



# RAPPORT ANNUEL

2021







## ÉDITORIAL

Chères Associées, Chers Associés,

Malgré une situation sanitaire toujours instable rythmée par des vagues de contamination plus ou moins fortes, l'année 2021 a su s'accommoder de ses contraintes pour retrouver un nouveau souffle et une dynamique économique vigoureuse. Dans ce contexte, vous continuez à nous faire confiance et nous vous en remercions. Vous êtes désormais 3 021 associés au capital d'Interpierre France et la capitalisation de votre SCPI atteint 217,7m€ au 31 décembre 2021.

La croissance de votre SCPI s'est matérialisée cette année par l'acquisition de deux actifs de bureaux, 5 500m<sup>2</sup> à Gennevilliers au cœur du Grand Paris, entièrement loué comme siège social à Audika, marque numéro 1 de la santé auditive en France, ainsi que près de 4 000m<sup>2</sup> à Villeurbanne, au nord de Lyon, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec Vinci Immobilier. Il s'agit d'un immeuble qui sera entièrement loué à l'AFIP Formation, un établissement privé d'enseignement supérieur pour une durée de 12 ans ferme. Ces 2 actifs de qualité vont permettre d'améliorer la durée résiduelle des baux de votre SCPI, de consolider le portefeuille au sein de métropoles dynamiques, et ils s'inscrivent dans la logique de responsabilité environnementale et sociale qui anime votre Société de Gestion.

Ces actifs viennent ainsi compléter un portefeuille qui a démontré sa résilience lors des deux dernières années très particulières, compliquées par la crise sanitaire. Les libérations attendues sur l'actif de Merignac et de Pusignan en milieu d'année 2021 ont certes pesé sur le Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à 87,8% (92% hors actifs sous franchise) au 31 décembre 2021, mais l'engagement et le travail des équipes de gestion ont permis d'anticiper ces départs et de maintenir un rendement en hausse. Le portefeuille immobilier lui s'apprécie de +2% à périmètre constant.

L'année 2022 s'annonce comme une année riche en développement pour votre SCPI, avec la poursuite du travail annoncé sur les relocations, de nouvelles acquisitions de qualité venant soutenir la hausse de la performance dont plusieurs sont d'ores et déjà sécurisées, ainsi que la démarche de labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds, réponse aux enjeux environnementaux et réglementaires qui nous attendent ces prochaines années.

Ainsi, tout en s'attachant à gérer l'existant pour en tirer la meilleure performance possible, la société de gestion n'oublie pas de d'investir également pour le futur et la nécessaire évolution de 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 2022*

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021</b>	<b>3</b>
<b>CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>4</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>7</b>
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>20</b>
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	21
Hors Bilan	21
Compte de résultat	22
<b>ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>24</b>
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	29
<b>TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>32</b>
Évolution par part des résultats financiers	32
Tableau de financement	32
Emploi des fonds	33
Évolution du capital	33
Prix et distribution sur valeur de marché	33
Évolution des conditions de cession ou de retrait	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre france	34
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles	35
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre France	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	35
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	35
Cessions 2021	36
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>38</b>
<b>NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>40</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>43</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021	43
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	45
<b>TEXTES DES RÉOLUTIONS</b>	<b>47</b>
Résolutions à titre ordinaire	47



## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

### 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 Mathilde Hauswirth

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

#### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

#### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

### SOCIÉTÉ DE GESTION .....

#### ■ PAREF GESTION

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021



### CAPITALISATION 217,7 M€



### 3 021 ASSOCIÉS

207 341

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	187 299 324 €	Montant total	220 518 276 €
Montant par part	903 €	Montant par part	1 064 €



### PERFORMANCES

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

15 ans		5,95 %
10 ans		4,21 %
5 ans		3,21 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

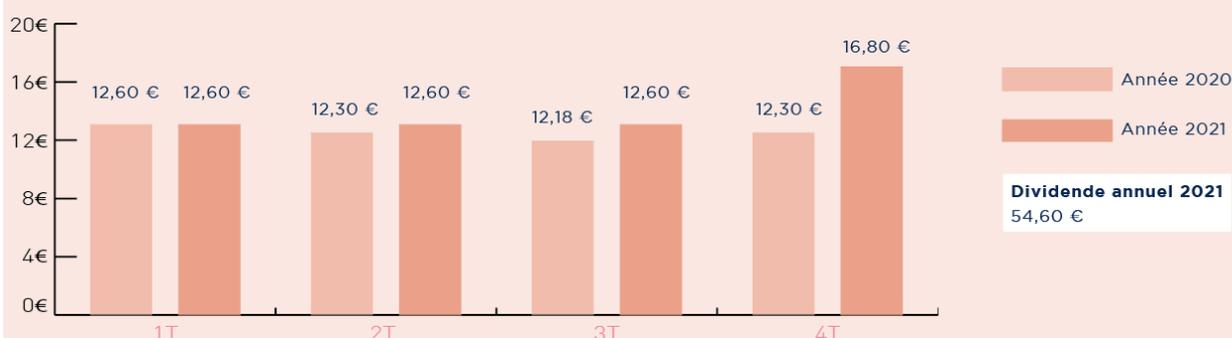
5,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION\*

\*Taux de Distribution : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.



### DISTRIBUTION

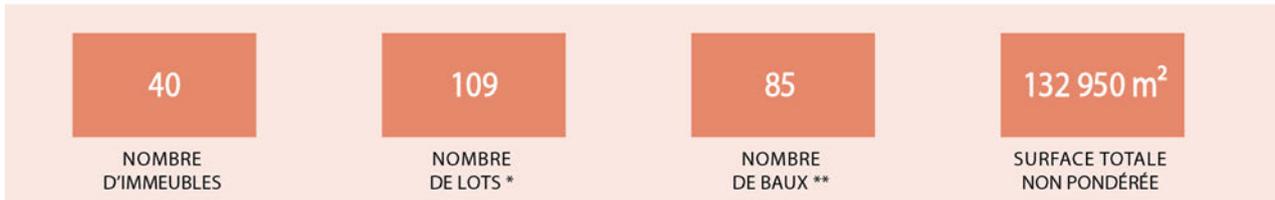


### ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

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

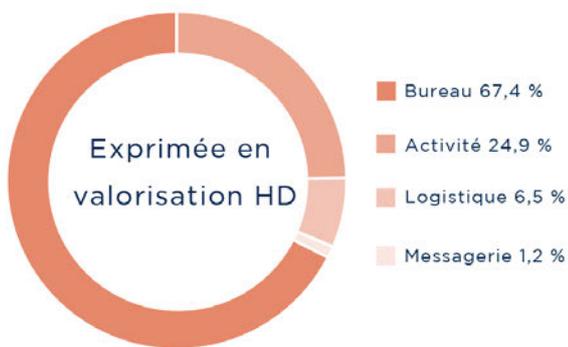


## PATRIMOINE



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

## RÉPARTITION SECTORIELLE



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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



## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2021\*



\* 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) en vigueur jusqu'au 31/12/2021. 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 et 21 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 2021. 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 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une année 2020 marquée par l'impact de la crise Covid-19 sur l'économie française, l'année 2021 a été celle du rebond. En effet, le Produit Intérieur Brut (PIB) français a progressé de 7,0 % sur l'année, tirant la croissance de la zone euro à la hausse (+5,2 % en 2021). Ce dynamisme français est notamment soutenu par la forte augmentation de l'investissement des ménages et des entreprises, en progression de 11,7 % par rapport à 2020.

Le premier trimestre 2021 a cependant été encore largement affecté par les restrictions sanitaires. Les mesures annoncées dès octobre 2020 (couvre-feu, fermeture de certaines activités) se prolongeant, l'activité du trimestre restait encore ainsi très inférieure à son niveau d'avant crise sanitaire (-4,7 % sur le trimestre).

Le deuxième trimestre 2021 a été marqué par le troisième confinement généralisé au niveau national avec, à nouveau, la fermeture des commerces non essentiels et l'interdiction de se déplacer au-delà de dix kilomètres. En deuxième partie de trimestre, la levée progressive de ces restrictions laissait entrevoir l'espoir d'une sortie de crise, ce qui a incité les ménages à consommer, entraînant une augmentation du PIB de 0,9 % par rapport au trimestre précédent ce qui restait malgré tout inférieur de 3,3 % au niveau d'avant crise.

Le troisième trimestre 2021 fut marqué par la poursuite de la levée progressive des mesures, entraînant un rebond de l'activité (+3,0 %), principalement grâce à la consommation des ménages (+4,9 %), la consommation publique marquée par le retour à la normale des services d'enseignement et par la campagne de vaccination et de tests. Les échanges extérieurs ont également joué positivement sur la croissance, notamment grâce au retour, même partiel, du tourisme international.

Au quatrième trimestre 2021, l'économie française a poursuivi sa reprise, dépassant de près de 1 % son niveau de fin 2019.

Autre excellent résultat de l'année, le taux de chômage a enregistré une forte baisse sur l'année 2021, atteignant 7,2 % en fin d'année, se rapprochant ainsi de son niveau le plus bas depuis 40 ans (6,9 %).

Dans ce contexte économique dynamique, le marché des fonds immobiliers affiche un visage enjoué. En effet, les SCPI ont enregistré une collecte de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 22 % par rapport à 2020, se rapprochant du

record atteint en 2019 (8,6 milliards). Les SCPI à dominance bureau ont capté 45 % de cette collecte, les SCPI santé et éducation 25 %, les SCPI diversifiées 20 %, les SCPI résidentielles 4 %, les SCPI logistique et locaux d'activité 4 % et les SCPI commerces 2 %. Les SCPI à dominante hôtels, tourisme et loisir viennent fermer la marche avec 0,1 % de captation. Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,6 milliards d'euros soit une hausse de 10 % sur un an.

