12/2020	9 008 342 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	364 341 €
Distribution 2020	8 571 135 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	801 548 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 52 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 49,50 euros.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2020 à :

La valeur comptable	168 996 924 € soit 882 € par part
---------------------	-----------------------------------

SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

La valeur de réalisation	171 650 613 € soit 896 € par part
La valeur de reconstitution	201 839 274 € soit 1 053 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.



INTERPIERRE FRANCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
383 356 755 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

SCPI gérée par PAREF Gestion

equilibre
business park

alley



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

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

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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