### MARCHÉ IMMOBILIER

En 2021, le volume d'investissement en immobilier commercial en France s'établit à 25,3 milliards d'euros, en baisse de 5,6 % par rapport à 2020 qui cumulait 26,8 milliards d'euros. Ce chiffre de 2021 est néanmoins en ligne avec la moyenne décennale (25 milliards d'euros) mais reste marqué par les effets de la crise : 40 % des volumes ont été enregistrés pendant le dernier trimestre, marquant ainsi les signes d'une forte reprise en fin d'année.

Les transactions d'un volume supérieur à 100 millions d'euros ont représenté 46 % des volumes totaux (contre 60 % environ pour les deux années précédentes), les investissements les plus plébiscités des investisseurs étant ceux compris entre 50 et 100 millions d'euros en 2021. Avec une augmentation de 75 % par rapport à 2020 (soit une hausse de 3,2 milliards d'euros à 5,6 milliards d'euros), ils ont affiché un niveau 1,4 fois supérieur à leur moyenne décennale.

Dans la continuité de 2020, on observe, cette année encore, une baisse de l'investissement en bureau, principalement due aux incertitudes toujours présentes face à la pandémie et à l'impact du télétravail sur la demande. Le bureau reste néanmoins l'actif favori des investisseurs, représentant 62 % des volumes avec 15,7 milliards d'euros investis. Le marché industriel et logistique est le grand gagnant de cette année 2021, enregistrant un dynamisme sans précédent pour atteindre 6,6 milliards d'euros investis soit 26 % du volume total. Le commerce enregistre, quant à lui, le volume le plus bas de ces dix dernières années avec 3,1 milliards d'euros investis, soit 12 % du volume total.

La localisation des investissements fait ressortir une tendance au rééquilibrage en faveur des régions. En effet, celles-ci ont attiré près de 40 % de l'investissement total en 2021 soit 15 % de plus que la moyenne décennale. Cela s'explique en partie par l'essor du segment industriel &

logistique. Le marché francilien attire un peu moins, avec une baisse de 22 % de l'investissement en bureau et une baisse de 17 % tous produits confondus par rapport à 2020. Enfin, malgré un contexte de crise sanitaire, le marché français a continué d'attirer les investisseurs internationaux qui représentent 43 % des volumes réalisés, soit le même niveau que 2019. Ces investisseurs ont notamment investi dans le secteur des commerces via des portefeuilles d'actifs.

## MARCHÉ DES BUREAUX

Les bureaux confirment leur position dominante dans l'allocation des investisseurs en France avec encore plus de 60% des volumes en 2021. Cependant, face aux interrogations engendrées par la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail, la classe d'actif a été l'une des plus touchées. Cela se traduit dans les chiffres par une baisse de 20% des volumes (15,7 milliards d'euros) par rapport à l'exercice précédent. Si la baisse est très marquée en Ile de France (-22%), la région francilienne capte une nouvelle fois en 2021 la majorité des montants investis avec 12,7 milliards d'euros dont la majorité à Paris.

La crise sanitaire faisant toujours planer l'incertitude en 2021, la prudence demeure et les investisseurs continuent, comme en 2020, à déployer leurs capitaux vers des investissements à haute sélectivité et des produits liquides en adoptant des stratégies majoritairement Core et Core+, (c'est à dire sur des opérations plus sécurisées ou maîtrisées, respectivement 50 % et 25 % du montant investi en Île-de-France en 2021). Par ailleurs, le nombre de transactions de bureaux en France est de 395 sur l'année, une diminution de près de 14 % par rapport à 2020.

Au sein de la région Île-de-France, La Défense reprend des couleurs avec 1 milliard d'euros d'engagement, après une année 2020 presque sans transaction. Paris reste loin devant avec 5,3 milliards d'euros engagés, soit 42 % du volume investi. La première couronne parisienne enregistre par ailleurs un volume record sur la décennie de 3 milliards d'euros sur l'année, notamment grâce à 5 transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Les marchés régionaux eux se portent très bien avec plus de 3 milliards investis en 2021 (+19% vs 2020), les premières places étant attribuées à Lyon, Bordeaux, et Lille. Bien que le nombre d'opérations enregistrées en 2021 soit en légère baisse de 3 % par rapport à l'année passée, le volume d'investissement est en hausse de 15 % et le volume de transactions réalisées augmente de 90 % sur la période. Cela est notamment dû à deux grosses opérations supérieures à 100 millions d'euros réalisées en Rhône Alpes (SILKY WAY et WORK IN PARK) ainsi qu'à un volume de transactions entre 50 et 200 millions d'euros bien supérieur à 2020 (+63 %). La part des opérations pour compte propre et clé en main est plus élevée en 2021, elles représentent 14 % du volume total des transactions. Les transactions de seconde main restent tout de même majoritaires (56 % du volume total).

Le marché locatif affiche lui aussi un meilleur visage qu'en 2020, la demande placée ayant augmenté de 32 % en Île-de-France. En conséquence, le loyer moyen augmente surtout dans les zones très prisées comme le centre de Paris ou dans la proche périphérie. Le loyer prime (sur les meilleurs actifs et emplacements) dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris a dépassé son plus haut

historique au-delà 930 €/m<sup>2</sup>/an, tout comme La Défense dont le loyer prime atteint 600 €/m<sup>2</sup>/an. Concernant le taux de vacance, il est de 7,4 % en Ile de France et progresse de 110 points de base avec une forte disparité entre Paris (4,1 %), la 1<sup>ère</sup> couronne (10,7 %) et le Croissant Ouest (13,6 %).

Les taux prime pour les bureaux sont stables pour Paris QCA (2,7%) et globalement en Ile de France, la seule baisse étant à mettre au compte de Paris hors QCA (2,8%). En région, si Lille, Toulouse et Strasbourg maintiennent des taux stables depuis deux ans, respectivement à 4,15%, 4,50% et 5,45%, la baisse des taux de rendement est généralisée sur l'ensemble des grandes métropoles, la plus significative étant à Bordeaux où le taux prime perd quasiment 1 point pour s'établir à 3,70%.

## MARCHÉ LOGISTIQUE

L'année 2021 continue de dépasser toutes les attentes pour le marché logistique et locaux d'activité français. En effet, la redirection en masse des consommateurs vers le e-commerce en raison de la crise, donne un rôle central à la logistique. Les entreprises placent désormais cette typologie d'actif au centre de leur stratégie de distribution car elles prennent conscience de l'importance de circuits plus courts et rapides afin d'assurer une livraison presque instantanée et précise. Pour cela les entreprises du e-commerce misent notamment sur la logistique du dernier kilomètre. Avec un record de 5 milliards d'euros investis en France, porté par un 4<sup>ème</sup> trimestre spectaculaire (2 milliards d'euros), le marché de la logistique et des locaux d'activité montre sa résistance face à la crise en captant 20 % du volume total d'investissement dans l'immobilier d'entreprise en France en 2021, un volume en hausse de 44% sur un an et supérieur de 66% à la moyenne des 5 dernières années et dépassant ainsi les actifs commerciaux pour la première fois en 12 ans. La grande partie des capitaux engagés provient de l'étranger (83% vs 81% en 2020), les fonds d'investissements globaux arrivant en tête avec 22 % des volumes, suivis des investisseurs américains (20 %). Les entrepôts dits XXL ont joué un rôle important avec 12 signatures de grande taille (> 60 000 m<sup>2</sup>) pour un total de 930 000 m<sup>2</sup> soit 26 % du volume total de 2021.

Le dynamisme de ce secteur d'investissement est aussi reflété par un volume de transactions locatives en hausse de 11 % par rapport à 2020. La demande placée progresse ainsi en 2021 avec 4 millions de m<sup>2</sup> et dépasse la moyenne des cinq dernières années de 8 %, tout en se rapprochant du plus haut historique de 2017. Le marché français affiche donc une très bonne forme avec 185 transactions enregistrées sur l'année 2021 contre 162 en 2020. Les valeurs locatives sont globalement à la hausse dans toute la France en atteignant un loyer prime de 59 €/m<sup>2</sup>/an en Île-de-France. En région, le loyer prime se situe à Lyon et s'élève à 55 €/m<sup>2</sup>/an.

Le taux de rendement prime, qui a connu une compression régulière depuis le début de la pandémie, s'établit aujourd'hui à 3,25 % sur le territoire, l'intense concurrence à l'acquisition a même fait descendre ce taux prime à 3% en Ile-de-France et à Lyon en fin 2021.

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

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2021, votre SCPI poursuit sa croissance avec une capitalisation qui atteint 217,7 millions d'euros en fin d'année et un programme d'investissements qui se déploie en conséquence.

L'année 2021 est marquée par :

- L'acquisition en octobre de l'actif de Gennevilliers au cœur du grand Paris.
- La signature d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur un actif de bureau à Villeurbanne, qui devrait être livré en 2023 et fait déjà l'objet d'un bail de 12 ans ferme avec une école, centre de formation.
- Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes locatives sur l'année 2021 a lui aussi été satisfaisant dans les conditions encore particulières de l'année 2021, s'établissant à près de 96% à la clôture des comptes.
- La diversité et qualité des actifs existants du portefeuille a permis à Interpierre France d'accroître sa valeur de 2,1% à périmètre constant (hors acquisitions et cessions intervenues sur l'année). En prenant en compte les acquisitions et cessions réalisées en 2021, le patrimoine de votre SCPI atteignait 198,97 M€ au 31 décembre 2021, soit une croissance de 13% sur l'ensemble de l'année.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2021, un actif d'une superficie de 5 498 m<sup>2</sup> avec 94 places de parking a été acquis rue des Caboeufs à Gennevilliers (92).

La VEFA signée en novembre 2021 pour l'actif de Villeurbanne intégrera le portefeuille à sa livraison, celle-ci étant attendue en 2023.

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de l'année.

### 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.

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 198 975 K€. À périmètre constant, la valeur patrimoniale de 180 075 K€ est en hausse (2,1 %) par rapport à fin 2020 (176 290 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 processus interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

### EMPRUNTS

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 15,6 M€ (dont 5,5M€ pour la filiale IF CBI) contre 7,5 M€ à fin 2020.

Durant l'exercice 2021, 10 M€ ont été tirés sur la ligne de crédit de 10 M€ financée par Crédit Agricole Ile de France jusqu'en Septembre 2022.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 7,7% (4,2% en 2020) au 31 décembre 2021. Un détail de l'endettement hors IF CBI 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 2021 s'élève à 364 M€, à fin 2021 la SCPI a utilisé 8% sa capacité d'endettement maximum (2% en 2020).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers<sup>1</sup>) / Actif Brut<sup>2</sup>, avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 13,8% en 2021 (4,2% en 2020). L'écart entre le taux d'endettement et ce ratio dettes et autres engagements s'explique essentiellement par la VEFA signée en novembre 2021 dont il reste une partie à payer d'ici la livraison en 2023.

\* 1 : VEFA ou autres acquisitions payables à terme + comptes courants d'associés + crédit-baux immobiliers.

\* 2 : valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre 2021 + emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + comptes courants d'associés + crédit-baux immobiliers.



## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 87,84 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2021 s'établit également à 91,77 %.

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) en vigueur jusqu'au 31/12/2021.

Cette méthodologie a été modifiée au 1T 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF, cela se reflètera donc sur les futurs TOF de 2022. En prenant en compte cette nouvelle méthodologie, le TOF s'affiche à 92,06 % au 31/12/2021.

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 89,4 %.

\* 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 2021, 24 lots sont vacants et représentent une surface totale de 8 027 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux essentiellement situés à Merignac (33), Vitry/Seine Ardoines (94), Villejuif (94), Nantes (44), Ivry/Seine (94), Neuilly (92), Bron (69), Colombier Saugnieu (69) et Plouzané (29) ainsi que 6 052 m<sup>2</sup> de locaux d'activité situés à Pusignan (69). Le loyer potentiel sur les vacants est de 1 336 K€ soit 9% environ du loyer potentiel total du fonds.

Sur l'année 2021, 6 congés ont été confirmés dont 3 ayant pris effet en 2021 et 3 avec dates d'effet en 2022 : 5 l'ont été sur des surfaces de bureaux pour 4 305 m<sup>2</sup> et 1 d'activité pour 2 440 m<sup>2</sup>. Les équipes sont donc mobilisées pour poursuivre les efforts de commercialisation.

Société	Immeuble	Destination	Surface
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	300 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	149 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	350 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	73 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NANTES - COULANGE	Bureau	840 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	IVRY SUR SEINE	Archives	31 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	IVRY SUR SEINE	Archives	15 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	63 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	73 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	45 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	62 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	56 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	NEUILLY	Bureau	62 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	BRON	Bureau	121 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	BRON	Bureau	70 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	468 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	1 105 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	VILLEJUIF	Bureau	946 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	VILLEJUIF	Bureau	190 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	MERIGNAC	Bureau	2 100 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	234 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	202 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	473 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE CBI	PUSIGNAN	Logistique	6 052 m <sup>2</sup>

## BAUX SIGNÉS

5 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 7 623 m<sup>2</sup>.

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
INTERPIERRE FRANCE	Villejuif (94) / Free Compétence	Bureau	01/04/2021	40 000 €	250 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Eybens (38) / Samse	Activité	07/06/2021	365 000 €	6 690 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Saint Herblain (44) / SSTRN	Bureau	01/09/2021	29 4141 €	182 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Ivry-sur-Seine (94) / LGX Ingenierie	Bureau	01/10/2021	51 980 €	307 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Nantes (44) / E-Valutio	Bureau	06/12/2021	25 380 €	194 m <sup>2</sup>

## RENOUVELLEMENTS

4 renouvellements de bail ont été signés au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 7 080 m<sup>2</sup>.

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUELEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
INTERPIERRE FRANCE	Plouzané (29) / Harmonic	Bureau	01/01/2021	99 205 €	1 038 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Combs-la-ville (77) / SRS Bitzer	Activité	01/01/2021	300 000 €	4 601 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Ivry-sur-seine (94) / HD Assurances	Bureau	01/07/2021	155 833 €	1 205 m <sup>2</sup>
INTERPIERRE FRANCE	Ivry-sur-seine (94) / Eco Investment	Bureau	04/10/2021	31 400 €	236 m <sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>, 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. Le prestataire sélectionné pour mener à bien cette démarche à nos côtés est GREEN AFFAIR.

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

## CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation du 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 (BIU) sur le patrimoine INTERPIERRE France en 2020 et 2021 ci-après exposées, et nous avons abouti sur l'obtention d'une certification HQE Exploitation pour l'un des actifs du fonds il s'agit du site de, Colombier Saugnieur (69) en 2021.

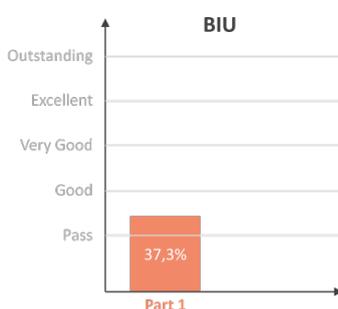
De nouvelles labélisations sont envisagées concernant les dernières acquisitions de la SCPI INTERPIERRE France.

### IVRY-SUR-SEINE (94)

2019 : Certification BIU (BREEAM In Use) obtenue - niveau Pass

2020 : Renouvellement Certification BIU obtenue - niveau Pass

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



### 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 %)

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

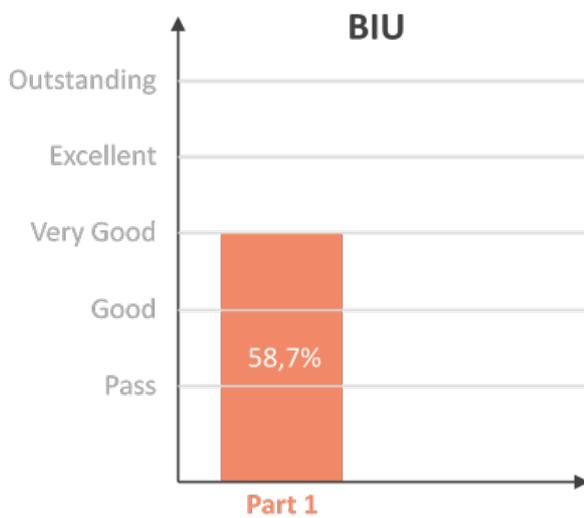
Asset Performance: 58,7%  
Pass



**Very Good** 58,7%

Asset Performance

Category		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Health & Wellbeing	66.67												
Energy	67.29												
Transport	38.89												
Water	60.00												
Materials	30.77												
Waste	50.00												
Land Use & Ecology	66.67												
Pollution	63.64												



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 important qui était le nôtre sur l'année 2021 concernait cet immeuble de Colombier-Saugnieu, en vue d'obtenir l'une des premières certifications HQE Exploitation pour la SCPI INTERPIERRE France.

Notre objectif a pu être atteint, avec la certification HQE Bâtiment Durable obtenue en date du 21/09/2021, avec un niveau global "BON".



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

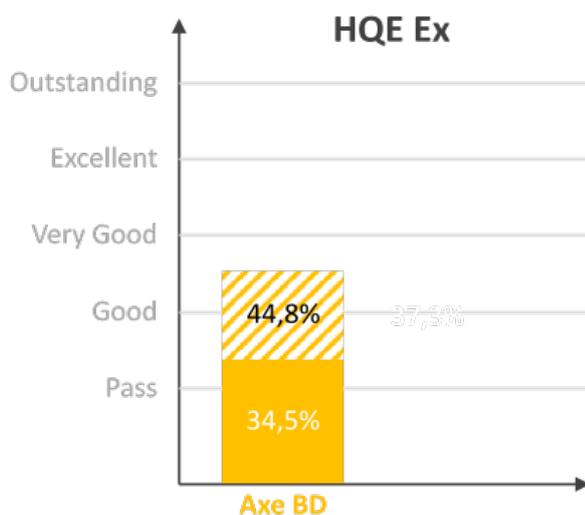
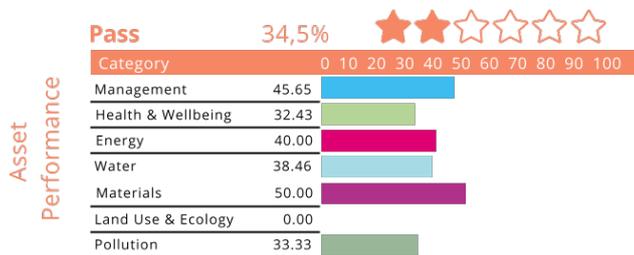
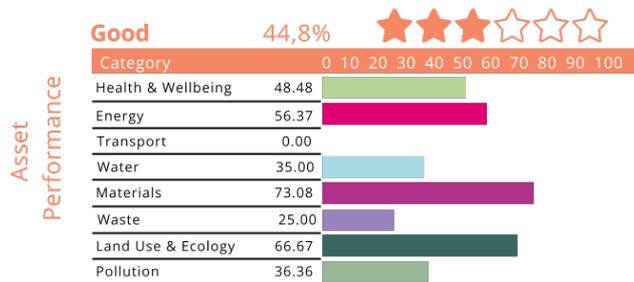
Actions Axe Bâtiment Durable (BD)

- 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

2021 : Renouvellement de la certification BIU sur l'année aux mêmes niveaux : GOOD sur le volet ASSET PERFORMANCE, et PASS sur le volet BUILDING MANAGEMENT



\* 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.

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

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

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

Part I – Asset performance

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

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

Source : SINTEO

**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 191 641 parts à 207 341 parts soit une hausse de 15 700 parts, par émission de 16 498 parts moins le rachat de 1 158 parts.

.Le capital a donc crû de 8,19 % en 2021.

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

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

En 2021, 1 158 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	191 641	4 919	595	0	195 965	2 824
II	195 965	4 446	117	0	200 294	2 902
III	200 294	4 627	368	0	204 553	2 969
IV	204 553	2 866	78	0	207 341	3 021

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

### 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 €. Le fonds étant déjà intégralement doté, aucune dotation n'a été opérée sur l'exercice 2021.

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	182 211 257	879	168 996 924	882
Valeur de réalisation (2)	187 299 324	903	171 650 613	896
Valeur de reconstitution (3)	220 518 276	1 064	201 839 274	1 053

(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 957,6€ et 1 170,4€. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

### AFFECTATION DU RÉSULTAT

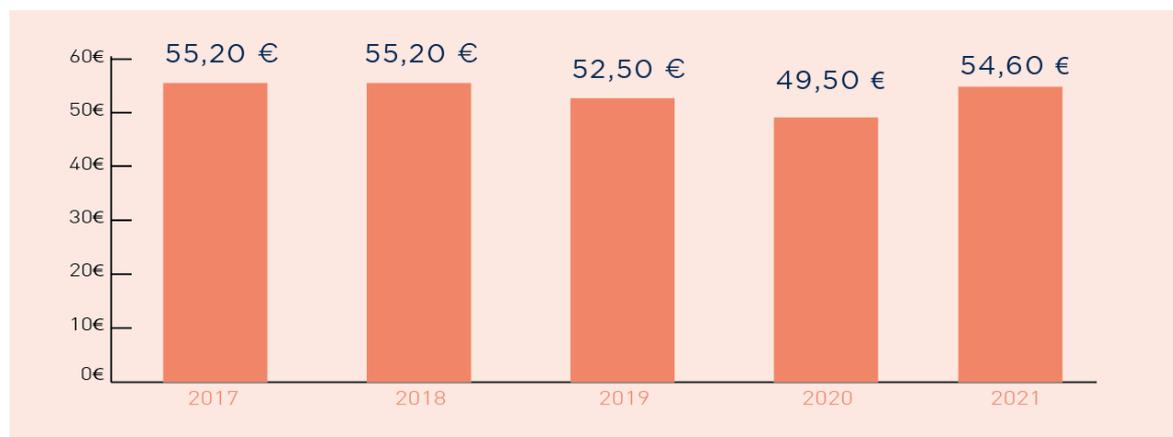
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 10 729 623 €.

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

<b>Résultat au 31/12/2021</b>	<b>10 729 623 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	801 158 €
Distribution 2021	10 655 093 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>875 688 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le dividende distribué est de 54,60 €.

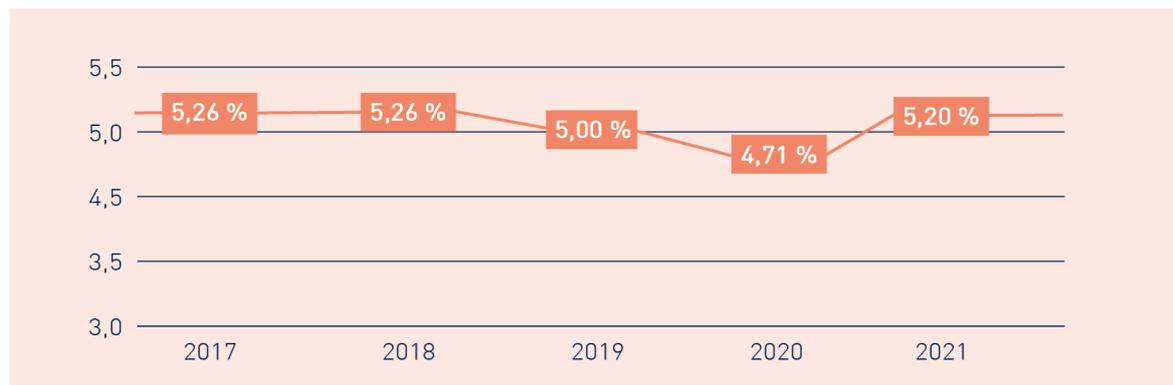
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 55,20 € en 2017 et 2018 puis 52,50 € en 2019 et 49,50€ en 2020.

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 54,60 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,20 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2021, 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 DISTRIBUTION

À compter du 31 décembre 2021, les Sociétés de Gestion doivent calculer le Taux de Distribution\*. Celui de Interpierre France s'établit à 5,20%.

\* Définition du Taux de Distribution ; Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,21%, 4,21 % et 5,95 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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



### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

## 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 2021, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2021 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 566 635,95 euros.

### Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 348 108,95 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel,
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 218 527,00 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 Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2021, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes au 31 décembre 2021) s'élève à 1 068 957,40 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 1<sup>er</sup> 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 2<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> niveau,
- le contrôle périodique de 3<sup>ème</sup> niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 58,78 € 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 44,53 € pour l'année 2021.

Sur l'exercice 2021, 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 891,64 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 94,35%.

## 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.

## VIE SOCIALE

### Assemblée générale

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le jeudi 16 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation.

Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

### Conseil de surveillance

L'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de neuf (9) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

### Commissaires aux comptes

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaires et du Commissaire aux comptes suppléant arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Conformément à la législation en vigueur, la Société de Gestion a lancé un appel d'offres en vue de leur remplacement. Ont été retenus d'une part, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, la société PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH, et d'autre part, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, M. Emmanuel BENOIST. Ces nouvelles nominations seront présentées lors de l'assemblée générale annuelle pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## EVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2022

Au vu de la situation en Ukraine, des élections présidentielles françaises au printemps, de la hausse de l'inflation annoncée, des difficultés d'approvisionnement de certaines matières premières et de la menace toujours présente des variants Delta et Omicron, l'année 2022 contient déjà beaucoup d'incertitudes tant sur le plan politique que sur le plan social ou économique.

Cependant, la France aborde malgré tout 2022 forte d'une économie dynamique (les prévisions de croissance de la Banque de France annoncent une progression de 3,2 % pour l'année 2022), d'un taux de chômage au plus bas depuis 2008 (7,2 %) et d'un marché de l'investissement très actif.

Les perspectives de votre SCPI sont positives pour 2022 avec la mise en oeuvre d'une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) qui pourra être valorisée à travers la labellisation ISR du fonds, la recommercialisation anticipée des locaux libérés sur la deuxième partie de l'année 2021, des opportunités d'investissement déjà sécurisées ainsi qu'une collecte qui redemarre en ce début d'année après un exercice en demi teinte.





## COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

### ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>&gt; IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	161 272 961	166 480 000	141 818 478	145 505 000
Immobilisations en cours	1	1 889 133	1 568 909	503 068	503 068
<b>&gt; PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 355 440		- 711 122	
<b>&gt; PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3	9 990 999	9 836 811	9 990 999	8 247 044
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>172 797 654</b>	<b>177 885 721</b>	<b>151 601 424</b>	<b>154 255 112</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	4				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	16 963 303	16 963 303	17 014 356	17 014 356
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II</b>		<b>16 963 303</b>	<b>16 963 303</b>	<b>17 014 356</b>	<b>17 014 356</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>					
Associés capital souscrit non appelé	6				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
<b>CREANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	7	2 566 651	2 566 651	4 566 575	4 566 575
Autres créances	8	3 021 991	3 021 991	1 837 102	1 837 102
Provision pour dépréciation des créances	7	- 900 401	- 900 401	- 1 299 050	- 1 299 050
<b>&gt; VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES</b>					
Valeurs mobilières de placement	9	291 590	291 590	291 590	291 590
Fonds de remboursement	10	300 001	300 001	300 001	300 001
Autres disponibilités	11	5 083 673	5 083 673	4 293 214	4 293 214
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>10 363 504</b>	<b>10 363 504</b>	<b>9 989 431</b>	<b>9 989 431</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>DETTES</b>					
Dettes financières	12	- 12 176 428	- 12 176 428	- 3 441 276	- 3 441 276
Dettes d'exploitation	13	- 1 662 378	- 1 662 378	- 1 463 346	- 1 463 346
Dettes diverses	13	- 4 074 398	- 4 074 398	- 4 704 468	- 4 704 468
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 17 913 205</b>	<b>- 17 913 205</b>	<b>- 9 609 091</b>	<b>- 9 609 091</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance				414	414
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>				<b>414</b>	<b>414</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>182 211 257</b>		<b>168 996 534</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>187 299 324</b>		<b>171 650 222</b>

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2020 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2021 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		95 820 500		7 850 000	103 670 500
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION</b>					
Primes d'émission ou de fusion	1	107 443 699		8 756 590	116 200 289
Primes d'émission en cours de souscription	1				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	- 31 618 895		- 3 057 877	- 34 676 772
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>					
Ecart de réévaluation		145 639			145 639
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES</b>	<b>3</b>	<b>- 3 597 385</b>		<b>- 408 520</b>	<b>- 4 005 905</b>
RESERVES		1 817			1 817
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>4</b>	<b>364 341</b>	<b>436 818</b>		<b>801 158</b>
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	9 008 342	- 9 008 342		
<b>DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>		<b>- 8 571 525</b>	<b>8 571 525</b>		
<b>AFFECTATION DU RESULTAT ANTERIR EN REPORT A NOUVEAU</b>					
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				<b>10 729 623</b>	<b>10 729 623</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>				<b>- 10 655 093</b>	<b>- 10 655 093</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>168 996 533</b>	<b>0</b>	<b>13 214 724</b>	<b>182 211 257</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	10 135 407	1 525 351
Engagements donnés	48 771 722	
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	116 882	
Aval, cautions	5 752 008	6 318 825
<b>TOTAL</b>	<b>64 776 019</b>	<b>7 844 176</b>

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2021	31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
➤ <b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Loyers	1	10 456 381	9 285 523
Charges facturées	2	2 932 307	3 416 719
Produits des participations contrôlées	3	1 637 712	2 006 595
Produits annexes		38 551	43 238
Reprises de provisions gros entretien	4	355 682	181 835
Reprise de provisions douteux		626 644	49 579
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>16 047 277</b>	<b>14 983 489</b>
➤ <b>CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	2 932 307	3 416 719
Travaux de gros entretiens		5 120	39 590
Charges d'entretien du patrimoine locatif		680 500	99 851
Dotations aux provisions pour gros entretiens			389 194
Dotations aux provisions douteux	6	227 995	949 428
Autres charges immobilières	7	165 019	80 347
Charges d'intérêts des emprunts	8	45 531	18 026
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II</b>		<b>4 056 472</b>	<b>4 993 155</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)</b>		<b>11 990 806</b>	<b>9 990 334</b>
➤ <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	2 245 503	4 580 391
Reprises de provisions pour créances douteuses			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>2 245 503</b>	<b>4 580 391</b>
➤ <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	10	2 914 863	3 455 070
Charges d'exploitation de la société	11	187 792	267 274
Divers charges d'exploitation	12	628 223	2 066 812
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>3 730 878</b>	<b>5 789 156</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)</b>		<b>- 1 485 375</b>	<b>- 1 208 765</b>
➤ <b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants	13	197 948	226 776
Autres produits financiers	14	11 348	
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>209 295</b>	<b>226 776</b>
➤ <b>CHARGES FINANCIERES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		- 2	
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES - II</b>		<b>- 2</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>		<b>209 297</b>	<b>226 776</b>
➤ <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		17 849	1
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>17 849</b>	<b>1</b>
➤ <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		2 953	4
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>2 953</b>	<b>4</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>		<b>14 896</b>	<b>- 2</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>10 729 623</b>	<b>9 008 342</b>





## 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 2021 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 2021 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 2021.

### EVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

A partir du 3 avril 2021, un confinement est entré en vigueur, impliquant la fermeture de nombreux commerces non essentiels, des cafés, bars et restaurants. La réouverture progressive de ces commerces a eu lieu à partir du mois de mai 2021. Les mesures sanitaires ont été accompagnées de mesures visant à aider les commerces fermés : gel des procédures liées aux impayés locatifs, fond de solidarité. La SCPI a signé une Vente en Etat Futur d'Achèvement à Villeurbanne pour un immeuble à usage mixte livré fin 2023. Elle a également fait l'acquisition d'un ensemble de 5 498 m<sup>2</sup> à Gennevilliers.

## ■ 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 imputés 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

	31/12/2020	Acquisitions	Travaux	Cessions	31/12/2021
Terrains nus					
Terrains et constructions	141 818 478	19 423 197	436 686	- 405 400	161 272 961
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	503 068	1 642 461	246 672	- 503 068	1 889 133
Autres					
<b>TOTAL</b>	<b>142 321 546</b>	<b>21 065 658</b>	<b>683 358</b>	<b>- 908 468</b>	<b>163 162 095</b>

La SCPI n'a pas fait de cessions en 2021. En revanche, elle a fait l'acquisition de l'actif de Gennevilliers d'un prix d'achat de 19,4 M€.

Les travaux de rénovation d'Ivry-sur-Seine ont été immobilisés pour 249 K€ et ceux de Villejuif pour 187 K€, engendrant des sorties de composant pour 405 K€.

Au 31/12/2021, les immobilisations en cours sont relatives à la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de Villeurbanne pour 1,6 M€ et à des travaux sur les actifs de Colombier- Saugnieu pour 241 K€ et d'Ivry pour 6 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 01/01/2021	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	400 724		67 421		270 085	198 060
Dépenses prévisionnelles sur 2023	237 065				127 065	110 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024	70 520				30 320	40 200
Dépenses prévisionnelles sur 2025	2 812				2 812	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026			7 180			7 180
<b>TOTAL</b>	<b>711 122</b>		<b>74 601</b>		<b>430 282</b>	<b>355 440</b>

## 3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

Au 31 décembre 2021, 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 9 836 811 € au 31/12/2021.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	23 509 313	32 462 505
Autres immobilisation financière	359 687	
Dettes Financières	- 5 752 007	- 5 752 007
Autres actifs et passifs	- 16 813 746	- 16 873 686
Ecart d'acquisition	8 687 753	
<b>TOTAL</b>	<b>9 990 999</b>	<b>9 836 811</b>

## 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 OPCV.

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 2021, 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 2021, le compte courant auprès de la SCI Interpierre CBI s'élève à 16 963 303 €. 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	16 963 303	16 963 303	9 990 999	104 883	7 062 316	99,99%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
<b>TOTAL</b>	<b>16 963 303</b>	<b>16 963 303</b>	<b>9 990 999</b>	<b>104 883</b>	<b>7 062 316</b>	<b>99,99%</b>

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 6. Associés capital souscrit non appelé

Néant.

### 7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2021 s'élève à 1,1 M€ contre 2,7 M€ au 31 décembre 2020.

Les créances comprennent également des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 0,8 M€ en 2021, contre en 1,1 M€ en 2020.

Les créances douteuses, pour 1,4 M€, sont provisionnées à hauteur de 0,9 M€.

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.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 228 K€ et la reprise à 627 K€.

## CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	1 137 035	2 725 395
Créances douteuses	1 429 616	1 841 180
Dépréciation des créances locataires	- 900 401	- 1 299 050
<b>TOTAL</b>	<b>1 666 250</b>	<b>3 267 525</b>

	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Evolution des dépréciations	1 299 050	227 995	626 644	900 401
<b>TOTAL</b>	<b>1 299 050</b>	<b>227 995</b>	<b>626 644</b>	<b>900 401</b>

### 8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 022 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

Le compte Etat et autres collectivités d'un solde de 1 062 K€ comprend l'impôt sur les plus-values de cession pour 339 K€, et la TVA pour 722 K€ dont 412 K€ de crédit de TVA sur la déclaration de décembre 2021.

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 177 K€.

Les autres débiteurs correspondent notamment aux versements d'indemnité d'immobilisation pour Toulouse (31100) – 82 Chemin des Courses de 1 250 K€ et Paris (75010), 7-9 rue des Petites Ecuries de 345 K€, aux intérêts sur le versement de la 1ère échéance Vefa pour 11 K€ et aux comptes de notaire en attente de décomptes définitifs.

## AUTRES CRÉANCES

	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	1 062 307	593 914
Syndics	209 203	89 955
Autres débiteurs	1 750 480	1 153 233
Charges constatées d'avance		
<b>TOTAL</b>	<b>3 021 991</b>	<b>1 837 102</b>

### 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 2021 s'élève à 5,1 M€ contre 4,3 M€ au 31 décembre 2020.

### 12. Dettes financières

La SCPI a effectué un tirage sur la ligne de crédit de 10 M€ pour l'acquisition de Gennevilliers.

La SCPI a également remboursé 172 K€ d'échéances d'emprunts sur l'exercice.

### DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	10 135 407	1 525 351
Concours bancairs courants		6 342
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>10 135 407</b>	<b>1 531 692</b>
Total des dépôts de garanties reçus	1 741 020	1 609 584
<b>TOTAL</b>	<b>11 876 428</b>	<b>3 141 276</b>

### ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	100 555			100 555
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	10 034 853			10 034 853
<b>TOTAL</b>	<b>10 135 407</b>			<b>10 135 407</b>

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	10 135 407	1 525 351
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>10 135 407</b>	<b>1 525 351</b>

### CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Crédit Foncier 11 000 K€	69 188	5,45%	11/04/2022	
Crédit Foncier 430 K€	31 366	5,77%	20/09/2022	
	<b>100 555</b>			

### 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 2021 pour 135 K€ et à la commission de gestion du 4ème trimestre 2021 pour 424 K€.

Le compte Etat pour 636 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte dividendes comprend les dividendes du 4ème trimestre 2021 versés en janvier 2022 pour 3,4 M€.

Les autres créiteurs correspondent aux comptes de notaire qui seront régularisés en 2022 dès réception des décomptes définitifs pour 21 K€.

### AUTRES DETTES

	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créiteurs	340 662	628 796
Fournisseurs et comptes rattachés	1 321 716	1 111 439
Etats et autres collectivités	636 470	829 963
Autres créiteurs	21 673	158 635
Dividendes	3 416 256	3 438 592
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>5 736 776</b>	<b>6 167 425</b>
Produits constatés d'avance		414
<b>Total des autres dettes</b>	<b>5 736 776</b>	<b>6 167 839</b>

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital et prime d'émission

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. Prélèvement sur prime d'émission et de fusion

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 prélevés 1,7 M€ au titre des commissions de souscription et 1,3 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 2021, il n'y a pas eu de vente, en revanche, il y a eu des sorties de composant suite à l'achèvement et l'immobilisations des travaux d'Ivry et Villejuif.

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

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2021					- 3 208 943	388 442	- 3 597 385
Groupe froid Villejuif (94)						174 000	- 174 000
Rénovation Ivry sur Seine (94)						231 400	- 231 400
Régularisation - vte 17 rue de Lorival à Seclin			3 120		- 3 120		- 3 120
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>3 120</b>	-	<b>- 3 212 063</b>	<b>793 842</b>	<b>- 4 005 905</b>

#### 4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 801 K€ après affectation du résultat de 2020.

Après affectation du résultat 2021, le solde du report à nouveau sera de 876 K€.

#### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 10 729 623 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 10 655 093 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2020 soit :

→ Résultat de l'exercice 2020 = 9 008 342 €

→ Distribution = 8 571 525 €

Le solde a été affecté en report à nouveau = 436 817 €

## ■ 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 2021 s'élèvent à 10,5 M€ contre 9,3 M€ en 2020.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 2,9 M€ se décompose entre notamment les charges immobilières pour 1,5 M€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 1,4 M€.

#### 3. Produits des participations contrôlées

Le montant des remontées de la SCI INTERPIERRE CBI par prélèvement sur sa prime d'émission et son résultat s'élève à 1,6 M€

Le résultat 2021 est un bénéfice net de 105 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont des produits locatifs nets et charges refacturées pour 1 812 K€, des amortissements pour -752 K€, une dotation sur créances douteuses de -15 K€, des redevances de crédit-bail de - 741 K€, des charges d'intérêts compte courant pour - 198 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 356 K€. Cette information est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine.

Une reprise pour créances douteuses de 627 K€ a été également constatée.

#### 5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3 618 K€ dont :

- Travaux de gros entretien prévu dans le plan pluri annuel pour 5 K€
- Charges d'exploitation et d'entretien pour 1 856 K€
- Taxes pour 1 663 K€
- Charges d'entretiens du patrimoine pour 93 K€

Ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de récupérabilité étant de 90% sur l'exercice, note 2 ci- avant du Résultat.

#### 6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 228 K€

#### 7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'avocat pour 22 K€, de location pour 19 K€ (dont 5,5 K€ refacturés aux locataires), et de pertes sur créances irrécouvrables pour 124 K€, ayant fait l'objet précédemment d'une provision pour créance douteuse pour tout ou partie des créances.

#### 8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 46 K€. Un détail des dettes financières est fourni à la note 12 de l'Etat du patrimoine.

### RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

#### 9. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 2,2 M€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 1,7 M€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 0,5 M€.

#### 10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2021 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 144 773 € (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 1 770 090 € (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 0,5% à 1% en fonction du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)

#### 11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 65 K€, d'expert immobilier pour 3 K€, de dépositaire pour 37 K€ et les impôts et taxes pour 84 K€.

#### 12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 59 K€, les jetons de présence pour 11 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 83 K€ et les frais d'acquisition des immeubles pour 475 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.

### 13. Produits d'intérêts des comptes courants

La SCPI Interpierre a signé une convention de trésorerie avec la SCI Interpierre CBI pour déterminer les modalités de fonctionnement du compte courant. Pour l'année 2021, les intérêts s'élèvent à 198 K€

### 14. Autres produits financiers

Conformément à l'acte de Vente en Etat Futur d'Achèvement, la SCPI Interpierre a facturé des intérêts sur les échéances versées pour 11 K€

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il correspond aux soldes des comptes non dénoués en lien avec les comptes israéliens dont la SCPI a obtenu la clôture avec reversement des avoirs restants au cours de l'exercice.

## 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 SCI Interpierre CBI. Ainsi en 2021, elle a perçu un dividende de 1 639 000 € (note 3). Un compte courant est régi par la convention du 7 octobre 2019. Au 31/12/2021 les intérêts du compte courant s'élevaient à 197 947 € (note 13).

## 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 mis 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 2022.

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

### ■ ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2021 s'établit à 55,14 € par part contre 52 € en 2020.

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>&gt; REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	116,8	99,8	99,7	100,0	87,7	97,1	73,3	84,8	68,8	87,6
Produits des participations contrôlées							11,6	13,4	8,4	10,7
Produits financiers							1,3	1,5	1,1	1,4
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,2	0,2	0,0	0,0	2,6	2,9	0,2	0,3	0,3	0,4
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>117,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,7</b>	<b>100,0</b>	<b>90,3</b>	<b>100,0</b>	<b>86,5</b>	<b>100,0</b>	<b>78,6</b>	<b>100,0</b>
<b>&gt; CHARGES<sup>(3)</sup></b>										
Commission de gestion	65,8	56,2	53,8	53,9	46,5	51,5	19,9	23,1	15,0	19,1
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	- 54,6	- 46,7	- 45,1	- 45,2	- 38,6	- 42,8	- 13,0	- 15,0	- 7,3	- 9,3
Charges locatives et entretien du patrimoine	35,8	30,6	40,2	40,4	30,2	33,5	21,0	24,3	19,4	24,7
Charges financières	8,4	7,2	4,6	4,7	3,1	3,4	0,1	0,1	0,2	0,3
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>55,4</b>	<b>47,3</b>	<b>53,5</b>	<b>53,7</b>	<b>41,2</b>	<b>45,6</b>	<b>28,1</b>	<b>32,5</b>	<b>27,3</b>	<b>34,8</b>
<b>&gt; AMORTISSEMENT NET</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>&gt; PROVISIONS NETTES</b>										
- pour travaux	6,6	5,6	2,6	2,6	1,4	1,5	1,2	1,4	- 1,8	- 2,3
- autres	6,1	5,2	- 10,4	- 10,5	1,3	1,4	5,2	6,0	- 2,0	- 2,6
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>12,7</b>	<b>10,8</b>	<b>- 7,8</b>	<b>- 7,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>	<b>- 3,9</b>	<b>- 4,9</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>68,0</b>	<b>58,1</b>	<b>45,7</b>	<b>45,9</b>	<b>43,9</b>	<b>48,6</b>	<b>34,5</b>	<b>39,9</b>	<b>23,4</b>	<b>29,8</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>49,0</b>	<b>41,9</b>	<b>54,0</b>	<b>54,1</b>	<b>46,5</b>	<b>51,4</b>	<b>52,0</b>	<b>60,1</b>	<b>55,1</b>	<b>70,2</b>
Variation report à nouveau	- 6,2		- 1,2		- 6,0		2,5		0,5	
Variation autres réserves										
<b>Revenus distribués</b>	<b>55,2</b>		<b>55,2</b>		<b>52,5</b>		<b>49,5</b>		<b>54,6</b>	
<b>NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE</b>	<b>60 646,9</b>		<b>94 333,3</b>		<b>129 763,0</b>		<b>173 238,0</b>		<b>194 604,3</b>	

(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

	31/12/2020	Variation	31/12/2021
Variation de capital, y c prime d'émission	203 264 199	16 606 590	219 870 789
Cessions d'immeubles	31 115 031	225 110	31 340 142
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 3 597 385	- 408 520	- 4 005 905
Bénéfice hors plus-values de cession	9 008 342	1 721 281	10 729 623
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	511 796	436 818	948 614
Variation des dettes à long terme	3 141 276	9 035 153	12 176 428
Variation des dettes à court terme	6 167 425	- 430 649	5 736 776
Dotations nettes aux provisions	710 708	- 355 268	355 440
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>250 321 392</b>	<b>26 830 515</b>	<b>277 151 908</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	173 436 578	21 065 658	194 502 236
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	9 990 999		9 990 999
Commissions de souscription	22 013 141	1 770 090	23 783 231
Frais d'acquisition	9 605 754	1 287 787	10 893 541
Variation des valeurs réalisables	22 118 982	- 467 439	21 651 544
Fonds de remboursement			
Dividendes	8 571 135	2 083 958	10 655 093
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>245 736 589</b>	<b>25 740 055</b>	<b>271 476 644</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>4 584 804</b>	<b>1 090 460</b>	<b>5 675 264</b>
Passif exigible	- 6 167 425	430 649	- 5 736 776
Variation des valeurs réalisables	22 118 982	- 467 439	21 651 544
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours		- 31 827 500	- 31 827 500
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>20 536 361</b>	<b>-30 773 830</b>	<b>- 10 237 468</b>

## ■ EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total 31/12/2021
Fonds collectés	203 264 199	16 606 590	219 870 789
+ cessions d'immeubles	31 115 031	225 110	31 340 141
+ divers (Plus ou Moins values des cession)	- 3 597 385	- 408 520	- 4 005 905
+ divers (Ecart de réévaluation et autres réserves)	147 456		147 456
- commission de souscription	- 22 013 141	- 1 770 090	- 23 783 231
- achat d'immeubles	- 183 427 577	- 21 065 658	- 204 493 235
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 9 605 754	- 1 287 787	- 10 893 541
- divers (préciser)			- 0
<b>= sommes restant à investir</b>	<b>15 882 830</b>	<b>- 7 700 355</b>	<b>8 182 475</b>

Le montant restant à décaisser sur la VEFA de Villeurbanne s'élève à 14.120.185€.

La SCPI a signé des promesses d'acquisition sur 2 actifs pour un total de 31.827.500€.

Compte tenu de ces engagements, Interpierre France présente un surinvestissement corrigé de -37.765.210€.

Le surinvestissement sera entièrement financé par les emprunts bancaires en cours et la ligne de crédit en cours de signature.

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL \*

Année (31/12)	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
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
2021	103 670 500	16 606 590	207 341	3 021	1 770 090	1 050

\* 5 derniers exercices

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

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché **	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
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	54,6	5,20	4,18
2022	1 050	945	N/A	N/A	4,22

\* 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			€
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
2021	1 158	0,55 %	0	30 j	0

\* 5 derniers exercices

## ■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE FRANCE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valo. HD 2021		Valo. HD 2020	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
93	TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	01/01/2005	Bureau	1 048	1 240 000		1 240 000	
77	CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vieilles Vignes,Croissy-Beaubourg	01/01/2005	Activité	3 684	3 328 156		3 328 156	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy, Vitry-Sur-Seine	25/10/2005	Bureau	1 395	960 000		960 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2005</b>					<b>6 127</b>	<b>5 528 156</b>		<b>5 528 156</b>	
94	CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	20B rue Gay Lussac, Chennevières-Sur-Marne	08/12/2006	Logistique	1 211	468 420		468 420	
<b>TOTAL ACQUISITION 2006</b>					<b>1 211</b>	<b>468 420</b>		<b>468 420</b>	
31	LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	20/03/2007	Bureau	808	1 274 202		1 274 202	
77	LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	20/09/2007	Bureau	1 085	833 000		833 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2007</b>					<b>1 893</b>	<b>2 107 202</b>		<b>2 107 202</b>	
77	LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	10/03/2008	Logistique	5 571	3 900 000		3 900 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2008</b>					<b>5 571</b>	<b>3 900 000</b>		<b>3 900 000</b>	
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	14/12/2012	Bureau	1 672	3 170 000		3 170 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2012</b>					<b>1 672</b>	<b>3 170 000</b>		<b>3 170 000</b>	
77	COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	30/05/2013	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2013</b>					<b>4 601</b>	<b>3 350 000</b>		<b>3 350 000</b>	
59	SECLIN - LAPOSTE	19 Rue de Lorival, Seclin	30/06/2015	Messagerie	1 900	2 320 000		2 320 000	
69	BRON	12 Rue du 35 <sup>ÈME</sup> Régiment d'Aviation, Bron	30/10/2015	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500	
<b>TOTAL ACQUISITION 2015</b>					<b>3 182</b>	<b>3 863 500</b>		<b>3 863 500</b>	
94	IVRY SUR SEINE	51, rue Hoche, Ivry Sur Seine	09/06/2016	Bureau	2 852	4 567 873		4 550 000	
68	MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	21/06/2016	Activité	3 900	2 080 000		2 080 000	
92	NEUILLY	20 boulevard du Général Leclerc, Neuilly sur Seine	30/06/2016	Bureau	360	2 340 000		2 340 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2016</b>					<b>7 112</b>	<b>8 987 873</b>		<b>8 970 000</b>	
67	HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerd	23/05/2017	Logistique	3 071	5 516 000		5 516 000	
33	MERIGNAC	14 avenue Puthagore, Merignac	30/05/2017	Bureau	2 100	3 096 400		3 096 400	
69	LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	03/08/2017	Bureau	1 578	4 812 900		4 812 900	
92	COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	27/09/2017	Bureau	6 433	15 842 300		15 842 300	
94	VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	28/09/2017	Bureau	3 369	6 843 713		6 830 300	
<b>TOTAL ACQUISITION 2017</b>					<b>16 551</b>	<b>36 111 313</b>		<b>36 097 900</b>	
59	NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	15/02/2018	Activité	6 336	4 700 000		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Asq	15/10/2018	Bureau	4 089	9 303 950		9 303 950	
35	RENNES - OSIRIS	12 rue du Patis Tatelin	20/12/2018	Bureau	1 744	3 450 000		3 450 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2018</b>					<b>12 169</b>	<b>17 453 950</b>		<b>17 453 950</b>	
62	DOUVRIN - Londres	avenue de Londres Douvrin	01/06/2019	Activité	8 652	6 785 058		6 785 058	
13	MARSEILLE - Viton	24 avenue Viton Marseille	01/03/2019	Bureau	1 856	4 645 000		4 645 000	
44	NANTES - Coulonge	32 rue Coulongé NANTES	01/05/2019	Bureau	4 702	5 710 000		5 710 000	
94	GENTILLY - CALMUS	4 Charles Calmus GENTILLY	01/06/2019	Bureau	1 220	4 000 000		4 000 000	
76	MAROMME - Berthelot	3 rue Berthelot MAROMME	01/07/2019	Activité	4 247	8 078 693		8 078 693	
<b>TOTAL ACQUISITION 2019</b>					<b>20 677</b>	<b>29 218 751</b>		<b>29 218 751</b>	
44	44800 SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	01/01/2020	Bureau	2 682	5 579 600		5 579 600	
13	MARSEILLE LONG	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	01/12/2020	Bureau	8 789	22 119 800		22 111 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2020</b>					<b>11 471</b>	<b>27 690 600</b>		<b>27 690 600</b>	
92	GENNEVILLIERS - CABOEUF	231 rue de Caboeufs, Gennevilliers	01/10/2021	Bureau	5 498	19 414 397			
<b>TOTAL ACQUISITION 2021</b>					<b>5 498</b>	<b>19 414 397</b>		<b>- 0</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>97 735</b>	<b>161 272 961</b>	<b>166 480 000</b>	<b>141 818 478</b>	<b>145 505 000</b>

La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels
Paris	0,0%	0,0%	0,0%
Région parisienne	22,0%	0,0%	12,2%
Province	34,1%	0,0%	31,7%
<b>TOTAL</b>	<b>56,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>43,9%</b>

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE FRANCE

	Surface m <sup>2</sup>	Valo. HD 2021		Valo. HD 2020	
		Comptable	Estimée	Comptable	Estimée
IDF hors Paris	25 290	47 673 462	69 935 000	47 642 176	50 530 000
12 régions les + importantes *	52 787	85 320 044	87 120 000	85 311 244	85 970 000
Autres régions	19 658	28 279 455	9 425 000	8 865 058	9 005 000
<b>TOTAL</b>	<b>97 735</b>	<b>161 272 961</b>	<b>166 480 000</b>	<b>141 818 478</b>	<b>145 505 000</b>
Bureau	54 562	120 746 635	122 210 000	101 292 151	103 350 000
Activité	31 420	28 321 907	32 050 000	28 321 907	30 605 000
Mixte	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Logistique	9 853	9 884 420	9 760 000	9 884 420	9 370 000
Messagerie	1 900	2 320 000	2 460 000	2 320 000	2 180 000
<b>TOTAL</b>	<b>97 735</b>	<b>161 272 961</b>	<b>166 480 000</b>	<b>141 818 478</b>	<b>145 505 000</b>

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

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE CBI

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valo. HD 2021		Valo. HD 2020	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
44	ST-AIGNAN DE GRAND LIEU	René Fonck	01/11/2019	activité	2 206	2 299 548		2 380 858	
33	CANEJAN	Pré Meunier	01/12/2019	activité	2 040	1 679 796		1 746 010	
69	PUSIGNAN	Satolas Green	01/12/2019	logistique	6 052	3 056 693		3 147 644	
28	CHARTRES	Prométhée	01/12/2019	activité	1 304	1 511 385		1 556 305	
38	EYBENS	Irène Joliot Curie	01/12/2019	activité	7 120	5 071 355		5 207 106	
78	ECQUEVILLY	Fontenelles	01/12/2019	activité	2 440	1 418 507		1 449 645	
76	MAROMME	Denis Papin	01/12/2019	activité	3 908	1 323 693		1 354 196	
29	PLOUZANE	Rochon	01/12/2019	activité	4 337	3 500 910		3 625 589	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2019</b>					<b>29 407</b>	<b>19 861 887</b>		<b>20 467 353</b>	
37	CHARGE	La Muse	01/01/2020	Bureau	3 234	4 900 000		4 900 000	
60	COMPIEGNE	rue Henri Adnot	01/01/2020	Bureau	2 576	6 900 000		6 900 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2020</b>					<b>5 810</b>	<b>11 800 000</b>		<b>11 800 000</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>35 217</b>	<b>31 661 887</b>	<b>32 495 000</b>	<b>32 267 353</b>	<b>30 785 000</b>

La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE CBI

	Surface m <sup>2</sup>	Valo. HD 2021		Valo. HD 2020	
		Comptable	Estimée	Comptable	Estimée
IDF hors Paris	2 440	1 418 507	1 550 000	1 449 645	1 400 000
12 régions les + importantes *	14 206	8 359 730	8 920 000	8 628 709	8 385 000
Autres régions	18 571	21 883 649	22 025 000	22 189 000	21 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>35 217</b>	<b>31 661 887</b>	<b>32 495 000</b>	<b>32 267 353</b>	<b>30 785 000</b>
Bureau	5 810	11 800 000	11 775 000	11 800 000	12 125 000
Activité	23 355	16 805 194	17 495 000	17 319 709	15 635 000
Mixte	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Logistique	6 052	3 056 693	3 225 000	3 147 644	3 025 000
Messagerie	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
<b>TOTAL</b>	<b>35 217</b>	<b>31 661 887</b>	<b>32 495 000</b>	<b>32 267 353</b>	<b>30 785 000</b>

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

■ **CESSIONS 2021**

NEANT





## 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 2021. Dans un contexte sanitaire toujours contraint par vagues courant 2021, votre Conseil de Surveillance s'est réuni, soit en réunion physique, soit par visioconférences, à quatre reprises, le 3 mars, le 16 juin, le 15 septembre et le 15 décembre 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 dans un contexte de reprise économique post Covid malgré les contraintes plus ou moins fortes liées aux vagues de contamination successives tout au long de l'année. Le très bon taux de recouvrement à près de 97% à la clôture des comptes montre la bonne tenue du portefeuille et de gestion des locataires. Les équipes de gestion continuent le travail de commercialisation des lots vacants et font croître le portefeuille avec deux acquisitions significatives cette année, la valeur du patrimoine atteint désormais 200m€. La collecte est restée modérée cette année dans un contexte de reprise progressive de l'activité. La capitalisation progresse néanmoins de presque 10% cette année pour s'établir à 217m€, confirmant son attrait continu auprès de nouveaux associés. Les autres faits marquants à retenir de l'exercice 2021 sont :

- L'acquisition d'Audika à Gennevilliers au cœur du grand Paris, et de la VEFA Courteline à Villeurbanne avec Vinci Immobilier,
- Une évolution de la valeur du portefeuille à périmètre constant positive de +2%,
- Un TDVM en forte hausse à 5,2% qui montre la résilience du portefeuille et les efforts de la société de gestion pour aller chercher de la performance.

2022 s'annonce dynamique avec plusieurs actifs en exclusivité qui permettront l'augmentation de la valeur du patrimoine de la SCPI ainsi que la WALB (Weight Average Lease Break, c'est à dire la durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation) du portefeuille avec des actifs et locataires de qualité, la mise en place de financements pour soutenir ce développement et la performance, et la démarche de labélisation ISR du fonds.

Malgré un contexte économique incertain et difficile à anticiper sur le court terme, tous les chantiers mis en place par PAREF Gestion nous permettent d'être optimiste sur l'avenir de votre SCPI et sur la stratégie déployée par la société de 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 28 avril 2022

Léon Baruc

Président du Conseil de surveillance





## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- Léon BARUC
- Bertrand de GELOES d'ELSLOO
- Jean-François GUTHMANN
- Jacques de JUVIGNY
- Yann PRIGENT
- Annabelle ROCAT
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL représentée par Pascal BENVENISTE
- SCI DE L'ASNEE représentée par Henri TIESSEN
- SCI SEV INVEST représentée par Sébastien MONTEILHET

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	de GELOES d'ESLOO	Bertrand	74	Retraité. Anciennement chef d'entreprise dans le secteur des transports. Titulaire de dix (10) mandats au sein de SCPI gérées par PAREF Gestion, AESTIAM et La Française.	42
2	de JUVIGNY	Jacques	57	Directeur Administratif et Financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	10
3	PRIGENT	Yann	62	Médecin biologiste, Directeur général de la SELAS Cerballiance Finistère (BREST).	150
4	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL	Pascal BENVENISTE	50	La société est spécialisée dans le conseil pour les affaires et la gestion d'entreprise. Par ailleurs, son représentant légal est dirigeant de fonds d'investissement immobilier. La société est titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI PrimoPierre et Primovie.	47
5	SCI SEV INVEST	Sébastien MONTEILHET	44	Conseil en gestion de patrimoine.	48

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
6	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	44	Ingénieur militaire d'infrastructure.	14
7	AISSA EL BEY	Abdeljalil	40	Enseignant – chercheur (grade professeur à l'IMT Atlantique, Technopôle Brest-Iroise).	19
8	BARGAIN	Hervé	66	Cadre Informaticien Retraité.	10
9	BORGHETTI	Patrick	62	Actuellement Directeur du Développement de la Clientèle Institutionnelle ayant une expérience d'une trentaine d'années dans le secteur de l'immobilier dont 21 ans en tant qu'Expert au Crédit Foncier de France.	15
10	DOUTRIAUX	Thaddé	44	Directeur financier (avec mandat social de DG), Sidel Packing Solutions SAS. Anciennement contrôleur de gestion Groupe Sidel Blowing & Services SAS	40
11	GARCIA	Thierry	64	Retraité. Anciennement salarié d'EDF dans le secteur des centrales nucléaires. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance de la SCPI EDISSIMMO (Amundi).	55
12	PRIMONIAL DOUBLE IMMO (SCI)	Grégory FRAPET	50	Le Gérant de la SCI est la société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, représentée par son président M. Frapet. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2011 qui gère et valorise sur le long terme pour le compte de ses clients investisseurs, un parc immobilier représentant plus de 21 Mds € d'encours sous gestion et réparti sur 7 pays européens	1165
13	RENAUD-PERRET	Julien	54	Directeur du Développement Groupe chez Pierre & Vacances	125
14	SCI DE LA RUE JEAN MOULIN	Joseph MATICOT	74	Expert-comptable et gérant de deux SCI associée de la présente SCPI	19
15	SCI JO.M Immob	Joseph MATICOT	74	Expert-comptable et gérant de deux SCI associée de la présente SCPI	20
16	SRM IMMOBILIER	Salim MOULAY RCHID	34	Responsable stratégique pour l'éditeur de logiciel Celonis pour les régions France, Espagne, Italie et Portugal. Anciennement	95
17	VIAROUGE	Thierry	56	Cadre supérieur bancaire au sein de La Banque Postale. Titulaire de 4 autres mandats au sein des SCPI Ciloger Habitat, Actipierre Europe, ADP et Sélectinvest.	20





# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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 2021, 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 2021 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, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, 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 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

## ■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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'attachait 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

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société PAREF Gestion :

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 des taux d'intérêts. 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 2021, le montant total des avances s'élève à 16 963 303 euros HT.

Par ailleurs, conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant les cinq commissions suivantes.

#### 1) Commission de souscription

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 2021, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 1 770 090 € HT.

#### 2) Commission de gestion sur les immobilisations basées en France

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 2021, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 1 144 773 € HT.

#### 3) Commission sur mutation des parts

La société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze (75€) euros HT soit quatre-vingt-dix (90€) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de 0 € HT.

#### 4) Une commission sur arbitrage des actifs immobiliers

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

- 1% HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois (3) millions d'Euros ;
- 0,75% HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de trois (3) millions d'Euros à cinq (5) millions d'Euros ;
- 0,50% HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant cinq (5) millions d'Euros.

Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion n'a perçu aucune commission sur arbitrage.

#### 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 à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100K € (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion n'a perçu aucune commission en ce sens.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth





# TEXTES DES RÉOLUTIONS

## ■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 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'il 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 2021.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

<b>Résultat au 31/12/2021</b>	<b>10 729 623 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	801 158 €
Distribution 2021	10 655 093 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>875 688 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 55,14 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 54,60 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 2021 à :

La valeur comptable	182 211 257 € soit 879 € par part
---------------------	-----------------------------------

### SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>187 299 324 € soit 903 € par part</b>
La valeur de reconstitution	220 518 276 € soit 1 064 € 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 2022.

### HUITIÈME RÉOLUTION

#### Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) au plus désignés parmi les associés possédant au moins 10 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois exercices et toujours rééligibles,

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

- Léon BARUC
- Bertrand de GELOES d'ELSLOO
- Jean-François GUTHMANN
- Jacques de JUVIGNY
- Yann PRIGENT
- Annabelle ROCAT
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL représentée par Pascal BENVENISTE
- SCI DE L'ASNEE représentée par Henri TIESSEN
- SCI SEV INVEST représentée par Sébastien MONTEILHET

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	de GELOES d'ESLOO	Bertrand	74	Retraité. Anciennement chef d'entreprise dans le secteur des transports. Titulaire de dix (10) mandats au sein de SCPI gérées par PAREF Gestion, AESTIAM et La Française.	42
2	de JUVIGNY	Jacques	57	Directeur Administratif et Financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	10
3	PRIGENT	Yann	62	Médecin biologiste, Directeur général de la SELAS Cerballiance Finistère (BREST).	150
4	ROCAT	Annabelle	41	Présidente et dirigeante cabinet de conseil Rockwel Advisory – conseil en organisation & stratégie pour des établissements financiers. Titulaire d'un autre mandat au sein de la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 également gérée par PAREF Gestion.	38
5	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL	Pascal BENVENISTE	50	La société est spécialisée dans le conseil pour les affaires et la gestion d'entreprise. Par ailleurs, son représentant légal est dirigeant de fonds d'investissement immobilier. La société est titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI PrimoPierre et Primovie.	47
6	SCI SEV INVEST	Sébastien MONTEILHET	44	Conseil en gestion de patrimoine.	48

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
7	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	44	Ingénieur militaire d'infrastructure.	14
8	AISSA EL BEY	Abdeljalil	40	Enseignant – chercheur (grade professeur à l'IMT Atlantique, Technopôle Brest-Iroise).	19
9	BARGAIN	Hervé	66	Cadre Informaticien Retraité.	10
10	BORGHETTI	Patrick	62	Actuellement Directeur du Développement de la Clientèle Institutionnelle ayant une expérience d'une trentaine d'années dans le secteur de l'immobilier dont 21 ans en tant qu'Expert au Crédit Foncier de France.	15
11	DOUTRIAUX	Thaddé	44	Directeur financier (avec mandat social de DG), Sidel Packing Solutions SAS. Anciennement contrôleur de gestion Groupe Sidel Blowing & Services SAS	40
12	GARCIA	Thierry	64	Retraité. Anciennement salarié d'EDF dans le secteur des centrales nucléaires. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance de la SCPI EDISSIMMO (Amundi).	55
13	PRIMONIAL DOUBLE IMMO (SCI)	Grégory FRAPET	50	Le Gérant de la SCI est la société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, représentée par son président M. Frapet. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2011 qui gère et valorise sur le long terme pour le compte de ses clients investisseurs, un parc immobilier représentant plus de 21 Mds € d'encours sous gestion et réparti sur 7 pays européens	1165
14	RENAUD-PERRET	Julien	54	Directeur du Développement Groupe chez Pierre & Vacances	125
15	SCI DE LA RUE JEAN MOULIN	Joseph MATICOT	74	Expert-comptable et gérant de deux SCI associée de la présente SCPI	19
16	SCI JO.M Immob	Joseph MATICOT	74	Expert-comptable et gérant de deux SCI associée de la présente SCPI	20
17	SRM IMMOBILIER	Salim MOULAY RCHID	34	Responsable stratégique pour l'éditeur de logiciel Celonis pour les régions France, Espagne, Italie et Portugal. Anciennement	95
18	VIAROUGE	Thierry	56	Cadre supérieur bancaire au sein de La Banque Postale. Titulaire de 4 autres mandats au sein des SCPI Ciloger Habitat, Actipierre Europe, ADP et Selectinvest.	20

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Eric BULLE en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide, en conséquence, de renouveler le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de M. Jean-Christophe GEORGHIU en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

Décide, en conséquence, de nommer en remplacement, M. Emmanuel BENOIST pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour les formalités légales

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.











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

